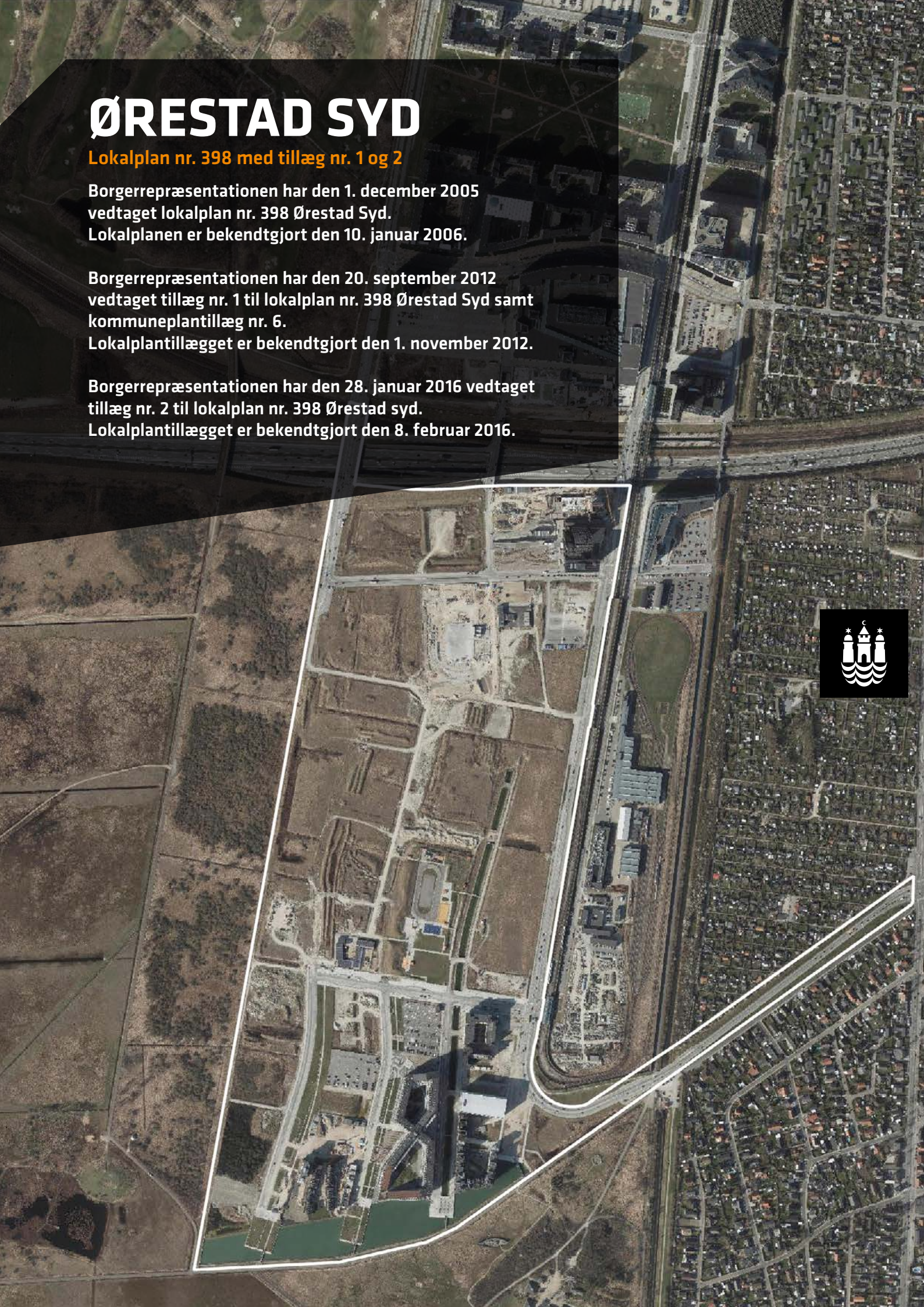
ØRESTAD SYD

Lokalplan nr. 398 med tillæg nr. 1 og 2

Borgerrepræsentationen har den 1. december 2005 vedtaget lokalplan nr. 398 Ørestad Syd.
Lokalplanen er bekendtgjort den 10. januar 2006.

Borgerrepræsentationen har den 20. september 2012 vedtaget tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 398 Ørestad Syd samt kommuneplantillæg nr. 6.
Lokalplantillægget er bekendtgjort den 1. november 2012.

Borgerrepræsentationen har den 28. januar 2016 vedtaget tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 398 Ørestad syd.
Lokalplantillægget er bekendtgjort den 8. februar 2016.



Indhold

Lokalplan nr. 398- baggrund for lokalplanen .. 4

Lokalplanens formål 4
Baggrund 4
Status for udbygningen af Ørestad 6
Offentlig og privat service 6
Regionplanlægning 7
Kommuneplanlægning 7
Ørestadsselskabets oplæg til helhedsplan 8
Aflæsning af områdets kvaliteter som boligområde..... 14
Undersøgelse af grundlaget for livet i Ørestad Syd 14
Undersøgelse af mulighederne i byggefelterne 15
Handlingsplan for Københavns byrum 18
Offentlige institutioner 18
Trafik 19
Kollektiv trafik 21
Cykel- og fodgængertrafik 21
Et trygt bykvarter 21
Klimaforhold 21
Forslag til kommuneplantillæg 22
Intentioner i lokalplanen 24
Byarkitektonisk vurdering 25
Udbygningstakt 27
Midlertidige anlæg 28
Planens virkning på miljøet 29
Trafikstøj 29
Virksomheder 29
Jordforurening og grundvand 29
Regnvand 30
Miljørigtigt byggeri 30
Fjernvarme 30

Lokalplan nr. 398 31

§ 1. Formål 31
§ 2. Område 32
§ 3. Anvendelse 32
§ 4. Vejforhold 36
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering 40
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden 47
§ 7. Ubebyggede arealer 50
§ 8. Særlige fællesanlæg 54
§ 9. Udstykninger 55
§ 10. Ledningsforhold 55
§ 11. Foranstaltninger mod forureningsgener 55
§ 12. Retsvirkninger 55
§ 13. Ophævelse af lokalplan 55
Kommentarer af generel karakter 56
Lokalplantegning nr. 1 57
Lokalplantegning nr. 2A 58
Lokalplantegning nr. 2B 59
Lokalplantegning nr. 3 60
Lokalplantegning nr. 4A 61
Lokalplantegning nr. 4B 62

Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplanen og kommuneplantillæg nr. 6 64

Lokalplantillæggets baggrund og formål 64
Lokalplantillægsområdet og kvarteret 65
Planen for Arenakvarteret 66
Trafik og parkering 68
Lokalplan nr. 398 68
Lokalplantillæggets indhold 69
Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen 71
Miljøforhold 71
Kystnærhedszonen 72
Skyggediagrammer 72

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 75

Fingerplan 2007 75
Kommuneplan 2011 75
Tillæg til Kommuneplan 2011 75
Bydelsplan for Amager Vest 76
Lokalplaner i kvarteret 76
Miljørigtigt byggeri 76
Regnvand i Ørestad 77

Tilladelser efter anden lovgivning 77

Affald 77
Jord- og grundvandsforurening 77
Museumsloven 77

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd" 78

§ 1. Formål 78
§ 2. Område 78
§ 3. Anvendelse 78
§ 4. Vej- og stiforhold 79
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering 81
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden 84
§ 7. Byrum 86
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering 97
§ 9. Tekniske anlæg 98
§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener 98
§ 11. Bæredygtighed 99
§ 12. Særlige fællesanlæg 99
§ 13. Retsvirkninger 99
§ 14. Ophævelse af lokalplan 100
Kommentarer af generel karakter 100

Tegning nr. 1. Lokalplanområde 101
Tegning nr. 2. Anvendelse 102
Tegning nr. 3. Vejforhold 103
Tegning nr. 4. Bebyggelsesplan 104
Tegning nr. 5. Byrum 105

Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2011 106

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

Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 398-1 ... 110
Lokalplantillæggets baggrund og formål ... 110
Lokalplanområdet og kvarteret ... 111
Byggeønsker ... 113
Lokalplantillæggets indhold ... 113
Partnerskabsaftale ... 120
Miljøforhold ... 121
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne ... 121
Skyggeforhold ... 121
Vindforhold ... 129

Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning ... 131
Lokalplaner i kvarteret ... 132
Miljø i byggeri og anlæg ... 132
Regnvand ... 132
Affald ... 133
Jord- og grundvandsforurening ... 133
Museumsloven ... 133

Tilladelser efter anden lovgivning ... 133
Rottesikring ... 134
Andre tilladelser i henhold til anden lovgivning ... 134

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 398 Ørestad Syd ... 136
§ 1. Formål ... 136
§ 2. Område ... 136
§ 3. Anvendelse ... 136
§ 4. Vejforhold ... 138
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering ... 141
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden ... 145
§ 7. Byrum og ubebyggede arealer ... 147
§ 8. Parkering ... 153
§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg ... 154
§ 10. Forureningsgener ... 154
§ 11. Bæredygtighed og regnvand ... 154
§ 12. Udstykninger ... 155
§ 13. Retsvirkninger ... 155
§ 14. Ophævelse af lokalplan ... 155
Kommentarer af generel karakter ... 155

Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning ... 156
Tegning nr. 2 - Anvendelse ... 157
Tegning nr. 3 - Byggefelter, højder og typologier ... 158
Tegning nr. 4 - Trafik ... 159
Tegning nr. 5 - Håndtering af regnvand ... 160
Tegning nr. 6 - Byrum og kantzoner ... 161
Byrumstegning A - Asger Jorns Allé ... 162
Byrumstegning B - Parkrummet (nord) ... 163
Byrumstegning C - Skovrummet (nord) ... 164
Byrumstegning D - Skolens udearealer ... 165
Byrumstegning E - Lokalpladsen ... 166

Lokalplan nr. 398

Baggrund for lokalplanen

Luftfoto af området set fra sydøst (JW Luftfoto november 2004)

Lokalplanens formål

Lokalplanen skal udgøre 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 med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, der udnytter den optimale beliggenhed i forhold til Metro og den fredede Kalvebod Fælled. Det nye bykvarter kommer til at rumme attraktive og differentierede byrum med store grønne arealer, kanaler og søer, et velfungerende trafiksystem og velplaceret offentlig og privat service.

Baggrund

Ørestad Syd er i kommuneplanstrategien udpeget som et nyt byudviklingsområde med en rummelighed syd for Hannemanns Allé på ca. 1 mio. m² etageareal. Området har en unik beliggenhed ved det store fredede område på Vestamager, med nær tilknytning til City mv. via Metro og med direkte forbindelse til det regionale, nationale og internationale vej- og banenet.
Området mellem Øresundsforbindelsen og Hannemanns Allé, der har en rummelighed på 200.000 m² og indgår i lokalplan nr. 325 "Ørestad City Center" som område III, inddrages i lokalplanen med henblik på at udforme det samlede område omkring Hannemanns Allé ud fra nye overordnede bystrukturelle betragtninger.

Luftfoto med indtegning af en bebyggelsesstruktur udfra den seneste helhedsplan fra 1998, senere tilkomne projekter samt de ændringer, der indgår i de aktuelle planforslag.

Lokalplanen for Ørestad Syd skal muliggøre etablering af en moderne bydel med ligelig fordeling af boligarealer og andre byfunktioner, herunder arbejdspladser og servicetilbud. Samtidig sikres et fortsat boligudbud i Ørestad, hvilket er væsentligt på baggrund af de begrænsede muligheder, der er for yderligere boligbyggeri i den allerede lokalplanlagte del af Ørestad.
Boligbyggeriet i København har været stærkt stigende igennem de seneste år. Der var i maj 2005 omkring 4.000 boliger under opførelse, og der er givet byggetilladelse og foreligger konkrete projekter til lige så mange boliger. På denne baggrund er det i forslag til Kommuneplan 2005 skønnet, at der i planperioden fra 2006 til 2017 vil blive etableret omkring 24.000 nye boliger i kommunen - svarende til et årligt byggeri på 2.000 boliger. I de nærmest kommende år forventes det årlige boligbyggeri at nå op på omkring 2.500 boliger, men herefter forventes boligbyggeriet mindsket gennem resten af planperioden til ca. 1.300 boliger i år 2017.

Status for udbygningen i Ørestad

De hidtil vedtagne lokalplaner – "Ørestad Nord", "Sundby Station Øst", "Ørestad City Nord" og "Ørestad City Center" – har en samlet rummelighed på 1,7 mio. m² etageareal, hvoraf ca. 1,0 mio. m² er disponeret, heraf ca. 300.000 m² boliger.
Der er påbegyndt/fuldført boligbyggerier med ca. 1.250 boliger fordelt med 600 i Ørestad Nord, 150 i Amager Fælled Øst (Sundby Station Øst) og 500 i Ørestad City. Der er endvidere solgt byggeret til ca. 2.200 boliger. Af de ca. 3.500 boliger er knap 900 ungdoms- og kollegieboliger. Det skønnes, at der i kommuneplanens planperiode 2006 – 2017 vil blive opført ca. 5.000 boliger i alt i Ørestad.
I Ørestad Nord er der opført universitetsbyggeri, og Danmarks Radios mediehus er under opførelse. Der er her ca. 40.000 m² usolgt byggeret til serviceerhverv og offentlige institutioner, og derudover rummer den tidligere "Rigsarkivgrund" 90.000 m². I Ørestad City er Fields samt 4 erhvervsbyggerier taget i brug. Desuden er gymnasiet under opførelse. I Ørestad City resterer i alt ca. 30.000 m² usolgte boligetagearealer, og der er ca. 490.000 m² usolgt byggeret til serviceerhverv og offentlige institutioner.

Offentlig og privat service

Ørestad Syd har en højklasset kollektiv trafikforbindelse i Metro og Øresundsforbindelsen og har derved let tilgængelighed til resten af Ørestad, den centrale del af København, Lufthavnen og det overordnede jernbanenet.
Området ligger tæt på det regionale indkøbscenter Field's, Bella Center, det kommende gymnasium i Ørestad City, Københavns Universitet Amager, IT-universitetet og Danmarks Radios mediehus i Ørestad Nord.
Området grænser mod vest og syd op til den fredede Kalvebod Fælled, som foruden de store naturområder rummer Naturskolen, skydebanerne og den kommende golfbane.
Hertil kommer alle de servicefunktioner i form af skole, børneinstitutioner, kirke, nærbutikker, sportsanlæg og rekreative arealer osv., der i takt med behovet indrettes i selve bykvarteret.

Regionplanlægning

I Regionplan 2001 er det bl.a. fastlagt, at byudviklingen i Ørestad Syd først kan igangsættes i anden halvdel af planperioden - efter 2007.
I Regionplan 2005, som blev endeligt vedtaget den 25. oktober 2005, er den sydlige del af Ørestad udpeget som et af flere fokusområder, hvor byudviklingen ønskes fremmet, og udviklingen af området kan igangsættes straks.
Otto Baches Allé. Hovedstadens Udviklingsråd vedtog den 1. oktober 2004 et regionplantillæg med VVM-redegørelse for "Ny vejforbindelse mellem Kongelundsvej og Øresundsmotorvejen - Otto Baches Allé".

Kommuneplanlægning

I Kommuneplan 2001 er det i rammerne for lokalplanlægningen fastlagt, at det maksimale etageareal i Ørestad syd for Vejlands Allé (ekskl. Bella Center) ikke må overstige 2,3 mio. etagemeter, jf. lov om Ørestad. Byområderne syd for Øresundsforbindelsen er opdelt i et:

- S2*-område - del af Ørestad City Center
- C2-område ved den forberedte metrostation Ørestad Syd
- C1-område ved metrostation Vestamager
- B3*-område ved kommunegrænsen til Tårnby.

Der er endvidere fastlagt en overordnet "Blå og Grøn struktur" i Ørestad med kanaler, grønne områder, stier og cykelruter samt en maksimal parkeringsdækning på 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal i C-områder og 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal i øvrige områder.
I rækkefølgeplanen for Ørestad er områderne syd for Hannemanns Allé - med bebyggelse med 4 - 8 etager og en samlet byggerummelighed på ca. 750.000 m² etageareal - forudsat igangsat i 2. etape efter de allerede lokalplanlagte områder, herunder Ørestad City Nord og Ørestad City Center.
I tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2001 om detailhandel er der i byområderne syd for Øresundsforbindelsen åbnet mulighed for at etablere et lokalcenter omkring det kommende hovedstrøg ved Metrostation Vestamager med 6.000 m² butiksareal, og med en maksimal butiksstørrelse for dagligvare- og udvalgsvarebutikker på henholdsvis 3.000 m² og 1.000 m². Endvidere omfatter de fastlagte lokale centerområder omkring Ørestads Boulevard mm. et mindre areal umiddelbart syd for Øresundsforbindelsen, hvor der kan etableres butikker med en maksimal butiksstørrelse på 1.000 m².
I de øvrige byområder er der mulighed for mindre butikker - som betjener et nærområde - med en maksimal butiksstørrelse for dagligvare- og udvalgsvarebutikker på henholdsvis 500 m² og 200 m².
I tillæg til Kommuneplan 2001 og tillæg til lokalplan nr. 278 "Baner i Ørestad" er der fastlagt en overordnet trafikstruktur syd for Øresundsforbindelsen, som omfatter:

- en fordelingsgade fra Øresundsforbindelsen via Center Boulevard, Hannemanns Allé, Ørestads Boulevard og Otto Baches Allé til Kongelundsvej.
- Ørestads Boulevard som bydelsgade nord for Hannemanns Allé
- Metroen med Vestamager station og den forberedte station Ørestad Syd

Kommuneplantillægget indebærer, at den tidligere fastlagte forlængelse af Center Boulevard langs de fredede områder på Vestamager og den sydlige tværvej

langs kommunegrænsen til Tårnby opgives bl.a. for at sikre en god sammenhæng mellem de nye byområder i Ørestad Syd og de store fredede arealer på Vestamager.

Ørestadsselskabets oplæg til helhedsplan

Det foreliggende forslag til helhedsplan er udviklet på baggrund af Ørestadsselskabets og dets rådgivere, arkitektfirmaet ARKKI's og ingeniørfirmaet Rambølls, oplæg til revideret plangrundlag, af undersøgelser og analyser udført af forskellige rådgivere og kommunale forvaltninger, jf. afsnittene nedenfor, samt gennem samarbejdet med Københavns Kommunes planafdelinger. Arbejdet har sigtet mod at kvalificere oplægget til et niveau, hvor det har kunnet danne grundlag for udarbejdelsen af lokalplan og kommuneplantillæg.

Ørestad Syd set fra nordøst med et eksempel på en fuld udbygning i overensstemmelse med helhedsplanen.

Forslaget lægger på flere væsentlige punkter op til ændringer i forhold til Ørestadsselskabets Helhedsplan 1995 og 1998 for hele Ørestad. En af de væsentligste er, at Center Boulevard, som tidligere dannede en markant barriere mellem bebyggelserne og de fredede landskaber vest herfor, nu foreslås drejet ind i Hannemanns Allés tracé og tilsluttet Ørestads Boulevard. Ændringen af vejstrukturen indebærer dels, at gennemkørende trafik til og fra den sydlige del af Amager til motorvejen føres uden om bykvarteret og dels, at adgangen fra bykvarteret til det store fredede landskab vest herfor forbedres markant. Ved at føre Center Boulevard ind i Hannemanns Allé opnås endvidere, at bykvarteret får en markant bedre kontakt til byfælleden. Samtidig bliver det muligt at forbedre byfælledens landskabelige sammenhæng med de fredede områder.
For at udnytte de landskabelige forbedringer foreslås det at udlægge byggefelter syd for Hannemanns Allé. Ved at placere boliger her ud til byfælleden opnås, at denne afgrænses af boliger på begge sider med uhindret adgang til de rekreative arealer. Byfælled og bebyggelse sammenbinder på denne måde Ørestad Syd og Ørestad City i en helt anden grad end i tidligere forslag.

Det nordlige område med byfælleden og det store byrum omkring Hannemanns Allé. Af illustrationen fremgår den fine sammenhæng, der er mellem bebyggelse, byfælled og Kalvebod Fælled. Endvidere fornemmes den oplevelse trafikanterne vil få, når de kører ad Hannemanns Allé gennem byrummet.

Bykvarteret nord for byfælleden

Forslagets bærende idé er, at Center Boulevard fra motorvejstilslutningen føres i en stor bue over i Hannemanns Allé omkring hvilken der formes et ca. 120 x 360 m stort rektangulært byrum afgrænset af bebyggelse. Der dannes en portagtig adgang til byrummet fra vest og en tilsvarende adgang fra øst, hvor vejanlægget tilsluttes Ørestads Boulevard.

Center Boulevard/ Hannemanns Allé udformes som en firesporet vej med midterrabat, fortov og cykelsti. Ved at placere vejen i det store byrum, der beplantes tæt med træer, vil gennemkørende trafikanter opleve det markante skift mellem den bymæssigt smalle passage og det brede næsten skovagtige byrum som en fin variation over de traditionelle byrum langs de store veje. Den tætte træplantning og den store afstand fra vejen til de omgivende bebyggelser betyder samtidig, at trafikstøj fra den gennemkørende trafik reduceres, så det bliver muligt at indrette opholdsarealer til boldspil og udeservering m.m.

Fra Hannemanns Allé er der tre tilslutninger til byområdets lokalveje, der er placeret i randen af det store byrum. Fra lokalvejene er der tilkørsel til parkeringsanlæg under de nordlige byggefelters indre gårdrum og til et p-hus i de sydlige byggefelter.

Bebyggelsen nord for Hannemanns Allé udlægges til erhvervsformål, mens bebyggelsen syd for overvejende udlægges til boligformål, dog således at den nordlige og østlige del af byggefelterne mod det store byrum og Ørestads Boulevard forbeholdes erhverv.

Byggefelternes indre gårdrum skal udnyttes til rekreative formål, haveanlæg, boldspil m.m. Af og til brydes disse rum af tværgående bygninger, hvorved mindre gård- og haverum opstår.

Mod Øresundsforbindelsen er bebyggelsen forholdsvis lukket og afbrydes kun, hvor sti- og vejforbindelser, der krydser Øresundsforbindelsen, føres gennem bebyggelsen.

For at markere, at området langs Øresundsforbindelsen er udlagt til et i international sammenhæng konkurrencedygtigt erhvervsområde, understreges dets særlige karakter af prægnante bygningsanlæg i form af højhuse. Disse skal markere Ørestad Citys profil og i forhold til Øresundsforbindelsen og Metro visuelt befæste stedets særlige position. Det foreslås, at der placeres fem højhuse i byarkitektonisk sammenhæng med den øvrige bebyggelse således, at tre højhuse lokaliseres ved Ørestads Boulevard og to højhuse ved Center Boulevard. Fordelingen af højhusene manifesterer en stigende koncentration af bygningsmasse frem mod Ørestad Station.

Mod den store byfælled åbnes facaderne i et varieret mønster af enkeltbygninger holdt sammen af en fælles facadelinie. Stiforbindelser på tværs af byfælleden fra det syd for liggende byområde skærer sig ind i bebyggelsen og medvirker til, at de to byområder på hver side af byfælleden strukturelt og visuelt bindes sammen.

Medvirkende til at understrege denne sammenhæng er lokaliseringen af et større idræts- og/eller kulturcenter i parkens østligste del ud for den kommende Metrostation ved Kontrol- og Vedligeholdelsescentret.

Bykvarteret syd for byfælleden

Vestamager Metrostation er et fokuspunkt for bykvarterets disponering. Herfra udgår bykvarterets "hovedstrøg" i et retlinet øst-vestgående forløb frem mod "porten" til Vestamagers fredede landskab.

Hovedstrøget er et markant urbant byrum, som udover at være den trafikale hovedakse er det byrum, hvor butikker, institutioner og andre offentlige funktioner placeres.

Hovedstrøgets byrum krydses i nord-sydgående retning af tre brede, kurvede byrum: Kanalrummet, Parkrummet og Skovrummet. De skærer sig igennem det tætte bykvarter som landskabelige kulisser, der introducerer "landskabet i byen". I kraft af deres forskellige udformning giver de identitet til de omgivende bebyggelser, og i kraft af deres udstrækning skaber de landskabelig forbindelse mellem byfælleden i nord og søområdet, som afslutter Ørestad mod syd.

I den solbelyste nordside af hovedstrøget anlægges et bredt fortov med mulighed for udeservering. Hovedstrøget munder ud i en større plads på kanten af fælleden, ligesom der etableres flere mindre pladser mod fælleden.

Kig over Kanalrummet med en plads i baggrunden.

Det buede Parkrummet set mod syd med lokalgaden i vestsiden.

Det østligste af de nord-sydgående byrum danner rammen om hovedkanalen, der strækker sig fra nord til syd gennem hele Ørestad. Efter forbillede fra Christianshavn og Amsterdam indgår kanalen i et urbant byrum med lokalgade, promenade og trærækker, der kanter kanalen.

Skovrummet med eksempler på aktiviteter.

Byfronten mod vest.

Byfronten mod søområdet i syd.

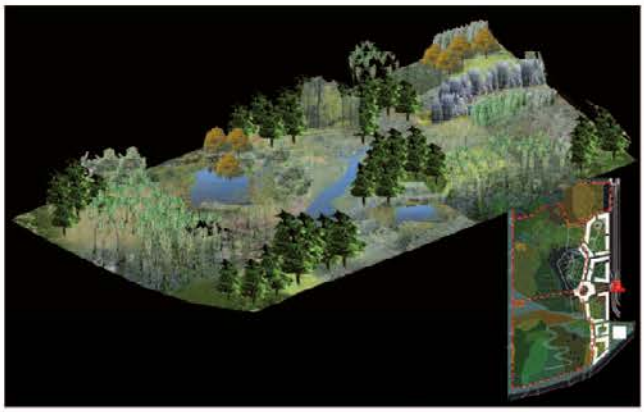
Det midterste og det vestligste byrum tilplantes med henholdsvis en parkagtig og en skovagtig beplantning. Disse grønne byrum udformes forskelligt både med hensyn til valg af træer og beplantningsstruktur.
Undervejs fra nord til syd vil man kunne opleve skift i løvfarver, vækstformer og tætheder. I takt med årstiderne vil rummet variere i farve og duft. I lysninger og udsparinger i trævæksten åbnes der for rekreative funktioner som boldbaner, legepladser, blomsterhaver, caféer og opholdspladser.
En af de bærende ideer i planforslaget er, at frilufts- og rekreative funktioner, som er fælles for bebyggelsen langs byrummene, skal lokaliseres her, mens småbørnslegepladser m.m. placeres i de indre, mere intime gårdrum, der dannes i de karrélignende bebyggelser, som afgrænser de offentlige byrum.
Ud over hovedstrøget og de kurvede byrum udlægges 5 pladser med en udpræget bymæssig karakter. Hver af pladserne indgår i øst-vestgående strædeforløb, som på tværs af bykvarteret skaber forbindelse fra Ørestads Boulevard til Vestamagers fredede landskab.
Det er de offentlige byrums placering og udformning, der definerer bykvarterets struktur. I denne struktur indgår kvarterets interne vejnet. Fordi uvedkommende trafik ledes uden om bykvarteret, kan de lokale nord-sydgående veje udlægges som smalle to-sporede veje med cykelsti og fortov. Vejene placeres i byrummenes vestlige del, hvorved det sikres, at den solbeskinnede, østlige del friholdes

For at understrege pladsernes betydning og understøtte de kurvede byrums forløb foreslås det, at der gives mulighed for at bygge et antal tårnagtige bygninger i ca. 50 meters højde. Ligesom middelalderbyens tårne kendetegner København og er pejlemærker og vartegn for deres kvarter vil tårnene i Ørestad Syd – i mindre målestok - tilføre variation og spænding i bykvarterets visuelle udtryk.
Tårnene kan være en del af større bebyggelser eller opføres som selvstændige bygninger. Fælles for dem er, at de skal være et festligt, muntert tilskud til byarkitekturen.
De skal opføres som erhvervsbebyggelsernes reklamesøjler med mødelokaler, chefkontorer, hængende haver og væksthuse eller som ungdoms -og kollegieboliger, attraktive penthouselejligheder, udstillinger, restauranter og skybarer.
De skal være forskellige i form og materialer, og de skal lyse som små fyrtårne i natten. De skal være bykvarterets poetiske indslag.

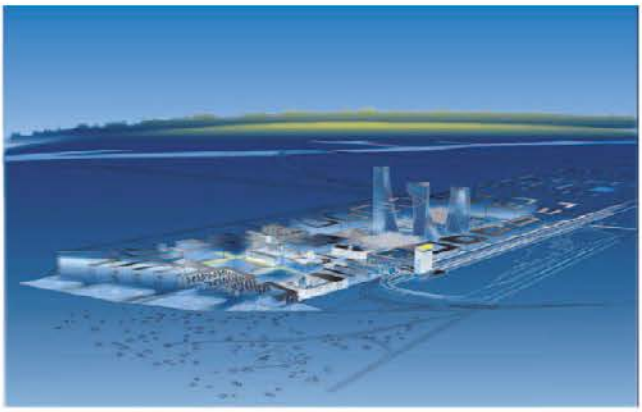
til træplantning og rekreative funktioner. Lokaltrafikken er relativt beskeden, og det betyder, at trafik og udendørs ophold og rekreation kan sameksistere.
Lokalvejene giver adgang til karreerne, der ligger vest for vejene. Der er således tale om en ensidig vejbetjening af bebyggelserne i karréstrukturen. Som i det "gamle" København skal man gennem porte i gadefacaderne for at trænge ind i de smukt beplantede og varierede gårdrum, hvis udnyttelse er bestemt af de omgivende bebyggelsers anvendelse, deres arkitektoniske udformning og variation.
Det er målet, at de indre gårdrum kædes sammen med de ydre offentlige byrum, så der opstå et uformelt grønt net af sivemuligheder på tværs af bykvarteret.
Lokalvejene giver adgang til p-husene, der integreres i bebyggelsens karréstruktur. P-husene vejbetjenes fra to byrum, hvilket giver mulighed for sivetrafik på tværs af bystrukturen. Otte p-huse med plads til i alt ca. 4.500 biler dækker sammen med en begrænset overfladeparkering bykvarterets parkeringsbehov. P-husene lokaliseres således, at der maksimalt er en afstand på 200 m mellem p-pladsen og arbejdspladsen/boligen.
Det er ønsket om at tilføre det offentlige rum rekreative og friluftsmæssige kvaliteter samt valget af den overordnede parkeringsløsning, der har muliggjort denne utraditionelle, men også spændende og udfordrende vej- og bebyggelsesstruktur.

Aflæsning af områdets kvaliteter som boligområde

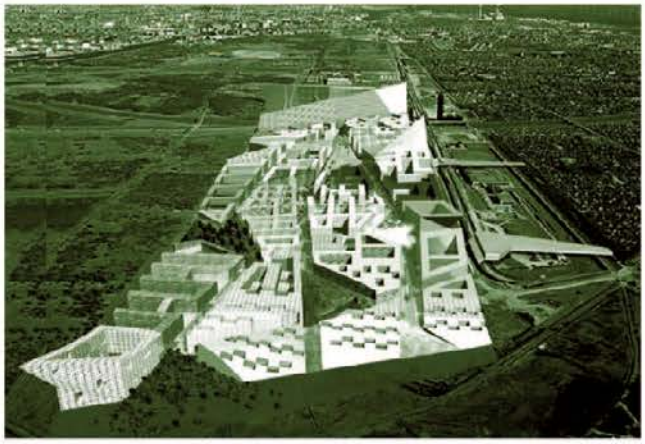
Copenhagen X gennemførte i forbindelse med temaet for 2004, "Storbyboliger", et parallelopdrag med deltagelse af 4 tværfaglige teams om detaljering af bebyggelse og byrum med henblik på at aflæse og afprøve områdets kvaliteter og identitet som boligområde.
Parallelopdraget resulterede i 4 meget forskellige forslag til overordnet bystruktur som alternativ til den planlagte struktur, samt et stort antal ideer til udformning og indretning af byrum og bebyggelser, der har indgået som inspirationskilde i planarbejdet.



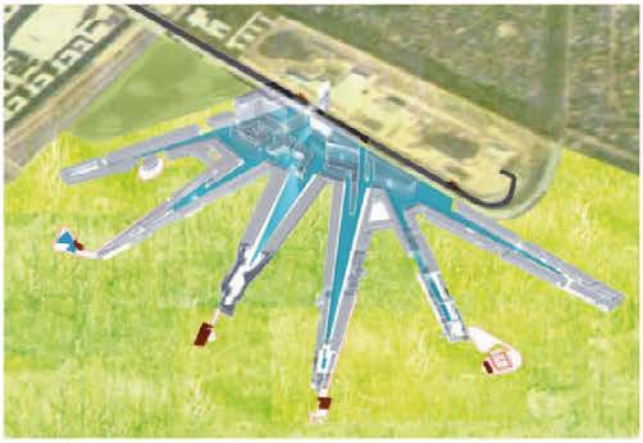
Forslag af landskabsarkitekt Stig L. Andersson m.fl.



Forslag af arkitekt Gert Wingårdh m.fl.



Forslag af Cebra Arkitekter m.fl.



Forslag af Bystrup Arkitekter m.fl.

Undersøgelse af grundlaget for livet i Ørestad Syd

Tegnestuen Gehl Architects v. Jan Gehl har for Bygge- og Teknikforvaltningen gennemført en analyse af udfoldelsesmulighederne for et trygt og attraktivt byliv i Ørestad Syd.
Firmaet tager udgangspunkt i, at der i Ørestad Syd – som i andre nye byområder - vil være "få mennesker på mange udearealer". Selvom bebyggelsestætheden bliver høj, vil der være få mennesker til at befolke byens rum i sammenligning med de historiske byområder. De forholdsvis store bygningshøjder, der er nødvendige for at opnå en for bylivet gunstig befolkningstæthed, stiller endvidere krav om en meget præcis og kvalificeret behandling af byrummene, som risikerer at blive forringet på grund af skyggegener, vindturbulens osv.

Betydende faktorer til at gøre nye byområder livløse er et stort antal veje og stier, store byggeenheder og monofunktionalitet samt tillukkede og ensformige stueetager. Modvirkende faktorer er den øgede interesse for at røre sig i dagligdagen ved gå- og cykelture samt jogging og andre kondiaktiviteter. Ønsket om i fritiden at nyde frisk luft og natur eller kulturelle arrangementer på byens pladser medfører også flere mennesker på gaden. Endelig kan man se en interesse i at deltage i det offentlige liv som modvægt til den relativt isolerede levevis, som en høj andel mindre husstande og en voksende privatisering af bolig- og arbejdsliv indebærer.

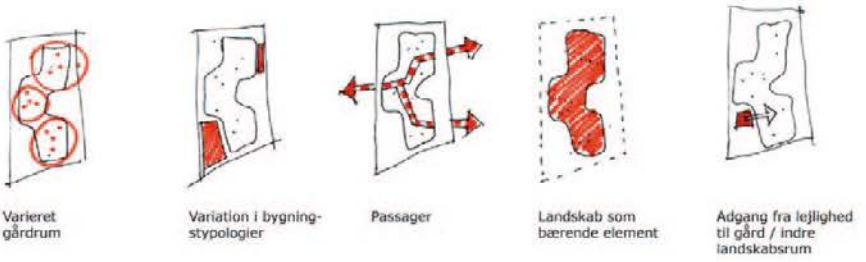
Referencefotos fra "Analyse af byrummene i Vestamager Bykvarter" af Gehl Architects.

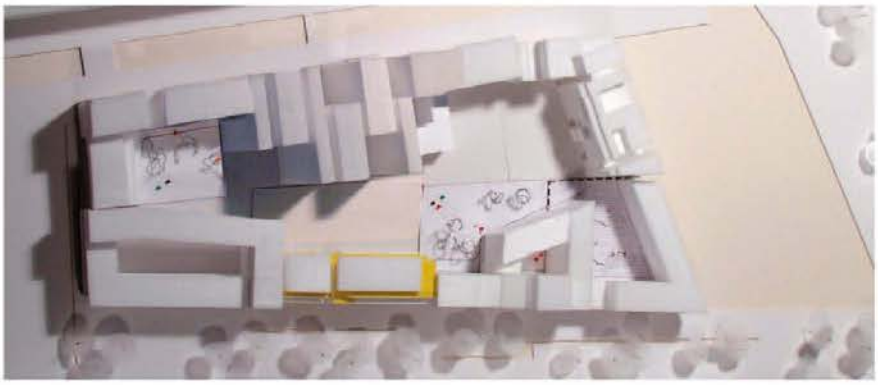
Jan Gehl anbefaler at fokusere på at sikre attraktive forbindelser fra kvarteret til den øvrige Ørestad, Kalvebod Fælled, byfælleden og Metro-stationerne. Internt i området foreslås det, at styrke de øst-vestgående forbindelser og at differentiere og variere byskalaen, byrum, pladser, bygningshøjder og kanten mellem bygningsfacader og byrum i højere grad end det, der lå i Ørestadsselskabets oprindelige forslag til helhedsplan.

Undersøgelse af mulighederne i byggefelterne

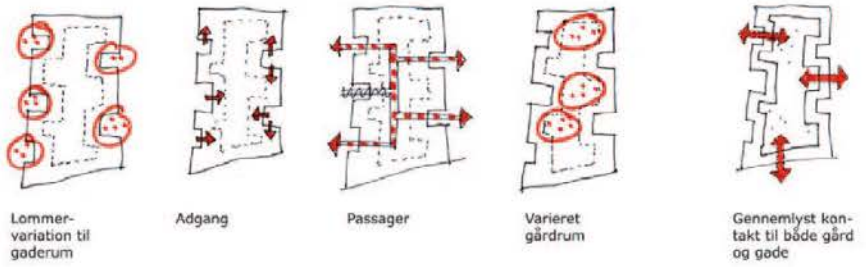
Ørestadsselskabet har med de 4 arkitektfirmaer Vandkunsten, Lundgaard & Tranberg, Domus og Arkitema gennemført en analyse af de bebyggelses- og bymæssige kvaliteter i helhedsplanen bl.a. for at sikre variation på byskalaniveau og at kvalificere de arkitektoniske retningslinier for bebyggelsens udformning. Analysearbejdet resulterede i forslag til 4 grundlæggende forskellige bebyggelsestypologier.

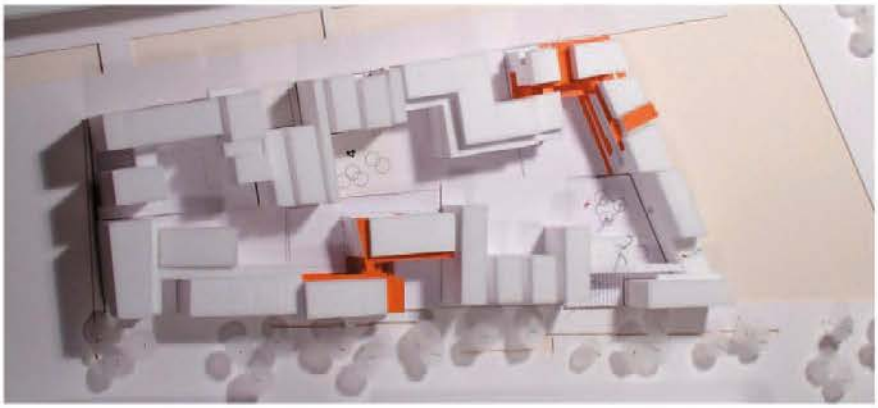
I koncept "Det indre landskabsrum" differentieres husdybderne, hvorved der opstår et gårdrum med meget varierende rumligheder. Den mindre skala i gårdrummet udgør en positiv kontrast til vejrummenes store skala. Bebyggelsen kan tegne en ret sammenhængende facadefront udadtil. Modellen forholder sig ens til alle sider. De store husdybder egner sig bedst til erhvervsbebyggelse.



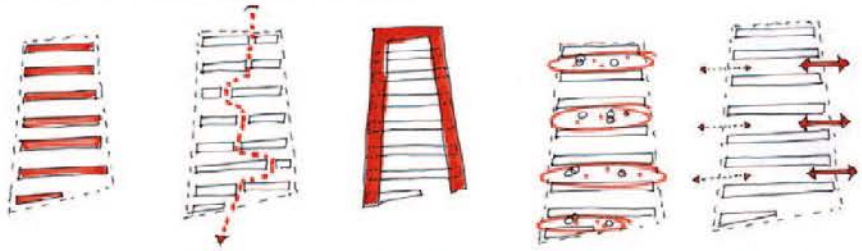


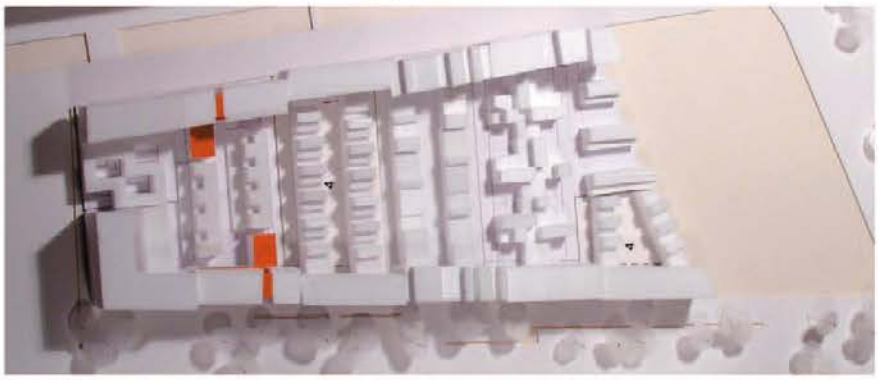
I koncept "Lommer" varieres randbebyggelsen ved tilbagerykninger/lommer. Hovedadgang til bebyggelsen foregår gennem lommerne, hvorved der dannes et mellemtrin mellem gaderum og bolig, og adgangen bliver mere privat. Facaden nedbrydes i mindre længder, og gårdrummet opdeles visuelt .



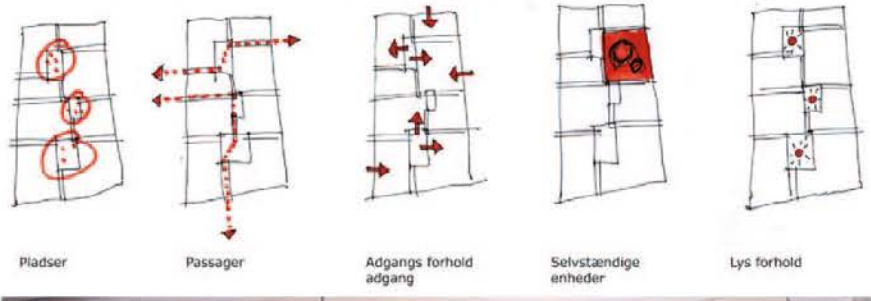


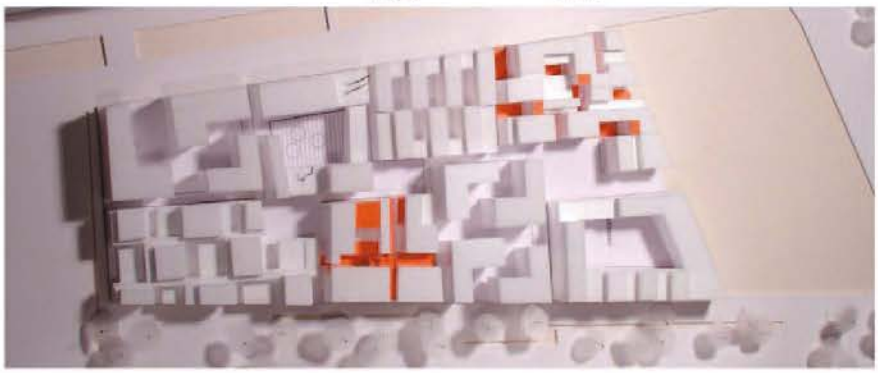
I koncept "Rækkehuse" består randbebyggelsen består af etagehuse, og rækkehuse med egen have spænder på tværs i gårdrummet. Modellen stiller særlige krav til bebyggelsens udformning for at undgå indbliksgener og med hensyn til funktioner i randbebyggelsens stueetage. Denne model ansporer endnu mere til at bruge de offentlige grønne områder.





I koncept "Massiv" opdeles et byggefelt i mindre, selvstændige enheder. Enhederne markerer et indre forløb af stier og pladser og refererer dermed til middelalderbyen. Modellen giver lysproblemer på grund af de små afstande mellem bygningerne, og brandredning vanskeliggøres.





De 4 typologier har indgået i grundlaget for udarbejdelse af lokalplanens retningslinier for bebyggelsens omfang og placering i området syd for byfælleden. Krav om acceptable lysforhold i bebyggelserne og anvendelige udearealer mellem bygningerne gør, at "Massivet" ikke kan realiseres ved den forudsatte tæthed.

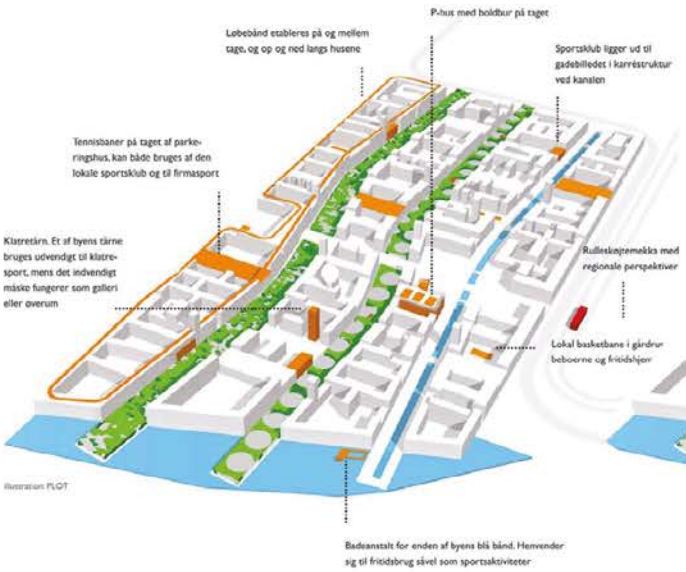
Handlingsplan for Københavns Byrum

For at sikre, at der sættes fokus på udvikling af byens rum, har Bygge- og Teknikforvaltningen sat en proces i gang, som skal munde ud i udarbejdelsen af en "Handlingsplan for Københavns Byrum", der skal være grundlaget for en helhedsorienteret indsats for at forbedre de københavnske byrum sammen med den vedtagne parkpolitik, som forholder sig til byens parker og grønne struktur i øvrigt.
Oplægget til Handlingsplan for Københavns Byrum fokuserer på de urbane byrum med strøggader, forbindelser, opholdspladser og fodgængerarealer og foreslår en anderledes udformning af byrummene med nye muligheder for udfoldelse, fleksibilitet og foranderlighed.

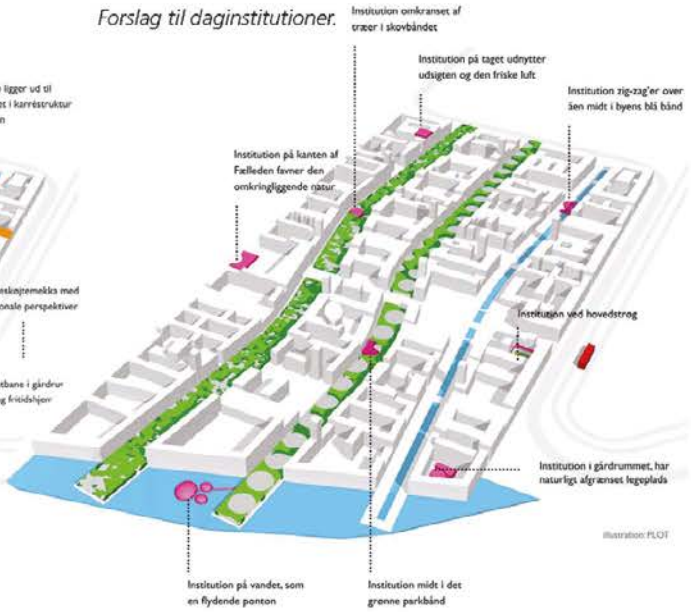
Offentlige institutioner

Uddannelses- og Ungdomsforvaltningen, Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen, Kultur- og Fritidsforvaltningen, Sundhedsforvaltningen samt repræsentanter for det kommende kirkesogn har med arkitektfirmaerne Cebra, Plot og Dorte Mandrup Arkitekter gennemført et udredningsarbejde om samarbejde og fælles faciliteter, optimale placeringsmuligheder og etapemæssig udbygning af offentlige servicefunktioner i Ørestad Syd.

Forslag til idrætsfaciliteter.



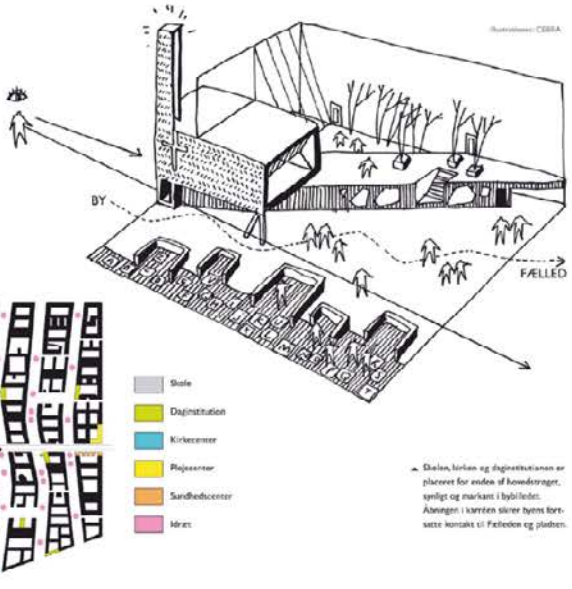
Forslag til daginstitutioner.



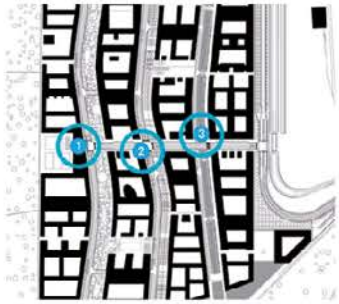
Udbygningen af Ørestad indebærer, at der skal etableres mindst én ny folkeskole i området. Der foreligger ikke en vedtaget plan for skolens/skolernes placering og organisering, men etablering af enten et indskolingsafsnit eller en fuld skole med idræts- eller grøn profil i Ørestad Syd er sandsynlig. Herudover forventes der at blive behov for 6- 7 daginstitutioner, ligesom det overvejes at etablere et plejecenter og et sundhedscenter. Amagerland provsti forventer, at Ørestad

Model 1. Skolen som værtsbygning.

Model 3. Krops- og idrætsprofil.



Model 2. På kanten af Kalvebod Fælled.



Kirken har 3 ønsker til placering.

Syd vil komme til at udgøre et selvstændigt sogn og arbejder for at kunne påbegynde opførelse af en kirke og et kirkecenter, når der er ca. 5.000 beboere i bykvarteret.
Samarbejdet mellem forvaltningerne har endvidere resulteret i et idékatalog, der indgår i grundlaget for lokalplanens udarbejdelse, og som også vil være en del af grundlaget for de kommende års udarbejdelse af konkrete forslag til institutionsbyggeri i Ørestad Syd. Idékataloget giver ikke anledning til en præcis placering af de forskellige funktioner i lokalplanområdet, men vil virke som inspiration, når de konkrete belsutninger skal træffes ud fra lokalplanens muligheder.

Trafik

Det overordnede vejnet i lokalplanområdet består af den 4-sporede Center Boulevard, som fortsætter i den ligeledes 4-sporede Hannemanns Allé, samt den 2-sporede Ørestads Boulevard. Otto Baches Allé vil, når tillæg til lokalplan er vedtaget, danne en 2-sporet vejforbindelse mellem Ørestads Boulevard og Kongelundsvej. Hermed bliver der skabt en mere direkte vejforbindelse mellem Ørestad og det sydlige Amager, ligesom Otto Baches Allé – Ørestads Boulevard – Hannemanns Allé – Center Boulevard også vil udgøre en forbindelse til Øresundsmotorvejen fra det sydlige Amager, som ellers kun har motorvejsforbindelse via ramperne til Englandsvej.
Bortset fra bebyggelsen nord for byfælleden, vil lokalplanområdet få tilslutning til det overordnede vejnet via de to øst-vestgående veje, der skaber forbindelse mellem Ørestads Boulevard og de tre nord-sydgående byrum, Kanalrummet, Parkrummet og Skovrummet.
I mange år vil det overordnede vejnet kunne afvikle den individuelle biltrafik tilfredsstillende. På Ørestads Boulevard mellem Hannemanns Allé og den nord-

lige adgangsvej 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. Det vil kunne ske ved at forlænge lokalgaden i Skovrummet vest om byfælleden til hjørnet af Center Boulevard og Hannemanns Allé. Alternativt kan lokalgaden i Kanalrummet forlænges frem til den østligste lokalgade fra Hannemanns Allé. En tredje mulighed vil være at udbygge Ørestads Boulevard til 4 spor mellem Hannemanns Allé og den nordligste adgangsvej til bykvarteret. Ud fra en trafikal vurdering vil en forlængelse af lokalgaden i Skovrummet vest om byfælleden være at foretrække.

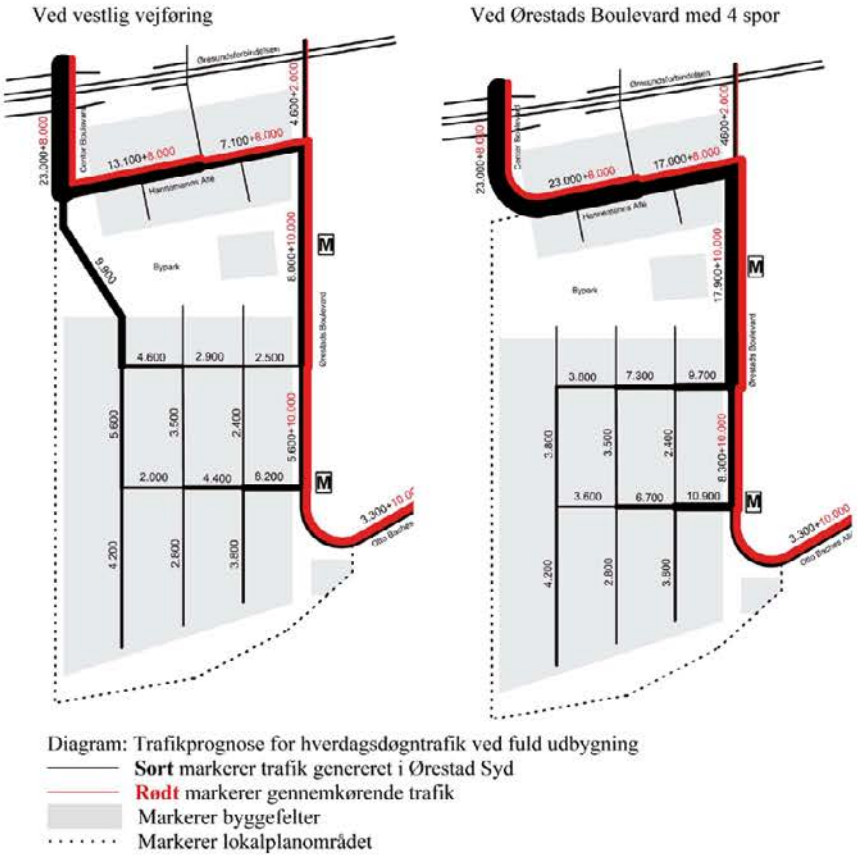


Diagram: Trafikprognose for hverdagsdøgntrafik ved fuld udbygning
Sort markerer trafik genereret i Ørestad Syd
Rødt markerer gennemkørende trafik
Markerer byggefelter
Markerer lokalplanområdet

Trafikstrømmene ved henholdsvis en udbygning med en vejforbindelse vest om byfælleden og Ørestads Boulevard til 4 spor.

En lokal vejforbindelse i forlængelse af lokalgaden i Skovrummet forudsættes indrettet således, at den kan betjene en betydelig del af biltrafikken til og fra Ørestad Syd - i størrelsesordenen 10.000 køretøjer svarende til knap halvdelen af bykvarterets forventede biltrafik. Løsningen indebærer, at trafikken på Hannemanns Allé og Ørestads Boulevard bliver på omkring 20.000 køretøjer, når Ørestad Syd er fuldt udbygget. De bløde trafikanter vil få bedre forhold i krydset Ørestads Boulevard/Hannemanns Allé, men lokalvejen vil medføre en større

trafikbelastning i den vestlige del af Ørestad Syd. Vejen forudsættes i givet fald udformet med respekt for sammenhængen mellem de nye byområder og de tilgrænsende rekreative arealer, herunder med attraktive og trygge forbindelser mellem Kalvebod Fælled og byfælleden.

Kollektiv trafik

Størstedelen af bebyggelsen i Ørestad Syd vil ligge inden for en gangafstand fra eksisterende metrostationer på 600 m og vil dermed få en meget højklasset kollektiv trafikbetjening til størstedelen af kommunen og regionen. Betjeningen og dermed områdets attraktivitet vil blive øget yderligere, hvis den forberedte metrostation Ørestad Syd etableres.
I et byområde af en størrelse som Ørestad Syd må der planlægges med bustrafik, særligt til den vestligst liggende del, som ligger længst fra Metro. Derfor må både den nordlige adgangsvej, Hovedstrøget og lokalgaden i Skovrummet indrettes til buskørsel. Hvis lokalgaden i Skovrummet forlænges mod nord til Center Boulevard/Hannemanns Allé vil busbetjening kunne indrettes med en direkte busrute fra Center Boulevard gennem Ørestad Syd frem til Vestamager Station.

Cykel- og fodgængertrafik

I Ørestad Syd vil cykeltrafikken og størstedelen af fodgængertrafikken foregå sammen med biltrafikken i de overordnede byrum - bl.a. med henblik på at sikre større aktivitet og tryghed i disse.
Det er hidtil forudsat, at cykel- og fodgængertrafikken mellem bykvartererne i Ørestad primært skal foregå langs Ørestad Boulevard. I den reviderede helhedsplan foreslås forbindelsen mellem Ørestad Syd og Ørestad City dog suppleret med direkte stier gennem "byfælleden". Nord for Hannemanns Allé videreføres stierne over Øresundsmotorvejen og –banen. Dette kan ske enten via udbygning af adgangsbroen til Fields, eller via en ny stibro mellem denne og Center Boulevard.

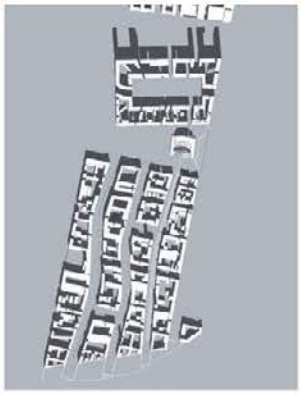
Et trygt bykvarter

Anbefalinger fra Det Kriminalpræventive råd om at blande boliger og erhverv, sørge for variation i bebyggelsernes udformning, forudsætte åbne stueetager og sikre karakterfulde byrum, som indeholder aktiviteter, der er med til at skabe sociale relationer, for derved at give tryghed og mindske kriminalitet, er indgået i grundlaget for lokalplanens udarbejdelse.

Klimaforhold

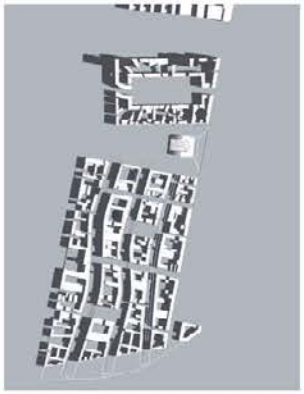
Rambøll har for Ørestadsselskabet foretaget en vurdering af vindmiljøet i Ørestad Syd. Konklusionen er, at bykvarteret som helhed vil få acceptale vindforhold i de nord-sydgående byrum og i det store byrum omkring Hannemanns Allé.
Ved enkelte af åbningerne ud mod Kalvebod Fælled kan der være vindforhold, som af nogle vil blive opfattet som generende. Dette kan afhjælpes ved en hensigtsmæssig beplantning.

21. marts kl. 9.00

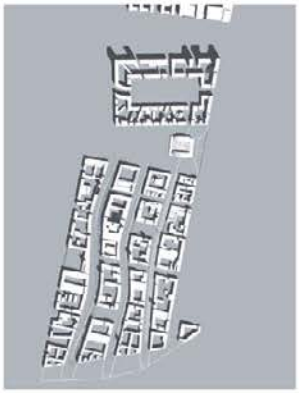


21. marts kl. 12.00

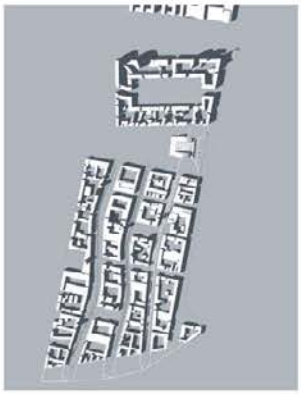
21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00

21. juni kl. 19.00

Skyggediagrammerne viser, at der i hele sommerhalvåret vil være gode lysforhold ikke alene i de store byrum, men også på pladsdannelserne i kvarterets indre. Samtidig ses den kvalitet som bykvarterene har med beliggenheden ud til åbne omgivelser i kontrast til de tætte bykvarterer.

Forslag til kommuneplantillæg

På baggrund af den nye overordnede trafikstruktur og den reviderede helhedsplan for Ørestad Syd er der udarbejdet et forslag til tillæg til Kommuneplan 2001 med følgende ændringer i rammerne for lokalplanlægning.

I S2*-området - Ørestad City Center - erstattes de hidtil fastlagte to højhuse syd for Øresundsforbindelsen af 2 og 3 højhuse inden for byggefelter ved henholdsvis Center Boulevard og Ørestads Boulevard. Højhusene skal opføres med en højde fra kote 75 - 85 (DVR 90).

Området syd for Hannemanns Allé og vest for Ørestads Boulevard fastlægges til et C2*-område med særlige bestemmelser om:

- at området må rumme en samlet bebyggelse på 1 mio. m², inklusive etageareal i fælles parkeringshuse
- at der i randområderne langs Hannemanns Allé og Ørestads Boulevard kun må opføres erhverv, og at der i randområder langs byfælleden, Kalvebod Fælled og søområdet helt overvejende skal opføres boliger.
- at der kan opføres bebyggelse i op til 12 etager
- at friarealerne i området under ét (inkl. de offentlige grønne og blå områder) skal have en størrelse på 40 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet

at der i området under ét kan etableres op til 5.000 parkeringspladser, og at der mindst skal etableres 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Ca. 90 pct. af parkeringspladserne skal placeres i parkeringsanlæg/parkeringshuse.

Endvidere er helhedsplanens nye blå og grønne struktur i indarbejdet i kommuneplantillægget.

De foreslåede rammeændringer for området syd for Hannemanns Allé er indarbejdet i det vedtagne forslag til Kommuneplan 2005, mens bestemmelser om højhuse i S2*-området - Ørestad City Center - er nye og forudsættes indarbejdet i Kommuneplan 2005 ved den endelige vedtagelse.

Ørestad Syd. Bystrukturen vist med eksempel på bebyggelse.

Intentioner i lokalplanforslaget

Beliggenheden ved den fredede Kalvebod Fælled og ved Metro skal udnyttes til at udbygge Ørestad Syd til et attraktivt integreret byområde. Ved at fastlægge en ligelig fordeling mellem boliger og erhverv er det hensigten at skabe optimale vilkår for en multifunktionel udnyttelse, der kan understøtte et mangfoldigt byliv, modvirke ensformighed i bebyggelserne og sikre trygge og livfulde omgivelser i kvarteret som sådan og inden for de enheder, som de fastlagte underområder udgør. Andelen af boliger bliver størst i bebyggelser med udsigt over grønne områder og mindst i bebyggelser tæt på trafikerede gader, men alle "karreer" får en blandet anvendelse.

Den langt overvejende del af boligerne skal være store familieegnede boliger, der fortsat er underskud af i København. På baggrund af antallet af boliger, omkring 4.500, og den selvstændige beliggenhed muliggøres dog, at der kan opføres ca. 500 mindre boliger, herunder kollegieboliger.

Ørestad Syd vejbetjenes som nævnt fra vejforbindelsen Center Boulevard, Hannemanns Allé, Ørestads Boulevard og Otto Baches Allé. Fra Hannemanns Allé betjener tre adgangsveje det nordlige område samt en eventuel bebyggelse i byfælleden, og fra Ørestads Boulevard betjener to adgangsveje det sydlige område med de tre nord-sydgående lokalgader. Ved at benytte parkeringshuse til tværgående kørsel og kræve passagemulighed gennem alle "karreer", så gående kan bevæge sig rundt i området gennem bebyggelserne, begrænses omfanget af egentlige veje og stier.

Der fastlægges ligeledes et hierarki af byrum med forskellige muligheder for ophold samt kommercielle, kulturelle og rekreative aktiviteter. Langs det centrale hovedstrøg og pladser prioriteres butikker, restauranter og lignende publikumsorienterede funktioner, idet kulturelle, sociale og fritidsprægede udadvendte funktioner, der kan understøtte et varieret og levende miljø, også kan indpasses. Fem større pladser skal fungere som lokale mødesteder i hver sit nærområde, i princippet med funktioner som i Hovedstrøget, men mere lokalt orienteret. De tre grønne nord-sydgående byrum, der gives hver sin udformning og karakter, er i højere grad lagt an på leg og anden fysisk udfoldelse samt rekreation i parklignende og afslappede omgivelser

Byfælleden mellem de to bykvarterer giver bl.a. plads for mere pladskrævende udfoldelse såsom boldspil på 11-mands græsbaner, og kan eksempelvis benyttes af skolen og boldklubber, mens søområdet i syd er tiltænkt en funktion som Københavns Indre Søer (Peblingesøen osv.), blot i mindre målestok. Herudover skal bebyggelsen indeholde en række mindre byrum, som integreres i overgangen mellem friarealer og bygningsfacader, og i kraft af en gunstig placering i relation til opgange, sol, læ mm. kan animere til ophold. Fordelingen mellem offentlige, halv-offentlige og private byrum skal understøtte bylivets udfoldelse, og særlig opmærksomhed skal rettes mod placering og udformning af de halv-offentlige arealer som aktive overgange mellem private og offentlige byrum.

Retningslinier for bebyggelsernes omfang, placering og ydre fremtræden skal sikre, at bebyggelserne bliver varierede og med et nutidigt arkitektonisk udtryk. Parkering skal primært foregå i parkeringshuse og –anlæg således, at veje, pladser og øvrige ubebyggede arealer i vidt omfang friholdes for parkering, og såle-

des, at der i princippet kan ske en dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne. Området skal opbygges efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på en bymæssig tæthed og et byøkologisk perspektiv.

Byarkitektonisk vurdering

I et byudviklingsperspektiv indtager Ørestad Syd en enestående placering. Forstået på den måde, at der aldrig tidligere er udarbejdet en så omfattende lokalplan med så store ambitioner for den kommende arkitektoniske fremstilling. De planmæssige og arkitektoniske bindinger har karakter af en række byarkitektoniske idéer og hovedgreb, der i deres realisering stiller meget store krav til forståelsen af planens intentioner.

Den helt overordnede idé for Ørestad Syd er ønsket om at se bykvarteret som to klart opfattelige byvolumener i landskabet.
Som et arkitektonisk særkende, og som en arkitektonisk større bevågenhed til denne særlige bydel, placeres 5 højhuse i en helt unik tæt komposition, der skal ses som en særlig storbylignende urban idé.

Den helt overordnede idé for Ørestad Syd er ønsket om at se bykvarteret som to klart opfattelige byvoluminer i landskabet. Idéen er tilgodeset ved hjælp af meget præcise grænser mellem by og land. Konkret slutter byen, hvor landskabet begynder, med andre ord byen "står ned" i landskabet uden egentlige overgangszoner, som f.eks. veje. Som et væsentligt arkitektonisk element åbner byen sig ved hjælp af indskæringer af varierende størrelser alt afhængig af placering og orientering nord eller syd for byfælleden.
Den generelle urbane hovedidé indeholder rumlige strategier, der er forskellige for de to bykvarterer.

Bykvarteret nord for byfælleden

Byen nord for byfælleden er meget velordnet i sin rumlige strategi. Der er tale om, hvad man kunne kalde en modernistisk klassicisme, hvor et meget stort arkitektonisk greb skaber en - i Ørestad-sammenhæng - unik arkitektonisk bydel. Mod byfælleden og det åbne land har bydelen en klar, afgrænset form, der igen indeholder et rumligt hierarki, et overordnet, urbant rum med stor regularitet.

Højhusene set fra Øresundsmotorvejen mod vest. De 5 højhuse i Ørestad Syd markerer sammen med 4 højhuse i Ørestad City den særlige position, som området omkring Øresundsforbindelsen har.

Højhusene set fra Sjællandsbroen.

I et stort, rektangulært byrum, der er udformet som et urbant parkrum er det overordnede vejforløb placeret. Ved hjælp af beplantninger er rummet landskabsarkitektonisk og funktionelt opdelt i delområder, der forholder sig til byhusene på stedet. Som endnu et arkitektonisk særkende, og som en arkitektonisk større bevågenhed til denne særlige bydel, placeres 5 højhuse i en helt unik tæt komposition, der skal ses som en særlig storbylignende urban idé.
Sammenfattende kan bykvarterets arkitektoniske hovedgreb også ses som en nutidig tolkning af 1950'ernes - stort anlagte – og meget moderne bybygning i området ved Vesterport, SAS hotellet og Buen. Referencerne er krumme gadeforløb, store, facademæssige fronter og tydelige skift i skala.

Bykvarteret syd for byfælleden

Hovedidéen i dette bykvarter er ligeledes den massive bymasse. Her fokuseres på en overordnet og strukturdannende rumlig strategi i form af tre buede nord-sydgående byrum, et kanalrum, et parkrum og et skovrum, der alle tre gennemskærer byen. De næste led i det rumlige hierarki består af det øst-vestgående hovedstrøg, der visuelt og rumligt forbinder metrostationen med det åbne land. Herefter følger tværgående gader og stræder samt pladsdannelser af forskellige rumlige former og proportioner.
Denne strategi udformer en by af bygningsmæssige blokke af forskellig karakter. Som en bærende idé er det byens liv i byens rum – mellem blokkene - der har været bestemmende for den arkitektoniske helhed - forstået på den måde, at byens fælles uderum er udformet og udstyret til at tilgodese alle former for byliv, både det stille, rekreerende, det kulturelle, leg og ophold, idræt og bevægelse i skøn forening. Et byliv af mangfoldighed, boliger, arbejdspladser, kultur og idræt skal kunne optræde samlet og hver for sig i byens rum.
Byens modsvarende arkitektoniske mangfoldighed starter i bygningsblokkenes

indre, snævre rum, hvor den urbane tæthed presser bylivet ud i de offentlige rum, der igen er præget af stor mangfoldighed af arkitektoniske idealer, bygningsmæssige former, varierende facadelængder, stor materialerigdom og i det hele taget bygninger, udearealer og landskab i et inspirerende samspil. I denne sammenhæng lægges der stor vægt på "byens overgange", der også må sikres stor mangfoldighed. Her tænkes på forholdene ude og inde i boligen, stueetager og byens rum, byen og landskabet samt forskellige trafikformer. Arkitektonisk egenart og forskellighed er nøgleord i en by, hvis udvikling vil strække sig over så mange år, at forskellige arkitekturformer og idealer vil kunne aflæses.

Udbygningstakt

Ørestadsselskabet planlægger at starte udbygningen af Ørestad Syd i det sydøstlige område. Dette område ligger op til søen, vender mod syd og er et af de mest attraktive områder for boligbyggeri.
Udbygningen fortsættes herefter i vestlig og nordlig retning og skal foregå på en sådan måde, at delområder udbygges hurtigst muligt, så den periode, hvor området er præget af anlægsarbejder og byggepladser, minimeres.
Udbygningen vil i første omgang strække sig op til Hovedstrøget, som vil blive udbygget i en takt fra øst mod vest, så det stationsnære område udbygges først.
Samtidig med, at de første byggerier går i gang, er det Ørestadsselskabets intention at etablere beplantningen i de nord-sydgående rum således, at disse kan markere byens rum allerede inden bygningerne kommer. Kanalrummet vil

Udbygningen starter i det syd-østlige hjørne og fortsætter mod nord og vest.

ligeledes blive etableret meget hurtigt, idet forsyningsledninger til udbygningsområdet vil blive ført i dette byrum som supplement til ledninger i Ørestads Boulevard. Ligeledes skal kanalen sikre, at byggerierne kan aflede deres regnvand.

Midlertidige anlæg

Det er Ørestadsselskabets intention at etablere midlertidige funktioner på nogle af de områder, der udbygges senere. Dette vil bl.a. ske ud fra de erfaringer, der er høstet fra det såkaldte BKO-område (BevægelsesKlareOmråder) – det midlertidige aktivitetsområde - syd for Grønjordsvej.
Ørestadsselskabet, Københavns Kommune og Danmarks Idræts-Forbund København afholdt i marts 2004 sammen med en gruppe studerende fra Læreanstalternes Fælles Byplankurser en "Open Space" workshop i Ørestad. Formålet var at få nye og flere idéer til BKO'er. Resultatet af workshoppen blev en lang række idéer, som har givet inspiration til det videre arbejde med at gøre Ørestad til en levende bydel. Som eksempler herpå kan nævnes, at der i området lige syd for Øresundsforbindelsen er bygget en BMX bane. Tæt ved metrostation Vestamager har Ørestadsselskabet stillet et areal til rådighed for mobile økologiske haver. Haverne er etableret i et samarbejde mellem Agenda 21 på Amager og en række enkeltpersoner med erfaring fra bæredygtige grønne projekter. Ideen er, at lokale borgere får mulighed for at dyrke grøntsager, urter og blomster i fællesskab. Haverne og BMX-banen er startet i foråret 2005. Samarbejdet med Københavns Kommune og forskellige lokale foreninger om at udbygge midlertidige funktioner fortsætter.

Mobile økologiske nyttehaver.

BMX-bane.

Planens påvirkning af miljøet

Etablering af Ørestad Syd med 1.000.000 m² etageareal er der taget stilling til i lov om Ørestaden m.v. Opførelse af en sådan ny by vil selvsagt skabe en miljømæssig belastning i forhold til de nuværende forhold. Placeringen tæt på Metro og regionalbanen, begrænsning af parkeringspladser i forhold til den generelle norm i kommunen samt gennemførelse af gode forhold for cyklister vil give attraktive alternativer til privatbilismen.

Blandingen af boliger og erhverv og krav til den arkitektoniske udformning af ny bebyggelse, som fastlægges i lokalplanen, vil sammen med krav om etablering af grønne og blå elementer i byen i tæt sammenhæng med det fredede Vestamager medvirke til at skabe en attraktiv ny bydel.

Trafikstøj

Selve udbygningen af området vil generere trafik, ligesom etablering af Otto Baches Allé med forbindelse ad Ørestads Boulevard og Hannemanns Allé til motorvejsnettet vil afstedkomme øget trafik.
Der er foretaget overslagsmæssige beregninger af vejtrafikstøjen langs gadestrækninger i området. Disse beregninger viser et støjniveau ved husfacade mod Hannemanns Allé på 65-69 dB(A), mod Ørestads Boulevard på 60-65 dB(A), ved Hovedstrøget samt den nordlige adgangsvej på 55-65 dB(A). På de nord-sydgående lokalgader forventes der en støjbelastning af størrelsesordenen 55-60 dB(A). Disse tal skal ses i forhold til udgangspunktet for støjhensyn ved byudvikling og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse, hvorefter der ikke må fastlægges støjfølsom anvendelse som boliger og rekreative formål m.v. i områder, der er – eller kan forventes at blive - belastet med mere end 55 dB(A) fra vejtrafik og 60 dB(A) fra jernbanetrafik. For administration, liberale erhverv og lignende er tilsvarende grænser 60 dB(A) fra vejtrafik.
Såfremt støjgrænserne ikke kan overholdes, bør det som minimum sikres, at støjen ikke overstiger 65 dB(A) ved boliger på den belastede facade og 55 dB(A) på den stille facade, ligesom der ikke ved rekreative arealer og skoler bør være mere end 55 dB(A).
Da arealerne langs Hannemanns Allé fastlægges til erhverv, er der ikke boligarealer inden for lokalplanområdet, hvor støjniveauet overstiger 65 dB(A). På strækninger med en belastning på over 55 dB(A) skal det sikres, at boliger får mindst én stille facade, hvilket forhindrer indretning af lejligheder ensidigt orienteret mod trafikken.
Der er ikke foretaget beregninger af støjen på udendørs opholdsarealer, men Miljøkontrollen er af den opfattelse, at det med hensigtsmæssig disponering af arealerne, herunder placering af byggeri og udearealer, vil være muligt at sikre, at støjgrænsen på 55 dB(A) overholdes.
Med hensyn til placering af en skole er Miljøkontrollen af den opfattelse, at udgangspunktet bør være en støjbelastning på 55 dB(A) eller derunder. Det vurderes dog, at støjhensyn kan indtænkes ved skolens indretning og placering på arealet således, at støjgrænsen på 55 dB(A) kan overholdes. Dette kan f.eks. ske ved placering af mindre støjfølsomme funktioner som administration, spisesal, gymnastiksale og gangarealer m.m. mod de mest støjbelastede facader.

Virksomheder

Det er Miljøkontrollens vurdering, at der ikke ligger virksomheder i området, som vil give anledning til væsentlige miljøgener for lokalplanområdet.

Jordforurening og grundvand

Miljøkontrollen har ikke konkret viden om forurening af jorden i Ørestad Syd. Området, der er inddæmmet, har været anvendt til militære øvelser. Som konsekvens heraf har Forsvaret ryddet området for ammunition i en dybde af 0,8

m under eksisterende terræn. Denne aktivitet skønnes ikke at give anledning til forurening af jorden.
I hele Ørestad Syd er der lagt op til 2 m ren jord oven på det eksisterende terræn. Der kan ikke funderes på den udlagte jord. I forbindelse med anlægs- og byggearbejder, der vil omfatte jord, der ligger dybere end 0,8 m under det oprindelige terræn, skal Forsvaret rydde området for yderligere ammunition.
Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Miljøkontrollens anvisninger. Miljøkontrollen har udgivet en vejledning "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2003" samt "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg – regler og retningslinier", som kan hentes på Miljøkontrollens hjemmeside www.miljoe.kk.dk.

Regnvand

De overvejelser, der er, om at lede regnvand fra tag, facader og arealer uden trafikbelastning ad smalle længdegående vandrender til bydelens vandelementer, kræver tilladelse fra Miljøkontrollen, og der vil i givet fald blive udarbejdet et tillæg til den gældende spildevandsplan. Fremme af den rekreative anvendelse af regnvand lokalt, frem for at lede uforurenet vand til renseanlæg Lynetten, er i overensstemmelse med kommunens ønsker.
Der arbejdes på at udvikle en metode til lavteknologisk rensning af regnvand fra veje og andre trafikbelastede arealer i en kompakt og underjordisk rensepark, hvorfra det ledes videre til kanaler og rekreative områder i Ørestad. Lokalplanen er ikke til hinder for placering af et sådant underjordisk anlæg.

Miljørigtigt byggeri

Pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri", kan bestilles på internettet, hos Miljøkontrollen eller hos Plan & Arkitektur.

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har den 1. marts 2001 tiltrådt revideret udgave af pjecen "Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri". Baggrunden for pjecen var et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med befolkningen.
Pjecen berører emnerne miljørigtig projektering, vand, varme, el/gas, affald, materialer og grønne områder. Inden for hvert emne opstilles en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.
Minimumskravene i pjecen skal følges i forbindelse med byfornyelse, ved støttet byggeri samt kommunalt byggeri, mens private opfordres til at hente ideer herfra. Pjecen oplyser i øvrigt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger i forbindelse med miljøorienteret nybyggeri.

Fjernvarme

Hele Københavns Kommune er i 1993 fastlagt som fjernvarmeområde i henhold til lov om varmeforsyning. Borgerrepræsentationen har samtidigt vedtaget, at der er tilslutningspligt til fjernvarme for nybyggeri og for bygninger, der får installeret nyt centralvarmeanlæg. Større ejendomme med varmekapacitet på over 0,25 MW må kun aftage fjernvarme, og eventuel dispensation fra dette krav skal gives af Miljøstyrelsen. Mindre ejendomme er ikke forpligtet til at aftage fjernvarme, men skal som minimum betale en fast årlig afgift.

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for et område beliggende mellem Øresundsforbindelsen og kommunegrænsen mod Tårnby i den sydlige del af Ørestad.

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre 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.
Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Der fastlægges en fordeling mellem boliger, serviceerhverv og offentlige formål således, at der placeres erhverv mod de støjbelastede veje, primært boliger mod de rekreative områder og blandet anvendelse i området i øvrigt med henblik på at skabe liv i de enkelte bebyggelser over døgnet, variation i arkitektur, samt udnyttelse af orientering i forhold til sollys og friarealer til fordel for boliger og institutioner. Krav til udadvendte funktioner i stueetager mod de centrale gader og pladser, hvor de kan medvirke til at skabe liv og oplevelse, skal yderligere understøtte ønsket om at skabe et moderne trygt, multifunktionelt og tæt bykvarter.
- I overensstemmelse med den grundlæggende idé, at Ørestad bygges op om vand og natur, fastlægges der følgende overordnede strukturgivende elementer: Helt mod syd et søområde, mod nord et træbeplantet byrum omkring Hannemanns Allé samt en byfælled med et vandbassin og herimellem 3 nord-sydgående byrum med hver sin identitet, Kanalrummet, Parkrummet og Skovrummet.
- Krav til de overordnede byrum samt en række andre byrum af forskellig størrelse, beliggenhed og udformning skal sikre, at beboere og brugere tilbydes attraktive, alternative muligheder for mødesteder, ophold og aktiviteter.
- Den overordnede trafikbetjening bestående af Metro, fordelingsgaderne Center Boulevard, Hannemanns Allé, Ørestads Boulevard og Otto Baches Allé, samt af to øst-vestgående adgangsveje og 3 nord-sydgående lokalgader i det sydlige område udgør andre væsentlige strukturerende elementer.
- Metro giver området en højklasset kollektiv trafikbetjening, og der er dermed baggrund for at begrænse privatbilismen i området. Gennem det interne vejnets opbygning og udformning sikres, at gennemkørende trafik benytter de overordnede veje.
- Der fastlægges et system af stiforbindelser, der skal skabe sammenhæng med omgivelserne, herunder særligt Ørestad City og Kalvebod Fælled.
- Udformning af bebyggelser mod Kalvebod Fælled, mod og på byfælleden, mod Øresundsforbindelsen og mod Ørestads Boulevard, der er særligt synlige også på afstand, skal medvirke til at skabe varierede byfronter. Nærmest Øresundsforbindelsen skal 5 højhuse markere områdets by- og trafikstrukturelle betydning.
- Krav generelt til placering og udformning af bebyggelse skal understøtte

§ 1. Formål

ønsket om variation i såvel randen som det indre af de enkelte byggefelter. Herunder muliggøres op til 11 "tårne" fordelt i det sydlige bykvarter.

- Krav om passager og stiforløb langs med og gennem byggefelter samt til udformning af disse og friarealerne inden for byggefelterne skal understøtte ønsket om funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation i samspil med bebyggelserne i byggefelterne og byrum uden for.
- Krav til placering af veje, parkeringshuse, adgang til parkeringsanlæg og terrænparkering, der højst må udgøre 10 pct. af parkeringsdækningen i det sydlige bykvarter og 25 pct. i det nordlige, samt til udformning af byrum og af friarealer i byggefelterne skal tilgodese ønsket om at begrænse biltrafikken og skabe bilfrie miljøer, bortset fra nødvendig ærindekørsel og begrænset gæsteparkering til erhverv.
- Krav til bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre, at nybyggeri udformes ud fra overordnede arkitektoniske hovedideer og bliver af nutidig, høj arkitektonisk kvalitet.
- Krav til beplantning, byinventar og belysning i byrummene og på byggefelternes friarealer skal medvirke til at give området et helhedspræg af høj kvalitet.
- Gennem kollektiv trafikbetjening, ved at prioritere fodgængere og cyklister ved udformningen af det interne vej- og stinet, ved etablering af byfælled, søområde og kanal, ved træbeplantning, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer og ved at stille krav om parkeringshuse og miljømæssige servicefunktioner tilstræbes et område opbygget efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på en bymæssig tæthed og et byøkologisk perspektiv, og hvor økologiske tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 1 og omfatter dele af ejendommene matr.nr. 42, 784 og 919 Sundby Overdrev. København samt alle parceller, der efter den 1. juni 2005 udstykkes i området.

Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i underområderne IA, IB, II, IIIA, IIIB, IIIC og IV, som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. For område IA, IB, IIIA, IIIB og IIIC 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 ser-

vicefunktioner, der er forenelige med områdernes anvendelse til boliger og serviceerhverv. Daginstitutioner, skoler, kirker og lignende offentlige institutioner skal placeres således, at de understøtter brugen af de offentlige byrum. Daginstitutioner skal fordeles jævnt i områderne.

Kommentar

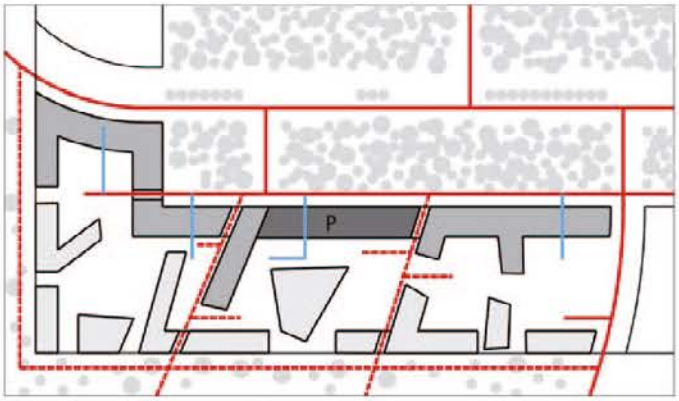
Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til eksempelvis ferieboliger. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

b) Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen skal ske efter følgende retningslinier, jf. tegning nr. 2A og 2B:
Område IA fastlægges til serviceerhverv. Indtil 15 pct. af etagearealet kan dog anvendes til boliger, såfremt det er miljømæssigt forsvarligt.
I områderne IB og IIIA-C skal boligandelen være af størrelsesordenen 50 pct. af det samlede maksimale etageareal for områderne under ét.
En randzone med en dybde på 20 m langs sydsiden af Hannemanns Allé og vestsiden af Ørestads Boulevard samt det østligste byggefelt i område IB og det sydøstlige byggefelt i område IIIC fastlægges til serviceerhverv. Den resterende del af byggefelterne mellem Hannemanns Allé og byfælleden samt en randzone med en dybde på 20 m langs sydsiden af byfælleden, langs Kalvebod Fælled og langs søområdet fastlægges til boliger.
Inden for område IIIA skal boligandelen udgøre ca. 70 pct. beregnet for området under ét, og inden for det enkelte byggefelt kan boligandelen variere fra 65 til 75 pct.
Inden for område IIIB skal boligandelen udgøre ca. 40 pct. beregnet for området under ét, og inden for det enkelte byggefelt kan boligandelen variere fra 35 til 45 pct.
Inden for område IIIC skal boligandelen udgøre ca. 30 pct. beregnet for området under ét, og inden for det enkelte byggefelt kan boligandelen variere fra 25 til 35 pct.
Inden for det enkelte byggefelt skal der ske en hensigtsmæssig fordeling af bebyggelsens anvendelse. Ved placering af boliger og daginstitutioner skal der tages særligt hensyn til orientering i forhold til såvel sollys som opholdsarealer.
Langs de med stiplet linie markerede strækninger mod Hovedstrøget må der over 2. sal kun indrettes boliger og institutioner.

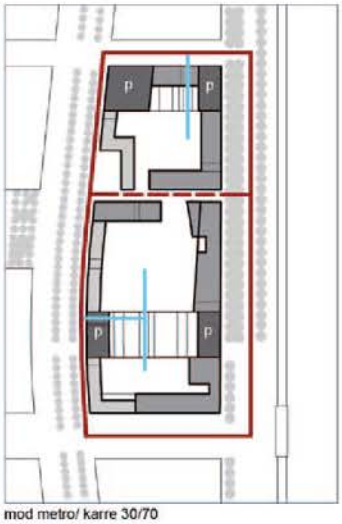
Kommentar

Det har afgørende betydning for at opnå det ønskede liv og den ønskede bygningsvariation inden for det enkelte byggefelt, at de i lokalplanen indbyggede muligheder for at blande boliger og erhverv udnyttes.
Bestemmelsen om boliger over 2. sal mod Hovedstrøget sigter på her at sikre et trygt miljø ved, at der er "social overvågning" døgnet rundt.

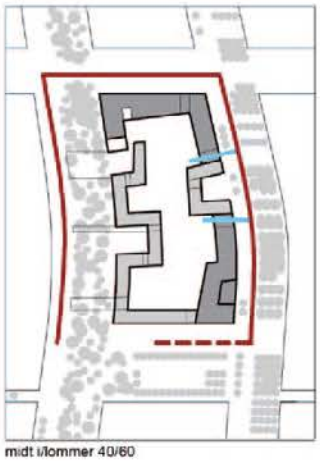
c) Langs de med fed streg markerede strækninger mod Hannemanns Allé og Hovedstrøget samt pladserne mrk. a, c, d og e fastlægges stueetagen til



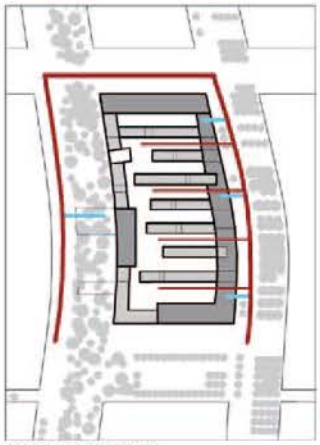
ØRESTAD CITY SYD MOD BYPARKEN – BOLIG 40 – ERHVERV 60



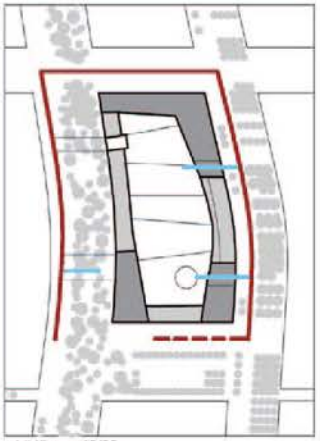
mod metro/ karre 30/70



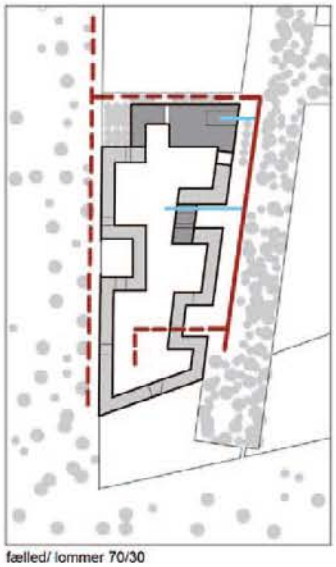
midt i/lommer 40/60



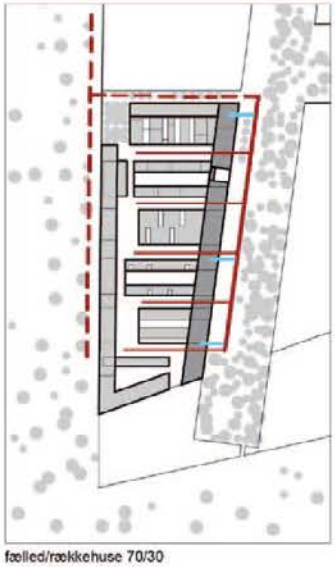
midt i/rækkehuse 40/60



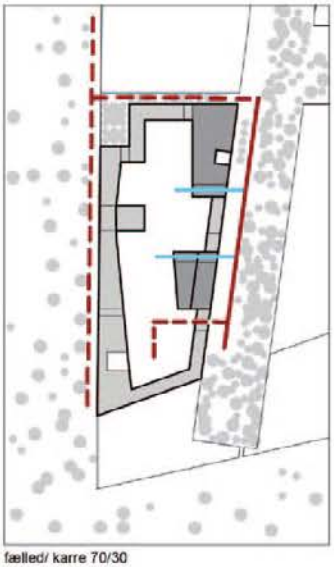
midt i/karre 40/60



fælled/ lommer 70/30



fælled/rækkehuse 70/30



fælled/ karre 70/30

Blandingsforhold. Diagrammerne viser eksempler på fordeling mellem boliger og erhverv i område IB og område IIIA-C. Lys grå er boliger, mørk grå er erhverv og P markerer parkeringshuse. Rød linie viser brandvej, rød stiplet linie viser brandvej udenfor almindelige kørearealer og blå linie varetilkørselladgang til erhverv.

publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, pengeinstitutter og lignende, til fritidsprægede og kulturelle funktioner og til sådanne udadvendte virksomheds- og institutionsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, kantine og lignende, der vurderes at medvirke til at skabe et varieret og levende miljø i området.

d) I randbebyggelsen langs Hovedstrøget på de med fed streg markerede strækninger kan der indrettes 6.000 m² butikker. Mindst 5.000 m² etageareal skal indrettes, så det kan anvendes til butikslokaler. Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.500 m² for dagligvarebutikker og 1.000 m² for udvalgsvarebutikker. Langs Ørestads Boulevard på strækningen mellem Øresundsforbindelsen og Hannemanns Allé kan derindrettes 1.500 m² butikker. Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.000 m².
I det øvrige lokalplanområde kan der - inden for en samlet ramme på op til 3.000 m² - indrettes mindre butikker, som betjener lokalområdet, i stueetagen i bebyggelse langs med vejarealer. Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige 500 m² for dagligvarebutikker og 200 m² for udvalgsvarebutikker.

Kommentar

5.000 m² butikker udfylder ca. halvdelen af de markerede strækninger i en husdybde på 15 m. Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 f indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål.

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

f) Etageboliger skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 95 m², og ingen bolig må være mindre end 75 m². Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét. Rækkehuse skal have en størrelse på mindst 100 m². Indtil 5 pct. af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 75 m². Bestemmelsen gælder for område IA og IB under ét og hvert af de øvrige underområder for sig.
Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

g) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer), herunder en fælles kvartermiljøstation i parkeringshuset i byggefeltet syd for Hovedstrøget mellem Parkrummet og Kanalrummet.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, værksteder, beboerhotel og lignende.

h) Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv eller institutioner placeres over etager med boliger.

§ 3. Anvendelse

i) Der skal etableres 9 parkeringshuse, der i princippet skal placeres som vist på tegning nr. 1, 2A-B, 3 og 4A-B.

Kommentar

Med den viste placering vil der maksimalt være en gangafstand på ca. 200 m til nærmeste parkeringshus.

Stk. 2.

For område II gælder:
Området fastlægges som fælles friareal (byfælled) for den samlede bebyggelse inden for lokalplanområdet.
I den østlige del af området må der opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, såsom uddannelsesinstitutioner, kulturelle formål eller sportsanlæg.
Ved supplerende lokalplan kan anvendelsen præciseres, jf. § 5, stk. 9.

Stk. 3.

For område IV gælder:
Området fastlægges som fælles friareal (søområde) for den samlede bebyggelse inden for lokalplanområdet.
I området kan der opføres eller indrettes mindre bygninger i 1½ etage til offentlige formål, såsom daginstitutioner og sportsanlæg, og til serviceerhverv, såsom cafeer og restauranter.

§ 4. Vejforhold

Stk. 1.

Center Boulevard fastlægges med en bredde på 32 m og anlægges med 4 kørespor med midterrabat. Hannemanns Allé fastlægges med en bredde på 30 m, og anlægges med 4 kørespor med midterrabat samt cykelsti og fortov i begge sider.

Stk. 2.

Ørestads Boulevard fastlægges fra Hannemanns Allé til Vestamager Station med en bredde på 30 m og anlægges med 2 kørespor, cykel- og gangareal samt parkeringszone afvekslende med rabat med træer i vestsiden og cykelsti samt fortov i østsiden. Fra Vestamager Station til østgrænsen af Ørestad fastlægges den med en varieret bredde mellem 30 m ved stationen til 16 m over broen ved Nordre Landkanal, og anlægges med 2 kørespor og midterrabat, samt cykelsti og fortov i begge sider. Ørestads Boulevard kan med Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse på en delstrækning fra Hannemanns Allé mod syd udvides til 4 kørespor ved en omprofilering.

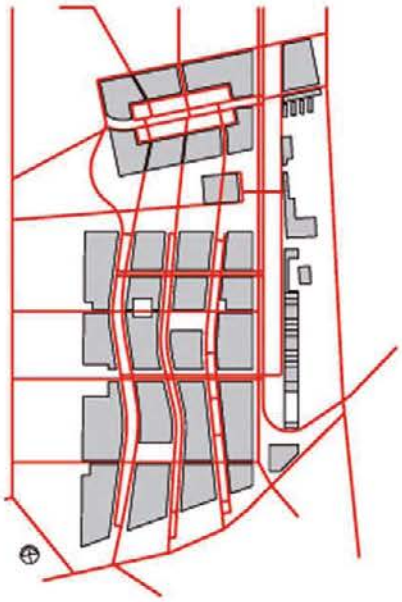
Kommentar

Udvidelsen af en del af Ørestads Boulevard til 4 kørespor er et alternativ til forlængelse af Skovrummets lokalgade mod nord, når kapacitetsgrænsen på en tosporet Ørestads Boulevard overskrides, jf. nedenfor.

Stk. 3.

Otto Baches Allé fastlægges med en bredde på 40 m fra Kongelundsvej til vestskellet af ejendommen matr.nr. 42 ibid. Alleen anlægges med 2 kørespor samt cykelsti og rabat, der om fornødent kan anlægges som fortov, samt støjvold i begge sider.

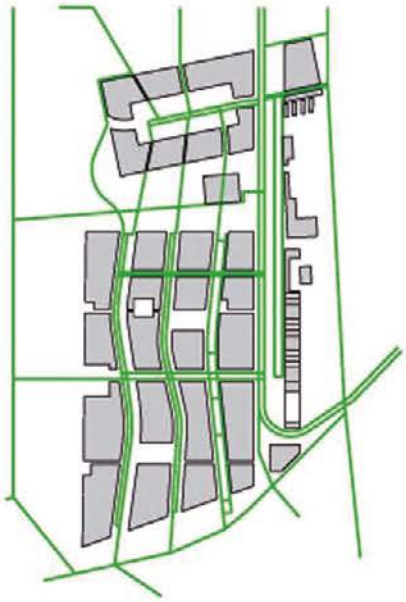
GANGSTIER



GANGSTI

Principiel placering af gangstier. Stierne i den vestlige del af byfælleden er alternativer.

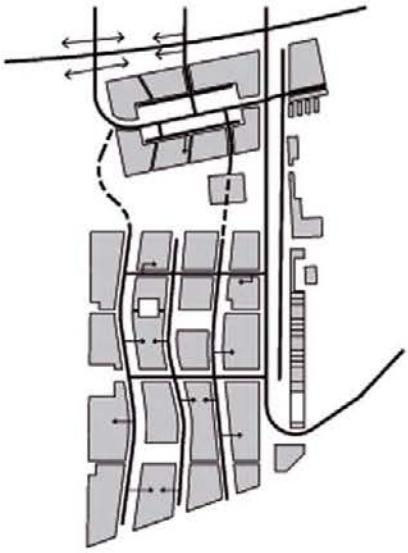
CYKELSTIER



CYKELSTI

Principiel placering af cykelstier. Stierne i den vestlige del af byfælleden er alternativer.

VEJSTRUKTUR



VEJE
VEJE TIL P-HUSE
RESERVATION FOR VEJE

De viste vejanlæg i byfælleden er alternativer, herunder også i forhold til udvidelse af Ørestads Boulevard til 4 spor syd for Hannemanns Allé.

Stk. 4.

Den interne trafikbetjening skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af adgangsveje, lokalgader, gågader med kørsel tilladt samt stier i princippet placeret som vist på tegning nr. 3. og diagrammerne. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at veje kan overtages som offentlige. Under hensyn til kravet om trafikalt fredelige gårdrum kan der ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige for at betjene den enkelte ejendom.

Fra Hannemanns Allé fastlægges en nordgående og to sydgående adgangsveje i en bredde af ca. 20 m.

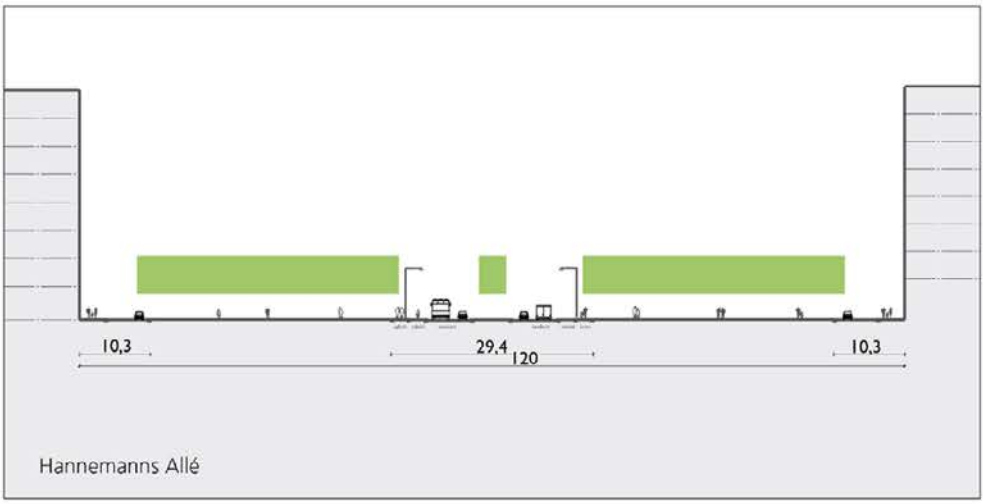
Vinkelret på adgangsvejene fastlægges to lokalgader langs henholdsvis de nordlige og sydlige byggefelter i en bredde af ca. 12 m.

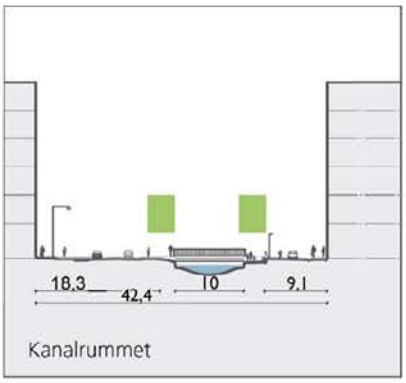
Hovedstrøget fastlægges som adgangsvej i en bredde af ca. 35 m og anlægges med 2 kørespor, midterrabat samt parkering, cykelsti og fortov i begge sider.

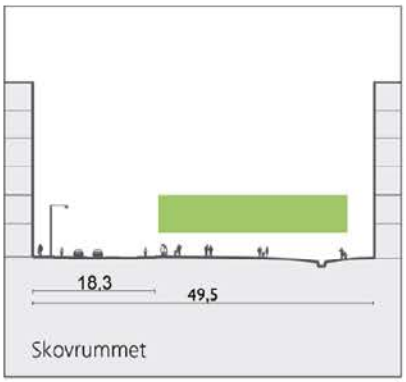
Det nordlige fortov skal have en bredde på ca. 12 m.

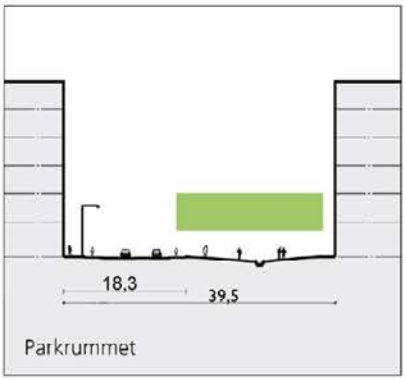
Den nordlige adgangsvej fastlægges i en bredde af ca. 20 m og anlægges med 2 kørespor, midterrabat samt fortov og cykelsti i begge sider.

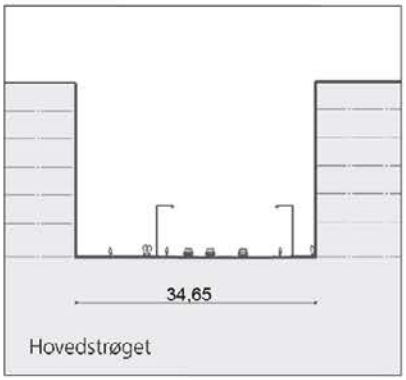
I vestsiden af Kanalrummet fastlægges en lokalgade i en bredde af ca. 18 m med 2 kørespor, midterrabat, fortov, cykelsti og parkering i den vestlige side og cykelsti i østsiden. Lokalgaden kan med Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse forlænges mod nord og forbindes med den østligste af lokalgaderne, der er fastlagt fra Hannemanns Allé mod syd. I østsiden af Kanalrummet fastlægges en gågade med kørsel tilladt benævnt kanalgaden i en bredde af ca. 9 m.

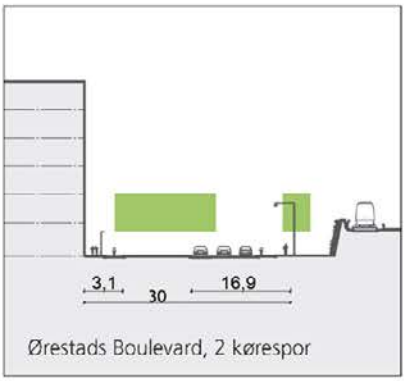


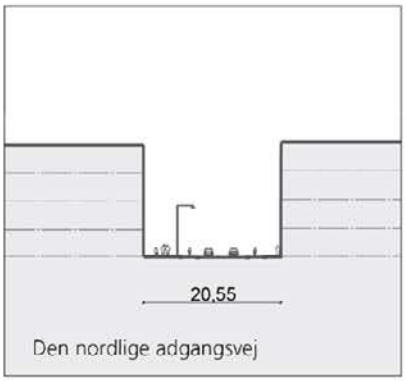












Snit i de vigtigste veje med tilhørende byrum.

§ 4. Vejforhold

Kommentar	Forlængelse af Kanalrummets lokalgade mod nord er et alternativ til forlængelse af Skovrummets lokalgade mod nord, når kapacitetsgrænsen på en tosporet Ørestads Boulevard overskrides.
	I vestsiden af Parkrummet fastlægges en lokalgade i en bredde af ca. 18 m med 2 kørespor, midterrabat, fortov, cykelsti og parkering i den vestlige side og cykelsti i østsiden. I vestsiden af Skovrummet fastlægges en lokalgade i en bredde af ca. 18 m med 2 kørespor, midterrabat, fortov, cykelsti og parkering i den vestlige side og cykelsti i østsiden. Lokalgaden kan med Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse forlænges mod nord og forbindes med Hannemanns Allé vest for de fastlagte byggefelter.
Kommentar	Forlængelse af Skovrummets lokalgade mod nord til Hannemanns Allé er beregnet på den situation, hvor kapaciteten af en tosporet Ørestads Boulevard er overskredet som følge af udbygningen af Ørestad Syd. Alternativt kan kanalrummets lokalgade forlænges mod nord eller Ørestads Boulevard udbygges til 4 spor på en delstrækning, jf. ovenfor.
	Arealerne mrk. c og d på tegning nr. 3 skal anlægges som urbane byrum med mulighed for rekreative aktiviteter, udeservering, udstillinger, optræden mv. Arealerne skal forsynes med træbeplantning. Der fastlægges stier gennem område II og IV til de omgivende bykvarterer og landskaber. Stierne anlægges principielt med fast belægning i en bredde af mindst 3,6 m og med placeringer i princippet som vist på tegning nr. 3.
Kommentar	Stierne gennem område II anlægges i etaper afhængig af tilslutningsmulighederne, og de 2 vestlige stier er alternative.
Stk. 5.	Den nærmere udformning mv. af vejene, herunder af vejkryds, vejtilslutninger og afslutning af blinde veje med vendepladser, hvortil kan medgå yderligere areal, sker efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.
Stk. 6.	De i stk. 1 – 5 fastlagte anlæg skal udformes med høj landskabsarkitektonisk kvalitet og skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen. Herunder skal arealerne indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge og overgange mellem de interne byrum. 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. Anlæggene skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel, og at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn kan rumme varierende funktioner, der kan tilfredsstille beboeres og brugeres forskelligartede behov for ophold og udfoldelse, herunder især leg og bevægelse.

§ 4. Vejforhold

Kommentar

Der lægges særlig vægt på i sammenhæng med friarealerne, jf. § 7, at skabe muligheder for selvorganiseret idrætslige aktiviteter, som kan foregå i byrummene, f.eks. streetbasket, skating, volleyball mm. Herudover lægges vægt på udfordrende og utraditionelle legemuligheder for børn, som integreres i den landskabelige eller byrumsmæssige udformning af arealerne.
For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede bør bedets størrelse være mindst 10 m². For træer i lukkede befæstelser bør der som minimum være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen. For samtlige træer gælder, at jorden i bedet bør være løsnet i min. 1,5 meters dybde.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

For lokalplanområdet under ét må etagearealet ikke overstige 1,2 mio. m².
Inden for hvert af underområderne IA-B, II og IIIA-C må etagearealet ikke overstige henholdsvis 200.000 m², 115.000 m², 35.000 m², 370.000 m², 230.000 m² og 150.000 m² eksklusive 100.000 m² parkeringshuse. Inden for områderne IIIA, IIIB og IIIC må bebyggelsesprocenten ikke overstige 340 beregnet for det enkelte byggefelt for sig.
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 funktionsmæssige hensyn.

Kommentar

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

Stk. 2.

Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 4A-B viste principielle byggefelter. Bebyggelse i de markerede randzoner skal i princippet opføres i overensstemmelse med de på tegningen angivne markeringer som henholdsvis:

- 2 og 3 højhuse
- Op til 11 tårne
- 9 parkeringshuse
- Sluttet randbebyggelse
- Randbebyggelse i mindst 75 pct. af byggefeltets udstrækning
- "Fritstående bygninger"
- Bebyggelse med facade til begge sider af hjørnet
- Passager

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

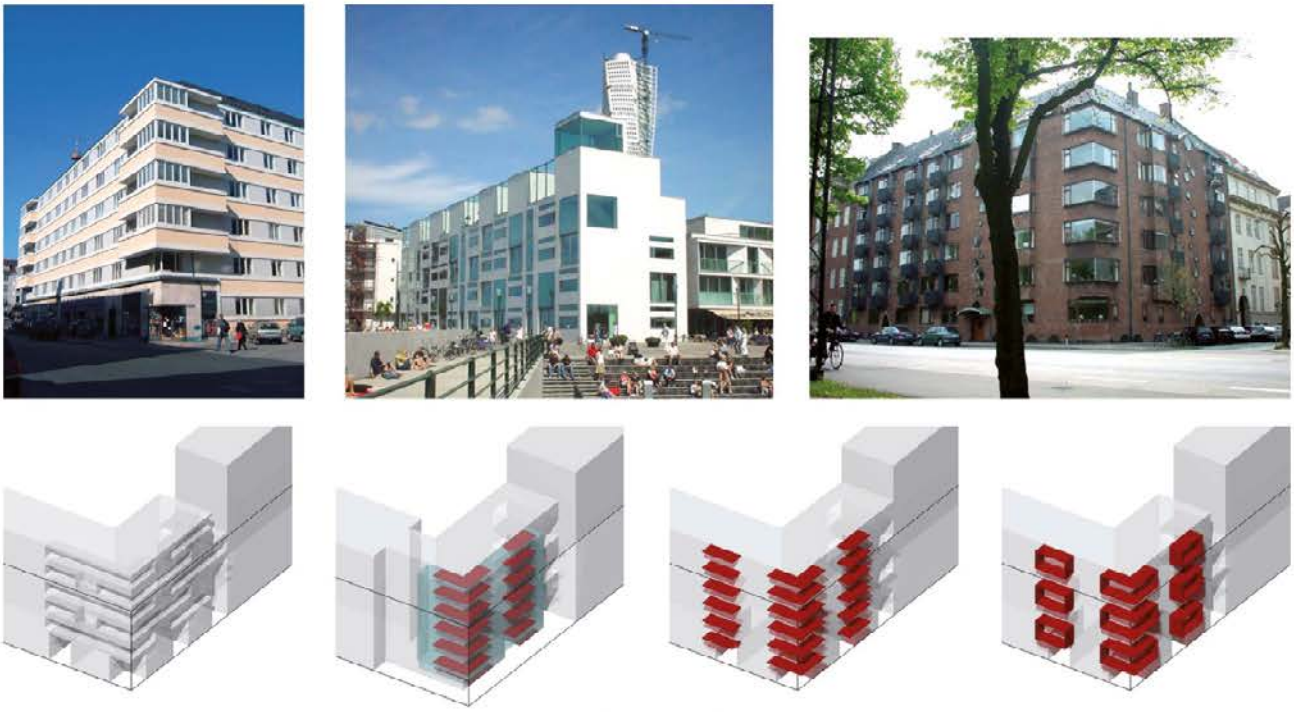
tonisk og funktionelt forbindes ved etagehøje sammenbindinger, såsom altangange, loggiaer eller lignende.
Passagen ved pladsen mrk. a skal udformes som et stort portmotiv med en frihøjde svarende til mindst højden af stue, 1. og 2. sal. For øvrige overdækkede passager gælder, at de skal have en frihøjde svarende til højden af stue og 1. sal.

Kommentar

Tårnene placeres, så de understøtter byrummenes forløb og tilfører en byarkitektonisk variation og spænding i det visuelle udtryk samtidig med, at de fungerer som pejlemærker.
Kommuneplanens generelle rammer åbner mulighed for, at der i lokalplan kan optages bestemmelser om, at bl.a. det maksimale etageantal kan overskrides for den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele - f.eks. tårne - der er begrundet i særlige arkitektoniske hensyn.

Passagerne er med til at sikre sammenhæng mellem indre og ydre byrum og fri bevægelighed på kryds og tværs i bykvarteret.
Parkering skal helt overvejende foregå i parkeringshuse. Ørestadsselskabet forestår opførelse af de i alt 9 parkeringshuse i Ørestad Syd. Parkeringshusenes

De 9 parkeringshuse vil få forskellige voluminer afhængig af, om der vælges en traditionel løsning, hvor bilisterne selv parkerer, eller en mekanisk løsning, hvor et elevatorsystem anbringer bilerne.



Hjørnerne er særligt vigtige. De her viste eksempler er tænkt som inspiration i forhold til kravet om facade til begge sider i de markerede hjørner, jf. tegning nr. 4A-B.

udformning kan baseres på 2 vidt forskellige principper, et traditionelt eller et pladsoptimeret automatisk parkeringsanlæg. Det forudsættes, at der maksimalt er ca. 200 meter mellem arbejdsplads/bolig og nærmeste parkeringshus.

Stk. 3.

Som overordnet retningslinie for bykvarteret nord for byfælleden gælder, at bebyggelserne langs de overordnede byrum skal danne en præcis afgrænsning af disse. Bebyggelserne skal derfor placeres i de markerede randzoner og opføres med en mindste bygningshøjde på 18 m. Bebyggelsen langs byfælleden skal åbne sig mod fælleden og skal udføres som en komposition af enkeltbygninger, der danner en præcis byfront. Bygninger i karreernes indre kan varieres frit som kontrast til den stramt komponerede randbebyggelse.
Som overordnet retningslinie for bykvarteret syd for byfælleden gælder, at bebyggelse inden for det enkelte byggefelt skal varieres vertikalt og horisontalt ved vekslende husdybder, forskudte bygningskroppe, frem- og tilbagerykninger af facadepartier, skift i etageantallet samt udsparinger i bygningskroppen. Samtidig hermed skal de enkelte bygninger i hvert facadeforløb mellem to markerede hjørner afpasses hinanden således, at forløbet vil fremstå med et bevidst sammenhængende arkitektonisk motiv. Inden for det enkelte byggefelt skal der sikres en hensigtsmæssig fordeling af det maksimale etageareal på bebyggelse langs byggefeltets afgrænsning og i feltets indre.

Kommentar

Det har afgørende betydning for at opnå den ønskede variation i bebyggelsen inden for det enkelte byggefelt, at de i lokalplanen indbyggede muligheder for at variere bebyggelsesplan og bygningshøjder udnyttes.

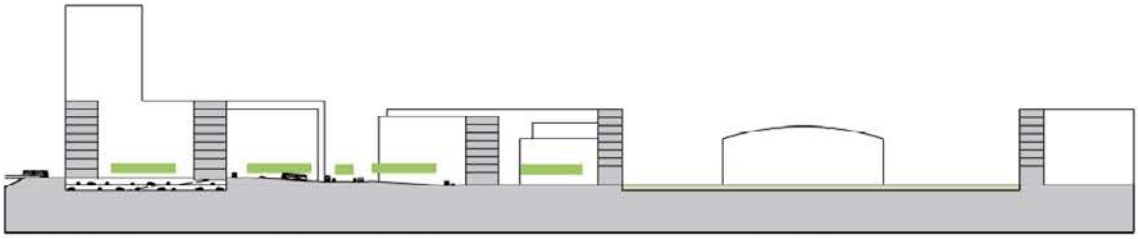
Stk. 4.

For bebyggelsen gælder de nedenfor og på tegning nr. 4A + B angivne bygningshøjder. Bebyggelse må, bortset fra højhuse og tårne, opføres i højst 12 etager.

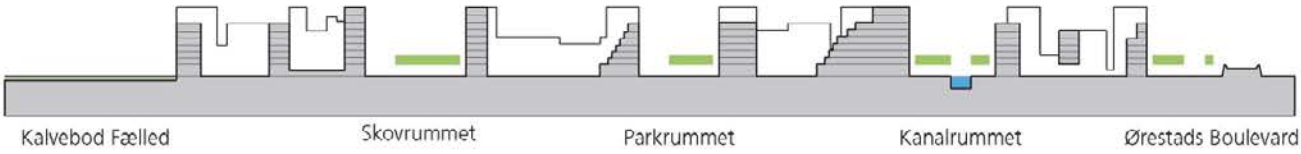
Højhuse skal opføres med en højde mindst svarende til kote 75 og højst 85 (DVR 90), inklusive enhver form for opbygning, herunder antenner.

Tårne skal opføres med en bygningshøjde på ca. 50 m.

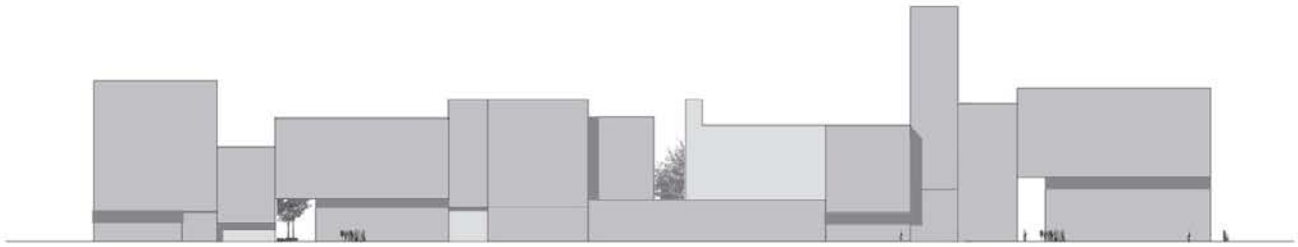
I de markerede randzoner skal bebyggelsen opføres med bygningshøjder på 18 – 34 m.



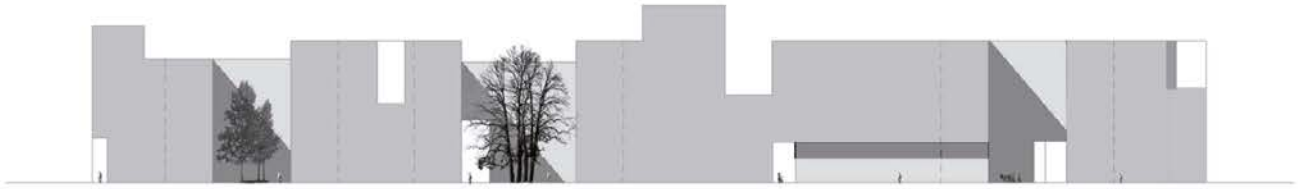
Nord-syd snit i det nordlige bykvarter.



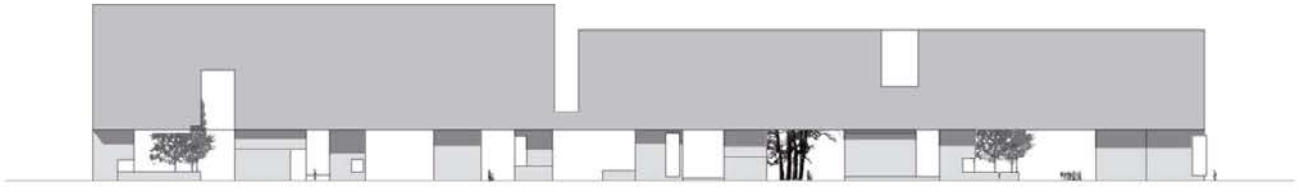
Øst-vest snit i det sydlige bykvarter.



Princip: "Det indre landskabsrum".



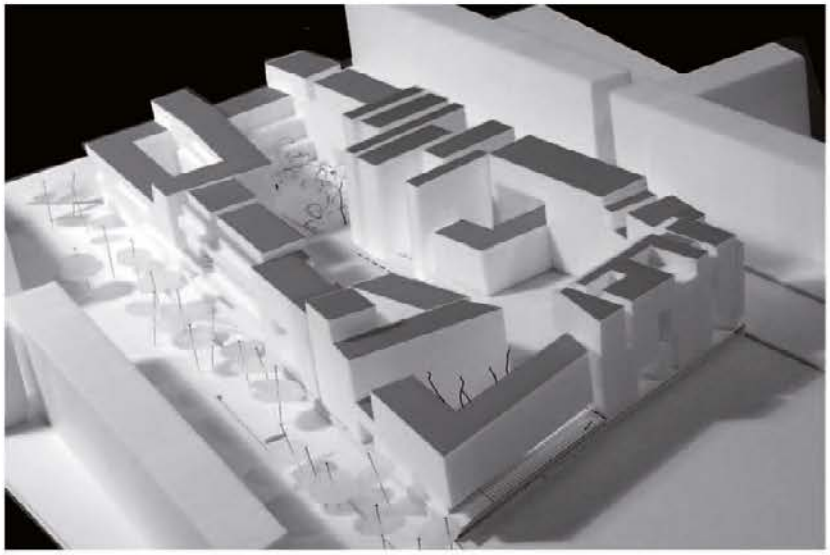
Princip: "Lommer".



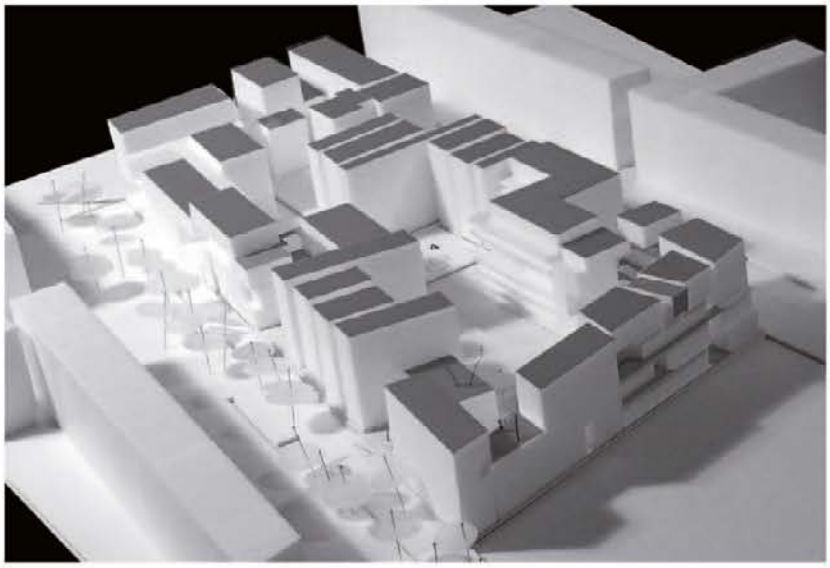
Princip: "Rækkehuse".

Eksempler på den ønskede variation i facadeforløb, jf. næste side.

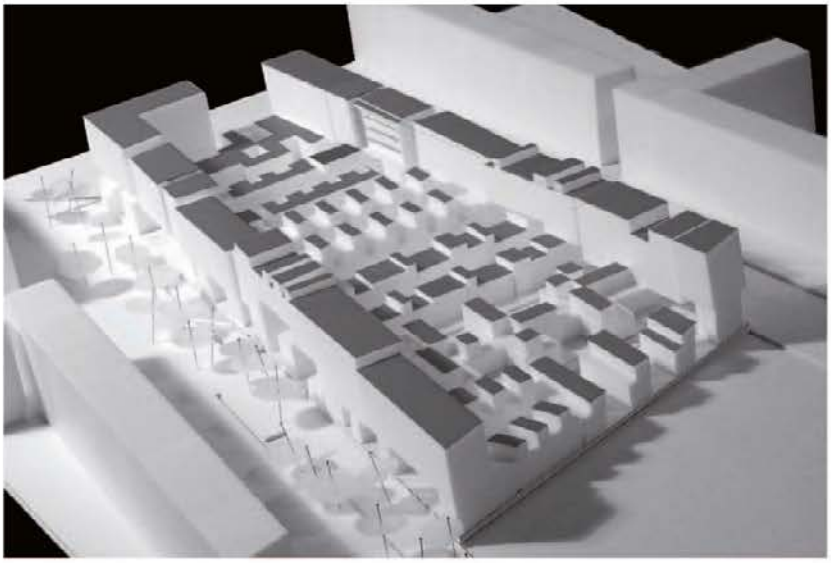
Illustration af 3 forskellige principper for udbygning af et byggefelt, jf. side 15-16.



Princip: "Det indre landskabsrum".



Princip: "Lommer".



Princip: "Rækkehuse".

Bebyggelse i øvrigt må opføres med bygningshøjder på op til 34 m.
De angivne bygningshøjder, bortset fra højhusene, er eksklusive tagterrasser og tekniske anlæg på tag, jf. også § 6, stk. 9.
Åbne stueetager skal have en frihøjde på mindst 5 m.
Inden for område IA må bebyggelsens højde ikke overstige 4/3 x afstanden til anden bebyggelse inden for området, og inden for de øvrige områder må bebyggelsens højde ikke overstige 1,0 x afstanden til anden bebyggelse. Undtaget herfra er de i stk. 2, fastlagte højhuse og tårne. Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold.

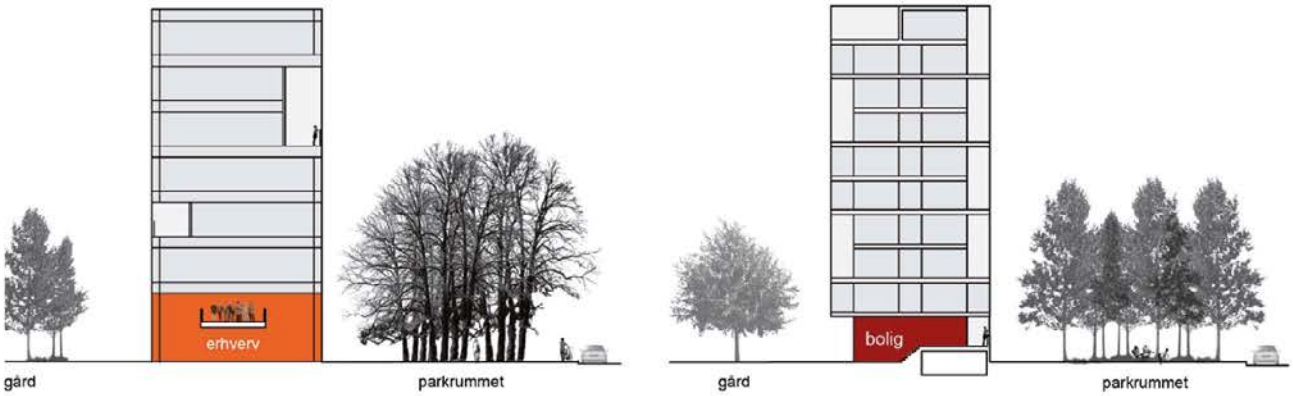
Kommentar

Med den store tæthed og krav til variation forventes der behov for dispensationer vedrørende de skrå højdegrænseplaner særlig ved gavle, herunder i forbindelse med eventuelle rækkehuse. Det må i den sammenhæng sikres, at der er vinduer til anden side i de berørte rum.

Stk. 5.

Husdybden må for boligbebyggelse i etagehuse ikke uden Bygge- og Teknikforvaltningens særlige godkendelse overstige 13 m. For rækkehuse må husdybden

Eksempler til inspiration med henblik på variation af udformning af stueetager med udadvendte funktioner. Lokalplanen foreskriver, at stueetager skal være mindst 5 m høje langs Hovedstrøget og omkring pladser og mindst 4 m i øvrigt.



Eksempler på udformning af stueetager i overensstemmelse med stk. 5.

ikke overstige 10 m. Punkthuse kan opføres med en dybde på indtil 18 m og med et bebygget areal på indtil 260 m².
For erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 17 m. Ved atriumbebyggelse og lignende kan husdybden dog øges.
Langs Hovedstrøget og facader i bebyggelse, der skal indrettes med publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen, skal stueetagen have en højde på mindst 5 m, og stueetagen i bebyggelse i øvrigt skal have en højde på mindst 4 m over terræn. Der må etableres indskudte etager i dele af høje stueetager. Afstanden til facade udadtil skal være mindst 5 m. Stueetager skal i princippet udføres med stuetagen og det omgivende terræn i samme kote. Boligbebyggelse beliggende ud til vejarealer og øvrige byrum kan dog opføres med gulv i stueetagen hævet indtil 1 m over terræn.
Mod Kalvebod Fælled fastlægges stuegulvskoten til 1 m over tilstødende terræn i kote 1.0. Stueetagen skal have en højde på mindst 4 m.

Kommentar

Med den store tæthed og krav til variation forventes der behov for dispensationer vedrørende husdybder. Det må i den sammenhæng sikres, at der opnås tilfredsstillende lysforhold i beboelses-, opholds- og arbejdsrum.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 6. Den fastlagte bebyggelse må påregnes opført i etaper. Bebyggelsen skal udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper.

Stk. 7. Bygge- og Teknikforvaltningen kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra byggefelter, bygningshøjder og husdybder fastsat i stk. 2 - 5.

Stk. 8. Uden for byggefelterne kan der opføres mindre bygninger, såsom byøkologiske og andre tekniske anlæg, pavilloner, orangerier, lysthuse, legehuse og lignende. Herudover kan stueetagen i etagehusbebyggelsen i område IIIA-C udvides og indrettes til daginstitutioner. Udformning og placering af sådanne bygninger og bygningsdele skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

Stk. 9. For område II gælder:
Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra de i stk. 8 nævnte mindre bygninger samt klubhuse, redskabsskure og lignende, der er i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse, forudsætter, at der ved supplerende lokalplan er fastlagt en principiel bebyggelsesplan.

Stk. 10. For område IV gælder:
Udover de i stk. 8. nævnte mindre bygninger kan der opføres eller indrettes mindre bygninger i 1½ etage til offentlige formål eller serviceerhverv, jf. § 3, stk. 3. Placering og udformning af sådanne bygninger skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Som overordnet retningslinie gælder, at bebyggelse inden for område IA-B i randzoner mod Øresundsforbindelsen, Hannemanns Allé og Ørestads Boulevard med hensyn til proportionering samt facade- og tagudformning skal tage udgangspunkt i et fælles byarkitektonisk helhedspræg, der afspejler byggefelternes bebyggelsestæthed og den storskala, som præger de nævnte byrum.
For område IIIA-C gælder som overordnet retningslinie, at de under § 5, stk. 3, beskrevne intentioner om variation i bebyggelsen skal understøttes ved, at hvert enkelt byggeri skal fremtræde med sit særegne, individuelle arkitektoniske udtryk.

Stk. 2. Ny bebyggelse skal udformes i et nutidigt formsprog og fremtræde med høj arkitektonisk kvalitet.
I den enkelte bygning/bebyggelse skal alle facader, inklusive gavle, afspejle et tydeligt arkitektonisk hovedgreb. Facader skal udformes således, at de markerede hjørner/randzoner understreges og samtidig således, at facaderne gives markante varierede arkitektoniske udtryk dannet ved eksempelvis udsparinger, karnapper, terrasser, balkoner og altaner.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelse må ikke senere ændres uden Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

Stk. 3.

Tage skal udformes flade eller med taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk og skal i øvrigt udformes under hensyn til samspillet med højhuse og tårne. Tagudformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen. Tagterrassers belægning, møblering, beplantning og belysning skal udformes således, at der opnås en arkitektonisk helhed.

Stk. 4.

Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller behandlet overflade, natursten, træ, ikkereflekterende metal, beton og glas. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringsevne.
Bygningsoverflader i blank mur skal fremstå karakterfuld og have stor stoflighed i teglstenen samt fuger i neutral farve.

Stk. 5.

Bygningsoverflader skal overvejende fremstå i farvenuancer inden for jordfarve- eller gråtoneskalaen.

Stk. 6.

I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coated glas.

Stk. 7.

Skiltning, reklamering, lysinstallationer, og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende, udføres således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk og således at det ikke er til gene for trafikafvikling og trafiksikkerhed, herunder på motorvejen.

Kommentar

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 mv. mod motorvejen.

Stk. 8.

Stueetager, der indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv og lignende skal udføres overvejende i transparent glas således, at der opnås visuel kontakt udefra til funktionerne. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

Stk. 9.

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installatio-

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

ner placeret oven på tag kræver Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Stk. 10. Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.
Placering og udformning af antenner, herunder paraboler, der ikke må placeres mod gadesiden, skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Placering og udformning af antenner skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

Stk. 11. Permanent fritstående gavle skal behandles som facader med vinduesåbninger, altanpartier, karnapper og lignende.

Stk. 12. Boliger i etagehuse skal forsynes med opholdsaltaner. Altaner i facader mod vejarealer og parkrum skal fremtræde som integrerede dele af facaden, eventuelt som et altan/karnapmotiv.

Stk. 13. I randbebyggelse mod veje samt park- og pladsrum skal der etableres portgennemgange, passager og adgange gennem opgange således, at der opnås gangforbindelser gennem de enkelte bebyggelser og til parkeringshuse. Opgange i boligbebyggelse mod veje og parkrum skal have adgang fra begge facader. Gennemgang kan dog undlades, hvis der er under 20 m til anden passagemulighed.

§. 7 Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal udgøre 40 pct. af boligetagearealet, 10 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge og skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.
Friarealet regnes for område IA under ét og for områderne IB, II, IIIA-C og IV under ét. Til friarealet medregnes de træbeplantede arealer syd for Øresundsforbindelsen og omkring Hannemanns Allé, Byfælleden, Søområdet, fælles rekreative arealer i Kanalrummet, Parkrummet og Skovrummet, de indre gårdrum (eksklusive kørsels- og parkeringsarealer), samt den del af det interne vej- og stinet, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, herunder gågader/pladser (eksklusive kørsels- og parkeringsarealer).
Friareal til daginstitutioner skal etableres i direkte tilknytning til institutionen.
Der kan anlægges private haver til rækkehuse.

§. 7 Ubebyggede arealer

DEN BLÅ STRUKTUR

DEN GRØNNE STRUKTUR

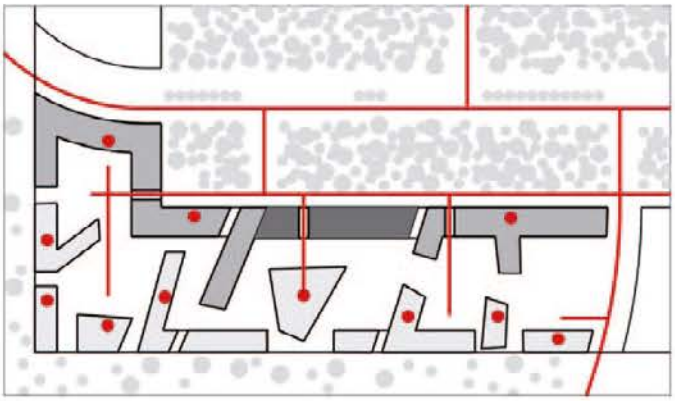
Friarealer skal indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge og overgange mellem byrum, uanset deres mere eller mindre offentlige karakter. Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn medvirker til at understøtte områdets funktionelle opbygning og bibringe det en kvalitativ, varieret og helhedspræget fremtræden.
Friarealet skal indeholde områder, som har en særlig udformning rettet mod børns leg. Disse områder skal tilgodese forskellige aldersgrupper og skal være sanseligt og motorisk udfordrende for børn. Legeområderne integreres i den landskabelige eller byrumsmæssige udformning af friarealerne i øvrigt.

Kommentar

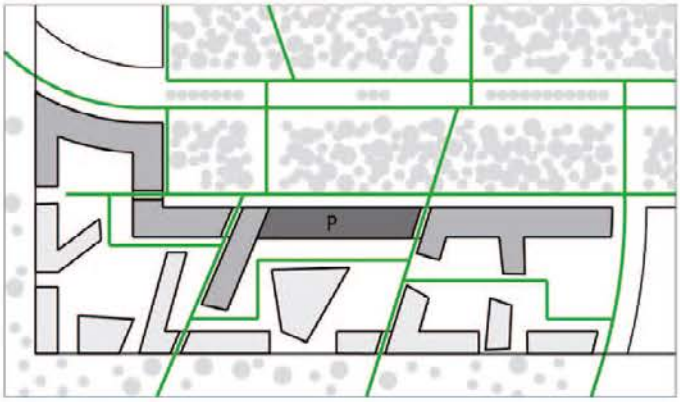
For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede bør bedets størrelse være mindst 10 m². For træer i lukkede befæstelser bør der som minimum være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen. For samtlige træer gælder, at jorden i bedet bør være løsnet i min. 1,5 meters dybde.

Stk. 2.

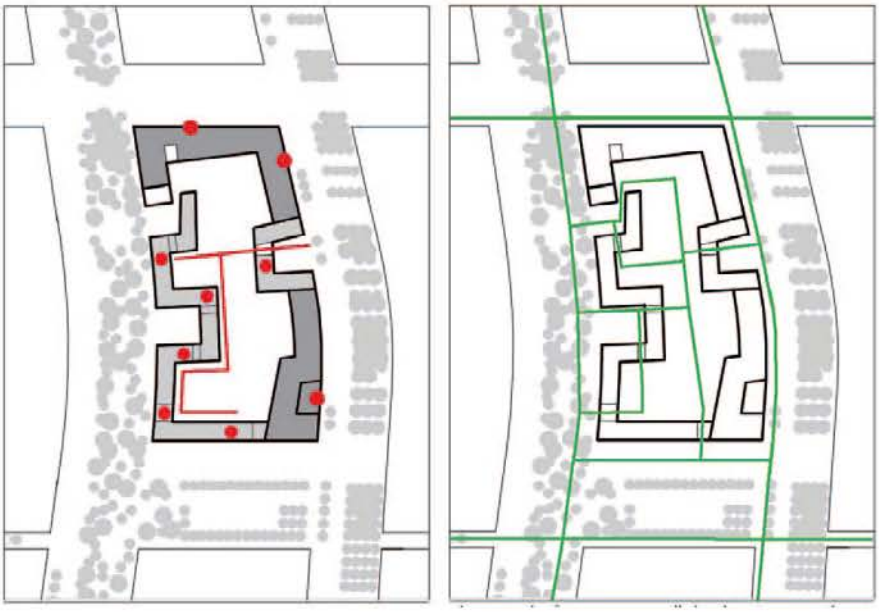
Parkeringsdækningen skal inden for område IA være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.
I de øvrige områder skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal og må under ét ikke overstige 5.000 parkeringspladser.
Inden for område IA må højst 25 pct. og i de øvrige områder højst 10 pct. af parkeringsdækningen indrettes på terræn.
Der må etableres terrænparkering på vejarealer, jf. § 4, på indtil halvdelen af det nordlige og det sydlige træbeplantede byrum omkring Hannemanns Allé samt



Eksempel på placering af indgange til boliger og erhverv i område IB.



Eksempel på passagemulighed gennem område IB.



Eksempel på placering af indgange til boliger og erhverv i område IIIA-C.

Eksempel på passagemuligheder gennem karré i område IIIA-C.

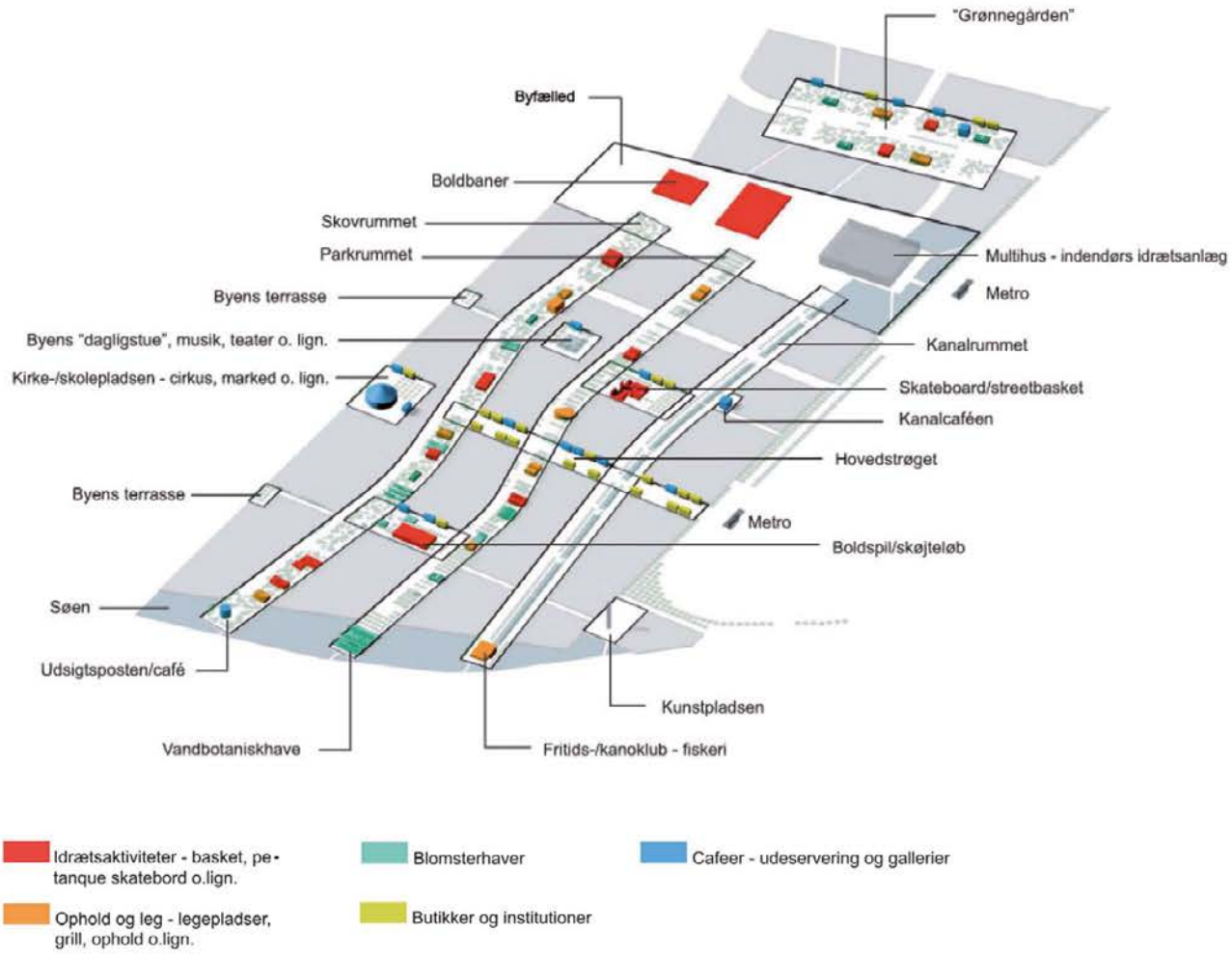
i de indre gårdrum i forbindelse med erhvervsbyggeri. Parkering i område IA i øvrigt kan indrettes i underjordiske anlæg og i parkeringshuse og –etager med adgang som vist på tegning nr. 3. Parkering i område IB og IIIA-C i øvrigt skal indrettes i fælles parkeringshuse, jf. § 5.

Kommentar

Parkering i de indre gårdrum er primært tiltænkt ærindekørsel til erhvervsbyggeriet. Konkret vil der i karreer med blandet anvendelse maksimalt kunne etableres 5 – 20 pladser.

Stk. 3.

De indre gårdrum skal indrettes med opholdsarealer for beboere og brugere i bebyggelserne. Der skal indrettes legearealer med særlig vægt på mindre børn. Indretningen skal tilgodese funktionen som halv-private arealer og skal sikre, at der er trafikalt fredeligt, og at der er trygt. I bykvarteret syd for byfælleden skal de enkelte gårdrum indrettes på en måde, der sikrer sivemuligheder gennem området.



§. 7 Ubebyggede arealer

Eksempler til inspiration med henblik på udformning af Skovrummet.

Stk. 4. Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg kan forlanges at skulle indgå i fællesanlæg.

Stk. 5. Arealet mellem Øresundsforbindelsen og byggefelterne i område IA skal tilplantes i en tæt struktur og anlægges som et urbant byrum. Arealet langs Hannemanns Allé skal tilplantes med en karakterfuld træbevoksning, som giver arealet et åbent skovpræg med vekslende tæthed og lysninger. Området skal kunne rumme haver, rekreative aktiviteter, udeservering mv. og fremtræde som et grønt urbant rum, hvis skala er i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse, jf. tegning nr. 3.

Stk. 6. Kanalrummet skal indrettes med en ca. 10 m bred nord-sydgående kanal jf. tegning nr. 3. Kanalen udformes med en vestlig blød græsklædt kant og en østlig lodret kant kombineret med en forsænket banket. Der skal etableres 6 broer/dæmningsbroer og 2 stibroer over kanalen. Der etableres sikkerhedslejdere med passende mellemrum.

Stk. 7. Parkrummet skal indrettes med et ca. 21 m bredt grønt område, der skal udformes som en sammenhængende græsflade med en åben parkmæssig træbestand, jf. tegning nr. 3, med stor artsvariation og med vægt på træarter, som har en iøjnefaldende blomstring, høstfarve, frugtsætning osv. Parkrummet indrettes med muligheder for ophold, leg og bevægelse, idet der skal drages særlig omsorg for halvoffentlige overgangszoner mellem de offentlige arealer og private arealer ved indgange til bygninger og gårdrum mv.

Stk. 8. Skovrummet skal indrettes med et ca. 31 m bredt grønt område, der skal udformes som en skovmæssig bevoksning, jf. tegning nr. 3, med naturpræget udtryk

§. 7 Ubebyggede arealer

og bestående af hjemmehørende danske skovtræer. Bevoksningen skal have et varieret udtryk i kraft af artsvariation, variation i skovbundsvegetationen, variation i bevoksningsstruktur (etagering, lysninger mm.) samt med tiden også en aldersmæssig variation. Skovrummet indrettes til ophold, leg og bevægelse på en måde, som er tilpasset områdets naturpægede karakter. Der skal drages særlig omsorg for halvoffentlige overgangszoner mellem de offentlige arealer og private arealer ved indgange til bygninger mv.

Stk. 9.

Byfælleden skal anlægges overvejende som græsklædt grønning, der skaber overgang mellem den åbne Kalvebod Fælled og det bymæssige område. I den østlige del af byfælleden skal der anlægges et vandbassin. Bassinets udformning og materialer skal integreres med den kommende bebyggelse og fastlægges endeligt ved supplerende lokalplan.

Stk. 10.

Søområdet skal anlægges overvejende med en åben vandflade, der afslutter det overordnede vandforløb gennem Ørestad. Søområdet indrettes med tre "halvøer" med opholdsarealer, der opdeler søen med vandybder på ½ - 2 m. Området indrettes med rekreative funktioner med særlig udnyttelse af vandfladen.

Stk. 11.

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. Desuden må haver til rækkehuse hegnes. Det kan forlanges, at hegn fremtræder som levende hegn. Eventuel hegning herudover må kun finde sted med Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

Stk. 12.

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

§ 8. Særlige fællesanlæg

For hele området gælder:
Bebyggelsen må ikke tages i brug før der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er:
Etableret eller sket tilslutning til de i § 7, stk. 6 - 10 fastlagte rekreative områder: Kanalrummet, Parkrummet, Skovrummet, byfælleden samt søområdet.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres for bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om økonomisk sikkerhed for det pågældende byggeris forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering. Konkret er Ørestadsselskabet indstillet på at etablere fællesanlæggene tidligt i forløbet. Udgifterne indregnes i grundprisen.

§ 9. Udstykninger

Ved opførelse af rækkehuse i område III kan der udstykkes parceller med en mindste grundstørrelse på 75 m².

Kommentar

Bebyggelsesprocenten beregnes ikke for den enkelte grund, men for det samlede byggefelt, jf. § 5, stk. 1.

§ 10. Ledningsforhold

Der forudsættes tinglyst fornødne deklarationer vedrørende sikring mv. af ledninger.

§ 11. Foranstaltninger mod forureningsgener

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 5, stk. 2, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej og jernbane.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder" samt miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 om "Støj og vibrationer fra jernbaner".

§ 12. 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 og anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 13. Ophævelse af lokalplan

Lokalplanen ophæver for så vidt angår de af lokalplanen omfattede arealer lokalplan nr. 325 bekendtgjort den 3. juli 2000 og tinglyst den 3. december 2001 og følgende bestemmelser i lokalplan nr. 278 bekendtgjort den 14. juni 1996 og tinglyst den 30. april 1998:
§ 5, stk. 3, samt de på tegning nr. 27.088-c viste vejtraceer.

Kommentar

Et tillæg til lokalplan nr. 278, der forventes endeligt vedtaget inden nærværende lokalplan, forudsættes ligeledes ophævet.

Kommentarer af generel karakter

a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
b) Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
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 Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.
d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid inden jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
e) Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Miljøkontrollens anvisninger og tilladelser. Der gives ikke tilladelse til permanent dræning.
f) Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenet regnvand til uforurenet undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
g) Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand i forbindelse med byggeri eller grundvandssænkning i mere end 2 år kræver Miljøkontrollens bortledningstilladelse. Udledes til kloak eller recipient skal Miljøkontrollen endvidere meddele udledningstilladelse.

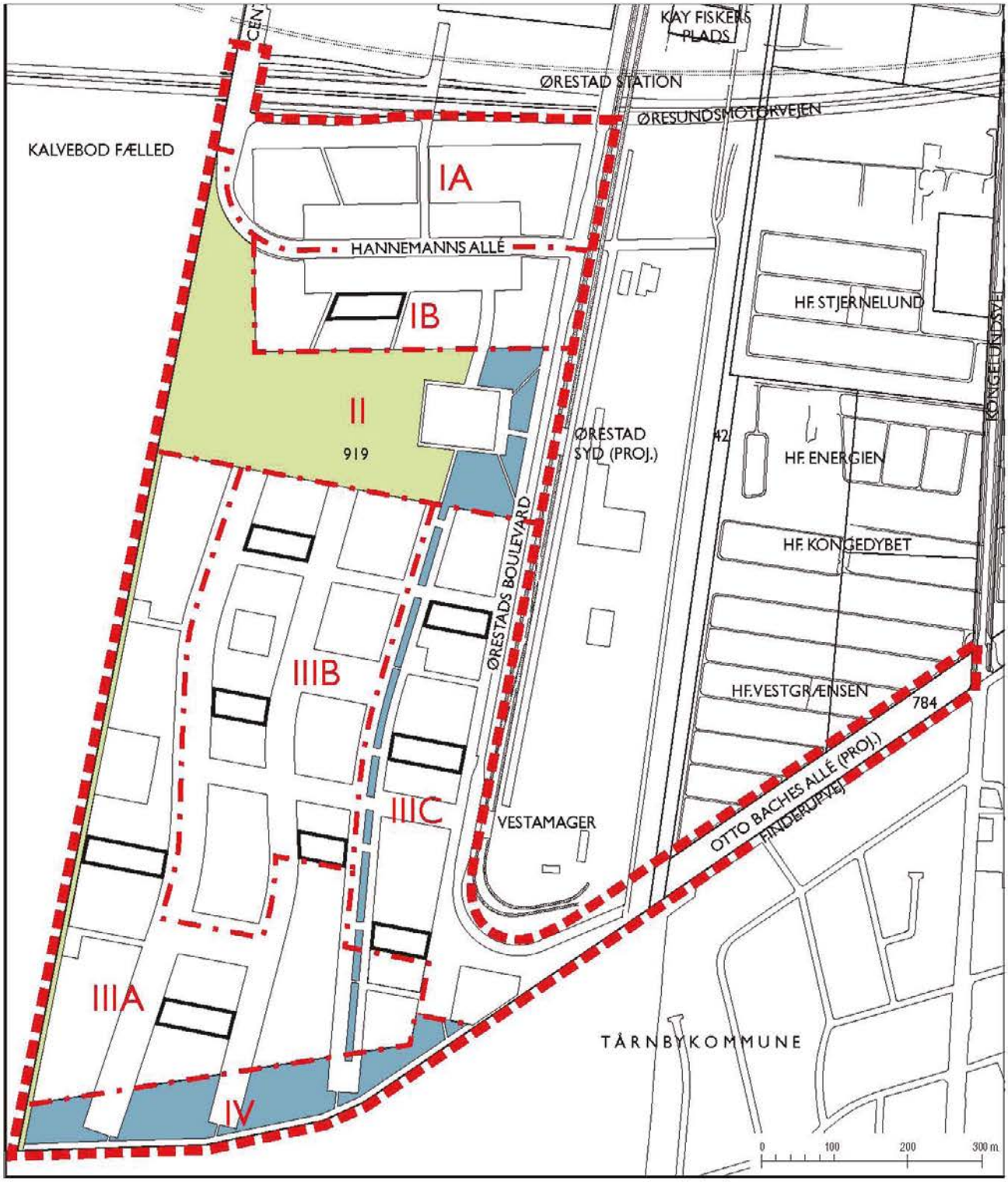
Lokalplan nr. 398 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 1. december 2005 og bekendtgjort den 10. januar 2006.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den

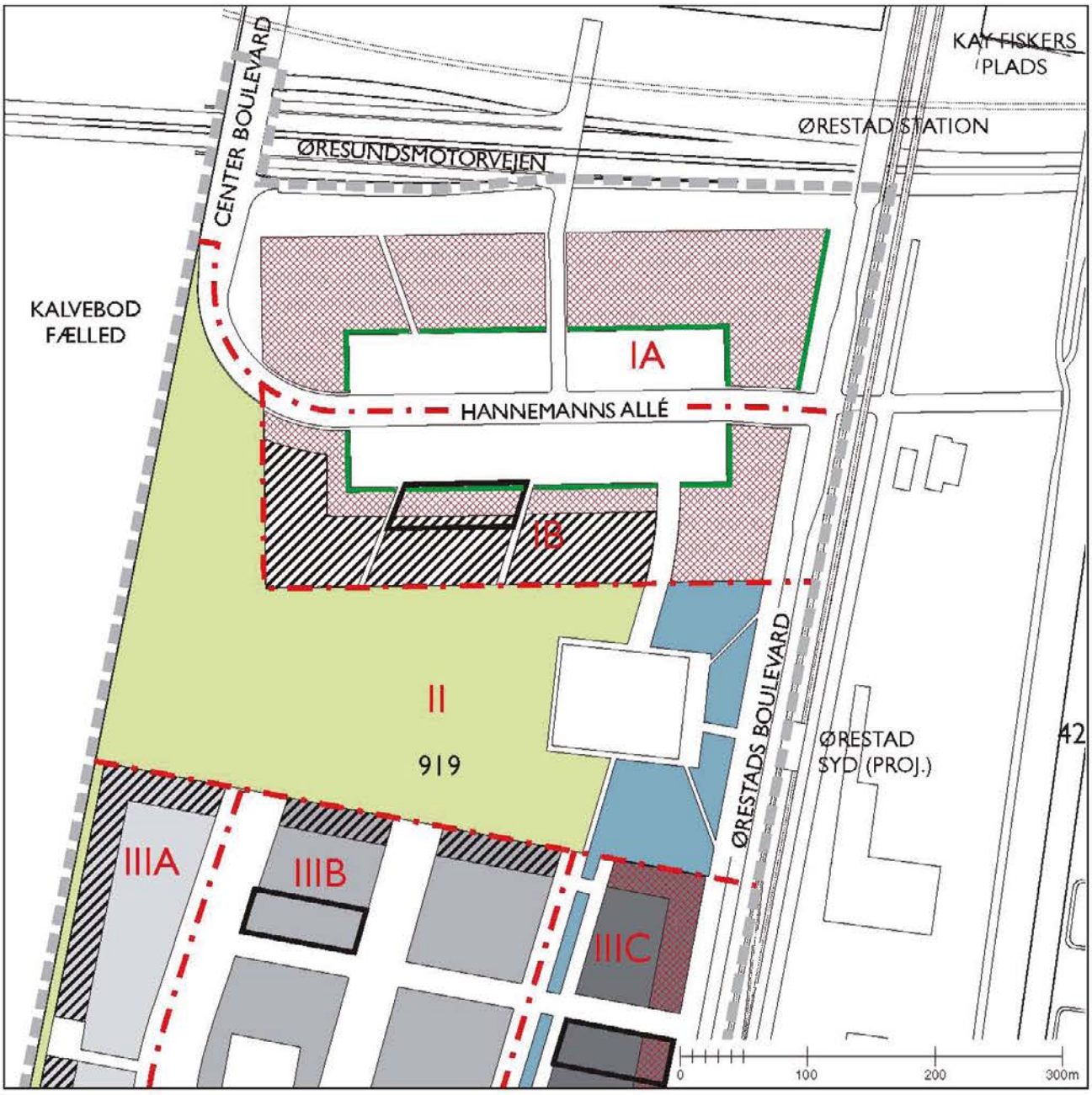
Peter Høiriis Nielsen
chefkonsulent

/Rita Justesen
arkitekt

Tegning nr. 1

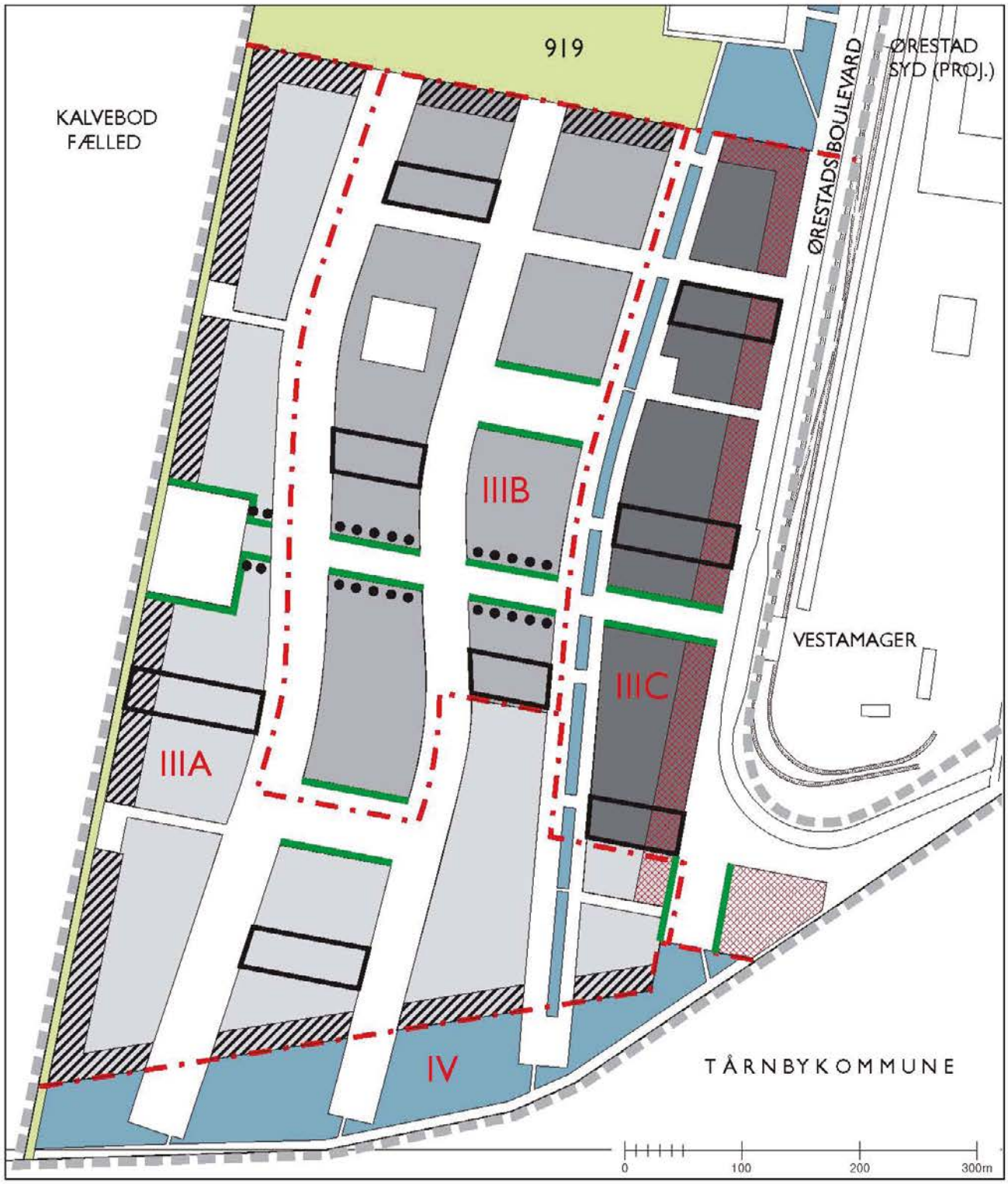

KAY FISKERS PLADS
ØRESTAD STATION
ØRESUNDSMOTORVEJEN
KALVEBOD FÆLLED
IA
HANNEMANNS ALLÉ
IB
HF. STJERNELUND
KONGELUNDSVEJ
II
919
ØRESTAD SYD (PROJ.)
42
HF. ENERGIEN
HF. KONGEDYBET
ØRESTADS BOULEVARD
IIIB
HF. VESTGRÆNSEN
784
IIIC
VESTAMAGER
OTTO BACHES ALLÉ (PROJ.)
FINDERUPVEJ
IIIA
TÅRNBY KOMMUNE
IV
0
100
200
300 m
Lokalplanområde
Grænse mellem underområder
Parkeringshuse

Tegning nr. 2A



Anvendelse

- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Serviceerhverv
- Boliger, herunder offentlige institutioner
- P-hus
- Boliger/serviceerhverv 70/30
- Boliger/serviceerhverv 40/60
- Boliger/serviceerhverv 30/70
- Publikumsorienterede serviceerhverv m.v. i stueetagen



Anvendelse

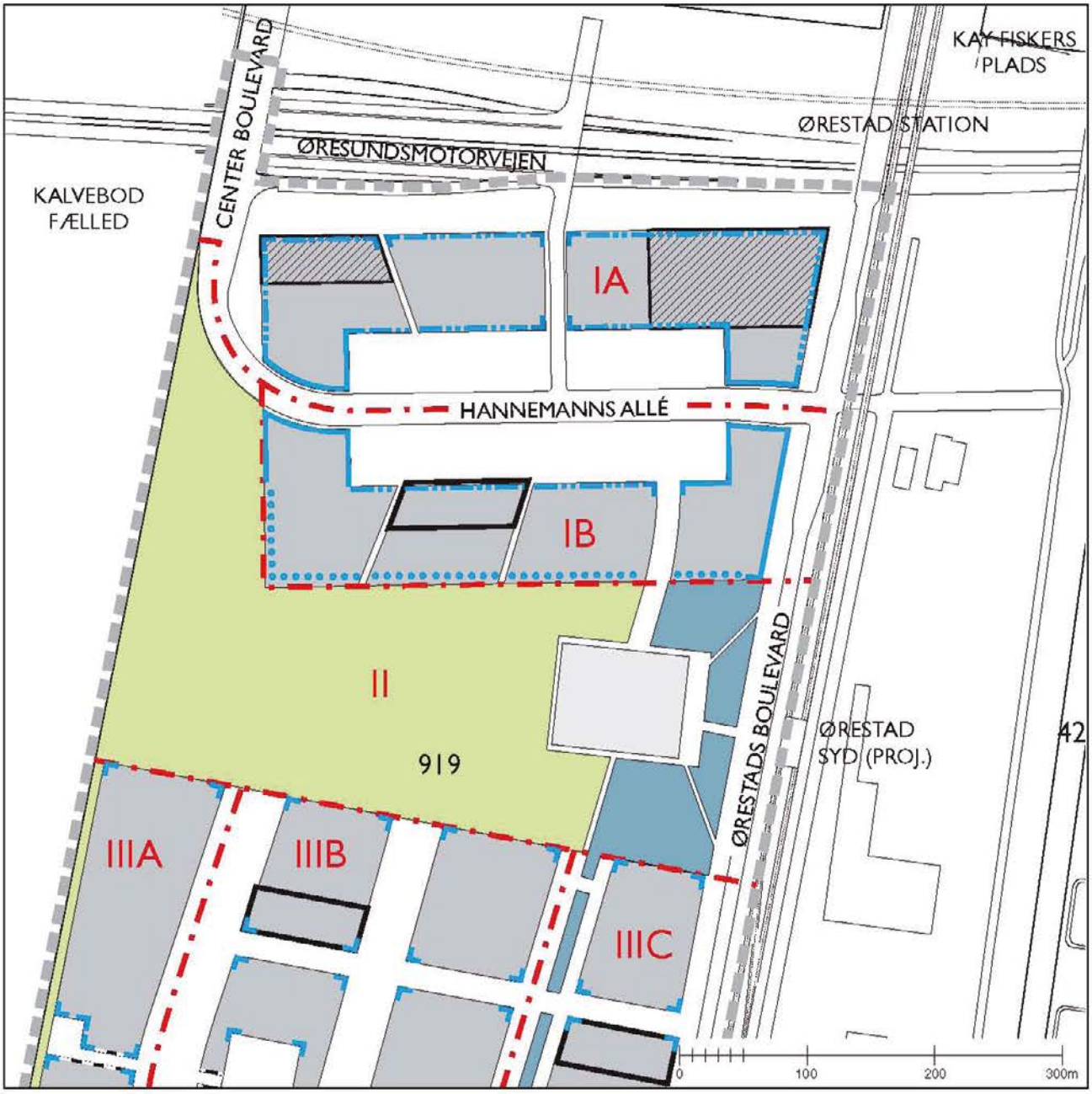
- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområde
- Serviceerhverv
- Boliger, herunder offentlige institutioner
- P-hus
- Boliger/serviceerhverv 70/30
- Boliger/serviceerhverv 40/60
- Boliger/serviceerhverv 30/70
- Publikumsorienterede serviceerhverv m.v. i stueetage
- Boliger, herunder offentlige institutioner over 2. Sal

Tegning nr. 3

Vejforhold og ubebyggede arealer

Lokalplanområde	Gågade med kørsel tilladt	Træer
Overordnede veje	Vejreservation	a - e	Pladsrum
Adgangsveje	Stier	▲	Adgang til parkeringsanlæg i område 1A
Lokalgader	Vandområder		

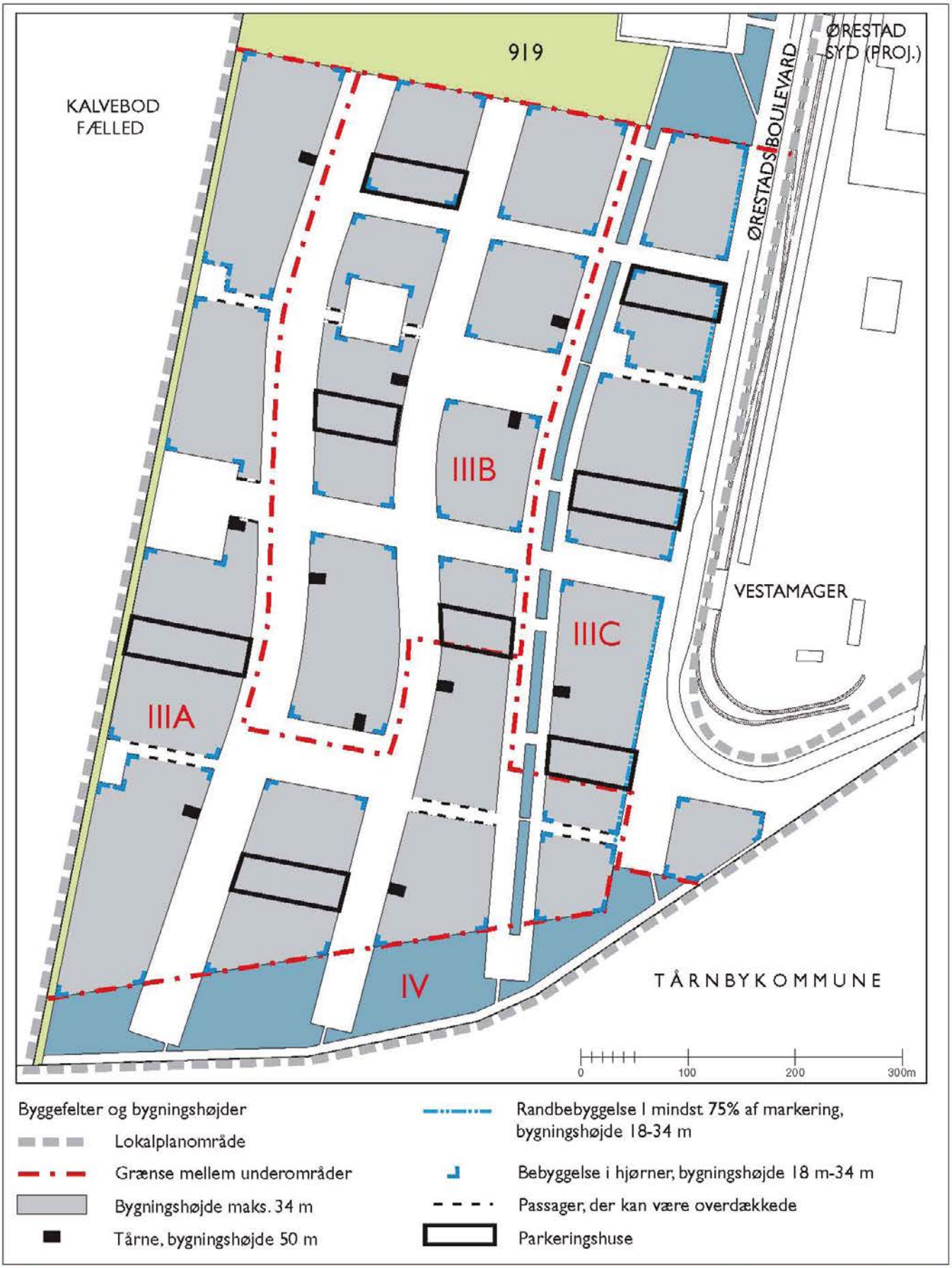
Tegning nr. 4A



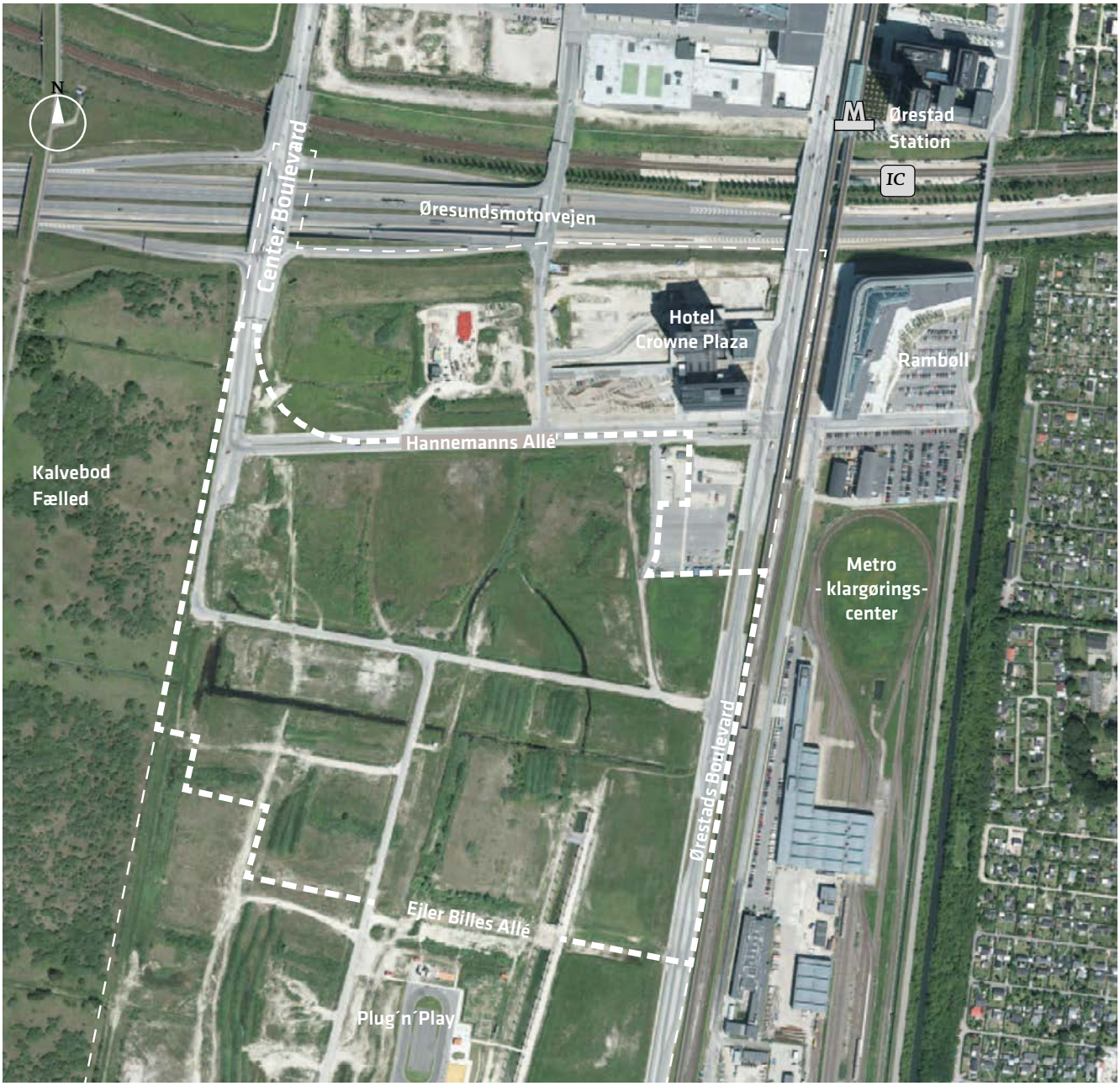
Byggefelter og bygningshøjder

- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Bygningshøjde maks. 34 m
- Byggefelt
- Zone for henholdsvis 2 og 3 højhuse i kote 75-85
- Bebyggelse i hjørner, bygningshøjde 18-34 m
- Sluttet randbebyggelse, bygningshøjde 18-34 m
- Randbebyggelse i mindst 75% af markering, bygningshøjde 18-34 m
- Fritstående bygninger, bygningshøjde 18-34 m
- Passager, der kan være overdækkede
- Parkeringshuse

Tegning nr. 4B



Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplanen og kommuneplantillæg nr. 6



Luftfoto af en del af lokalplantillægsområdet og dets omgivelser. Grænsen for lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd" er vist med tynd stiplet linie og Arenakvarteret med fed stiplet 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 m².

Samarbejdsparterne 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 arkitekttegnestuer, 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 Cab Inn 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 byggefelterne etableret et midlertidigt "Plug and Play"-anlæg. Mod nord er det 130.000 m² 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 byggefelterne omkring Byfælleden. I et af felterne 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

Ørestad - den sydlige del af kanalrummet

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 m² 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.

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 m² etageareal.

Illustration af planen for Arenakvarteret ved tegnestuen Vandkunsten. Udformningen af arenaen og arenapladsen er efterfølgende ændret, som resultat af en arkitektkonkurrence.

Grøn hovedstruktur

Arena, folkeskole, idrætshal og skøjtehal placeres op ad den nye Byfælled, 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 m²
Bolig	ca. 92.000 m²
Børneinstitutioner	1.700 m²
Skole	11.600 m²
Skøjtehal	6.000 m²
Idrætshal	3.500 m²
+ erhverv/kultur	3.000-6.000 m²
Arena	45.000 m²
SAMLET	**ca. 270.000 m²**

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

Promenaden kan bl.a. anvendes til parkour

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 byggefelter. 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-

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 udmunding 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 m² 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 sivemuligheder 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.

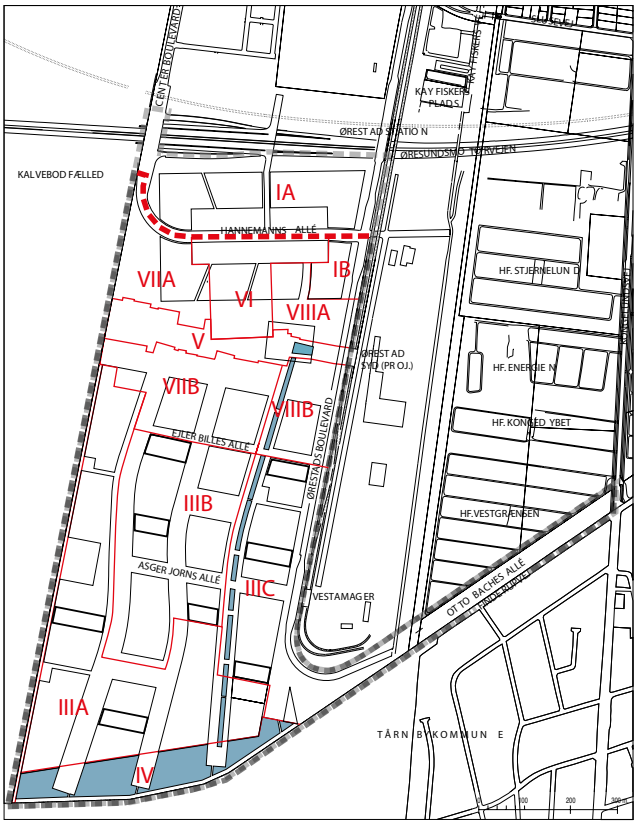
Med angivelsen af de primære stier i området, er der lagt op til, at der på tværs af Hannemanns Allé og Øresundsmotorvejen kan skabes sammenhæng mellem Arenakvarter, området nord for Hannemanns Allé og Ørestad City. Dette vil kunne ske ved anlæg af stibro for fodgængere og cyklister over Øresundsforbindelsen 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

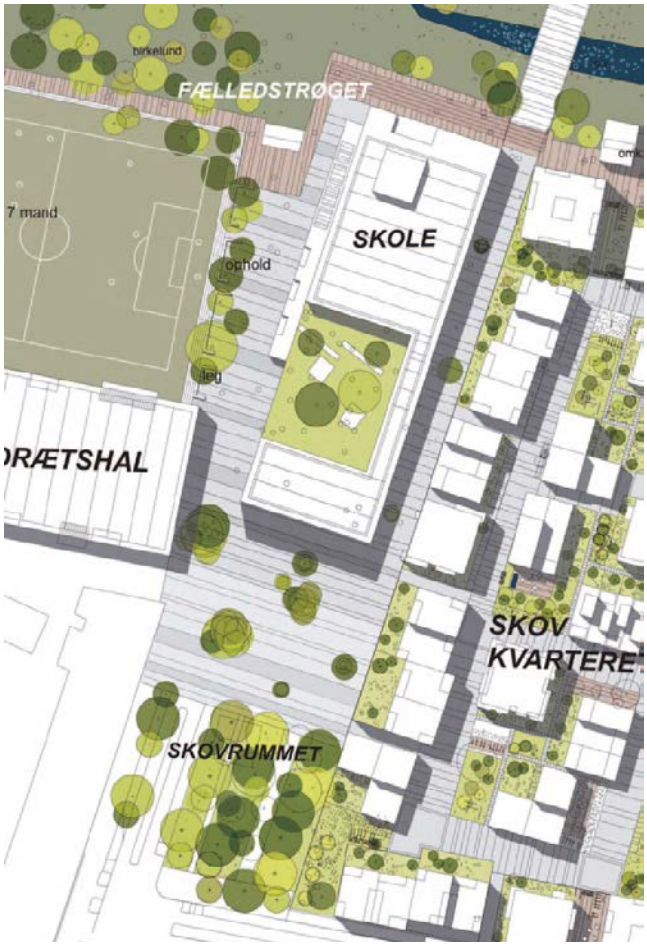
Lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd" udgør det planmæssige grundlag for, at den del af Ørestad, der ligger syd for Øresundsforbindelsen og vest for Metro, kan udbygges til et moderne, tæt og integreret byområde, der udnytter den optimale beliggenhed i forhold til Metro og den fredede Kalvebod Fælled. Den samlede rummelighed er et etageareal på 1,2 mio. m², hvoraf 100.000 m² er parkeringshuse.

Området mellem Hannemanns Allé og Ejler Billes Allé, der er omfattet af planen for Arena-kvarteret, udgør i grundareal ca. 210.000 m² svarende til godt ¼ af Ørestad Syd. I lokalplan nr. 398 er de 210.000 m² anvendelsesmæssigt fordelt med ca. 95.000 m² til grøn byfælled, ca. 11.000 m² til træbeplantet byrum langs Hannemanns Allé, ca. 67.000 m² til byggefelter og resten til veje samt dele af de nord-sydgående byrum kanal-, park- og skovrummet. Et af byggefelterne på ca. 11.000 m² grundareal ligger i Byfælleden og er fastlagt til kulturelle og idrætsmæssige formål.


CENTERBOULEVARD
KAY FISKERS PLADS
ØREST AD STATIO N
ØRESUNDSMOTORVEJEN
KALVEBOD FÆLLED
IA
HANNEMANNS ALLÉ
IB
VIIA
VI
VIIIA
V
ØREST AD SYD (PR OJ.)
VIIB
VIIIB
HF. ENERGIE N
HF. KONTED YBET
FJELEBILLES ALLÉ
ØRESTADS BOULEVARD
IIIB
HF.VESTGRÆNSEN
ASGER JORNS ALLÉ
IIIC
VESTAMAGER
OTTO BACHES ALLÉ
IIIA
TÅRN BY KOMMUN E
IV

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 Fælleden). Boliger i områderne VIIIA og VIIIB 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 Byfælleden. Der er afholdt en arkitektkonkurrence om udformning af arenaen og arenapladsen parallelt med, at forslag til tillæg til lokalplan 398 har været i offentlig høring. Vinderprojektet fra arenakonkurrencen, som ligger indenfor rammen af det planforslag som blev sendt i offentlig høring, er i forbindelse med endelig vedtagelse af planforslaget indarbejdet i lokalplantillægget i form af opdaterede bestemmelser, illustrationer og lokalplantegninger vedrørende arenabyggeriet.

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 muliges 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 samlende 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
Der er indgået en byudviklingsaftale mellem By & Havn og Københavns Kommune. Byudviklingsaftalen indeholder aftale om, at Vandkunstens bebyggelsesplaner for Arenakvarteret skal danne grundlag for byudviklingen i kvarteret, og om at By & Havn forpligter sig til at sikre, at kommunen har forkøbsret til en daginstitution placeret i Byfælleden i lokalplantillæggets område V. Har kommunen ikke gjort brug af forkøbsretten senest et år efter at By & Havn har solgt halvdelen af boligerne i Arenakvarteret, har By & Havn mulighed for at udnytte byggeretten til anden anvendelse i form af boliger eller publikumsorienterede serviceerhverv i overensstemmelse med lokalplantillægget.

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 lovbekendtgørelse nr. 1335 af 6. december 2006).

Miljøvurdering
Kommunen har vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009).
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 varmeforsyning. Derfor skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Byggeriet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmeforsyning, 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 promenadestrækninger. 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.

I skyggediagrammerne er der taget udgangspunt i bebyggelsesplanen inden ændring af planen for så vidt angår selve arenaen. Den nye udformning af arenaen vurderes at mindre belastende med hensyn til skyggevirkningen end den oprindelige.

Skyggediagrammer

21. JUNI KL. 10

21. JUNI KL. 13

21. JUNI KL. 15

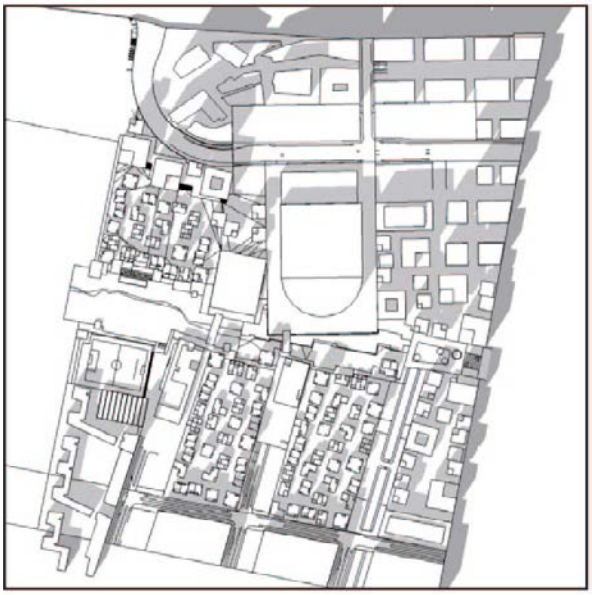
21. JUNI KL. 17

21. JUNI KL. 19

Skyggediagrammer

21. MARTS KL. 09

21. MARTS KL. 12



21. MARTS KL. 14

21. MARTS KL. 16

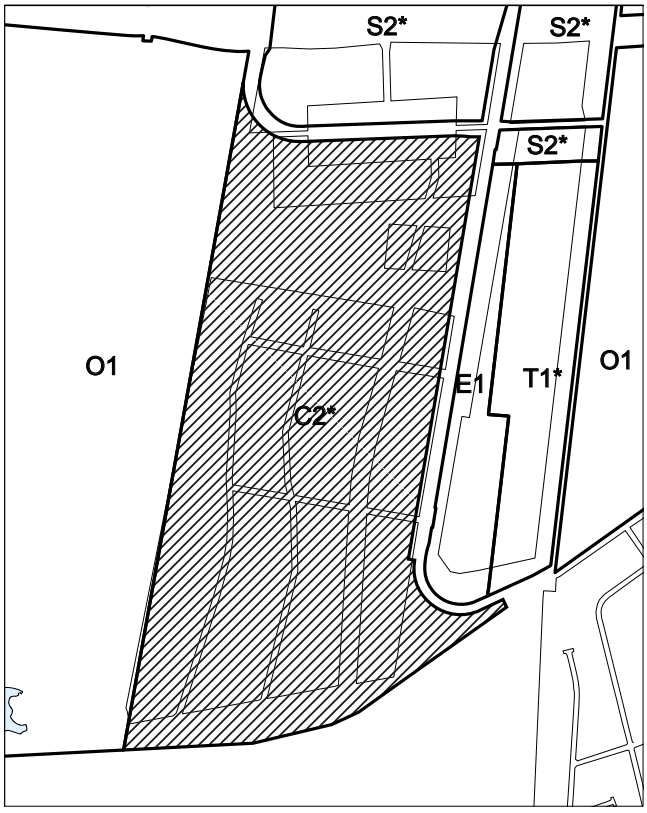
Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

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 m² kan frit placeres inden for det stationsnære kerneområde. Lokalplanområdet ligger i det stationsnære kerneområde omkring den eksisterende metro- og regionaltogsstation Ørestad, den eksisterende metrostation Vestamager og 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. m², 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



Illustrationen viser rammerne i Kommuneplan 2011

Byfælleden, Kalvebod Fælled og søområdet helt overvejende opføres boliger. Friarealerne i området under ét skal have en størrelse på 40 procent af boligetageareal og 10 procent af erhvervsetageareal. Der kan tillades etableret op til 5.000 parkeringspladser i området under ét, og der skal mindst etableres 1 parkeringsplads pr. 200 m² 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. m², 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 m² detailhandel, hvor de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker højst må have et bruttoetageareal på henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

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

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

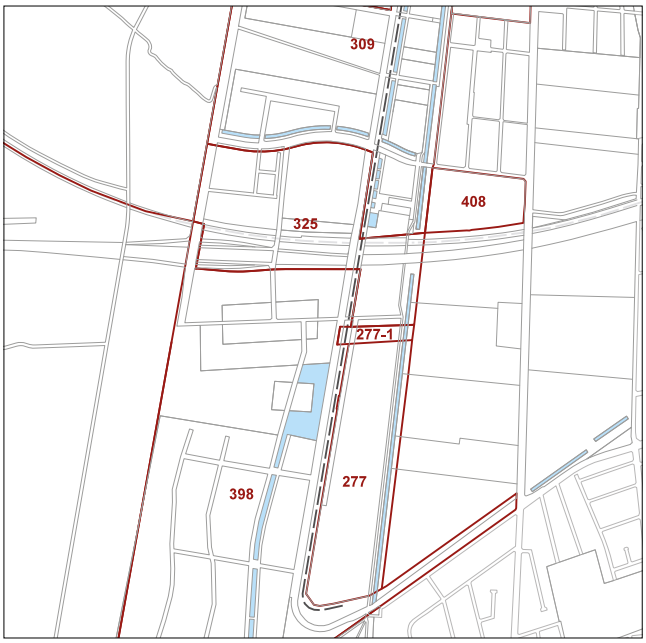
Trafikstøj
I henhold til Kommuneplan 2011 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse (boliger, institutioner, følsomme rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et støjniveau på mere end Lden 58 dB fra vejtrafik. For offentlig og privat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



Kort med gældende lokalplaner vist med rødt

er der bestemmelser for infrastrukturen i form af Metro, Metrostationer samt vej- og stinet.

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 m².

Lokalplan nr. 277 "Servicecentret", har bestemmelser for klargøringscentret 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_2, 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.

Regnvand i Ørestad

Regnvand fra tag, facader og ikke trafikbelastede arealer (befæstede som ubefæstede) skal i Ørestad ledes til kanalerne efter tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen.

Dette indebærer, at det afledte vand skal have en kvalitet med et så lavt forureningsniveau af organiske stoffer og tungmetaller, at det umiddelbart kan udledes i kanalsystemet uden at hæmme plante- og dyreliv.

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

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Jord- og grundvandsforurening

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

En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, dvs. at overfladejorden formodes lettere forurenet. 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^3/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord og Vand ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenet 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 Miljøs hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan også anmeldes via 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 multianvendelig arena.
- 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, VIIIB, 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 enten en daginstitution, til helårsboliger eller publikumsorienteret erhverv. I tilfælde af anden anvendelse end børneinstitution skal stueetager indrettes, så der bliver mulighed for publikumsorienterede erhverv. Desuden kan der - integreret i promenadeforløbet - opføres mindre bygninger til faciliteter i forbindelse med fritidsaktiviteter, herunder klublokaler, depotrum, materialegårde 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 m². Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.000 m² for dagligvarebutikker og ikke 500 m² for udvalgsvarebutikker.

Kommentar

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

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 stiplet linje, gælder:

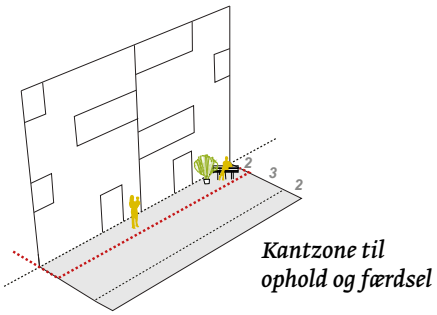
Stk. 1.
Den interne trafikbetjening skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af lokalgader, opholds- og legeområder, gågader med kørsel tilladt, pladser, stier og promenader i princippet som vist på tegning nr. 3. Der kan ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige for at betjene 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 kørespor, 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 byggefelterne, der er markeret på tegningen med et overordnet forløb, skal have en bredde 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.

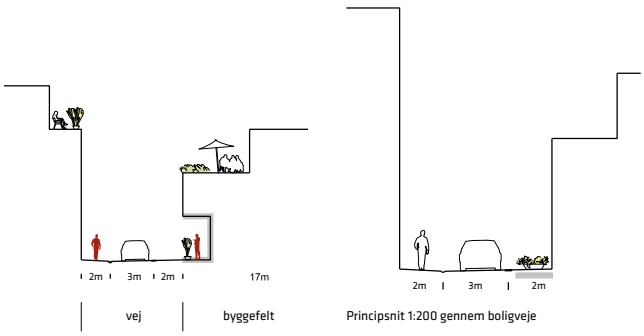
Stier, herunder stibroer over den grønne fælled, jf. tegning nr. 3, skal have en bredde på mindst 5 m færdselsareal. Stier, der forløber over de urbane byrum, skal integreres heri, jf. § 7.

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.



Figur 1



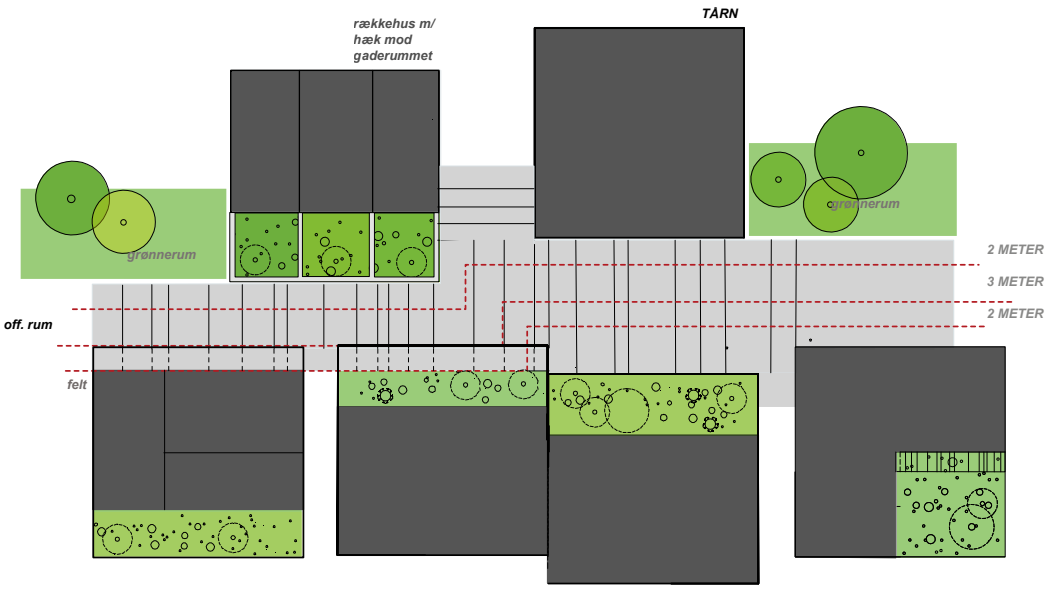
Figur 2

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 bevægelseshæmmedes 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 m². For træer i lukkede befæstelser bør der som minimum være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder 2,5 m² 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 m².
Inden for hvert af følgende underområder, jf. tegning nr. 1, må etagearealet ikke overstige:

IB:	29.200 m²
IIIA:	362.000 m²
IIIB:	175.000 m²
IIIC:	132.000 m²
V:	2.000 m²
VI:	45.000 m²
VIIA:	61.000 m²
VIIB:	76.000 m²
VIIIA:	46.000 m²
VIIIB:	41.800 m²

Arealerne er eksklusive 100.000 m² 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 m².

Stk. 2.
For område V gælder:

a) Der kan som vist på tegning 2 opføres en børneinstitution med et maksimalt etageareal på 1.700 m², i maksimalt 4 etager og med en maksimal bygningshøjde på 18 meter.
b) Der må placeres mindre bygninger med etagearealer på op til 30 m², 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 m² 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. Ingen del af bebyggelsen må overstige en højde på 40 m.

Stk. 4
For område VIIA, VIIB, VIIIA og VIIIB gælder:

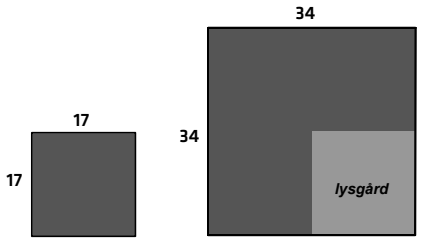
a) Bebyggelsen skal udføres som mindre, selvstændige bygningsenheder, der forskydes i forhold til hinanden, varierer i højden, varierer i afstanden til hinanden således, at de bedste lysforhold opnås. Bebyggelsen skal opføres indenfor kvadrater med en størrelse på 17x17 eller 34x34 m, med undtagelse af de særlige bygninger til skole, idrætshal, skøjtehal og idræt/kultur/erhverv, jf. figur 4. Friarealet kan udnyttes som forareal eller have.
b) 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 boligtårne, der kan udfylde hele kvadratet.
c) 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).
d) 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.
e) Inden for de enkelte delområder, skal den samlede bebyggelse variere i højde og etageantal. Gældende for alle retninger, må indenfor maksimalt to sideståede kvadrater opføres byggeri i samme bygnings-/etagehøjde, uanset byggeriets anvendelse eller typologi, som eksemplificeret på fig. 7.
f) Private opholdsarealer skal primært orienteres mod syd og vest. Der kan herudover etableres tagterrasser.
g) 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:

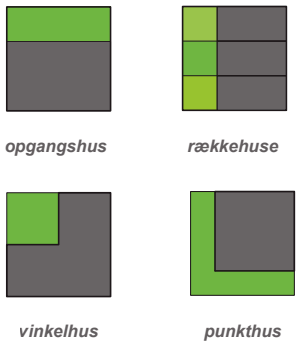
a) Der skal sikres en varieret typologisk sammensætning af boliger i form af rækkehuse, punkthuse, etagehuse og boligtårne, som eksemplificeret på fig. 11.
b) Boligbebyggelse skal opføres i overvejende 2 til 5 etager og med en maksimal bygningshøjde på 18 meter, med undtagelse af boligtårne med penthouseetage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

Kommentar

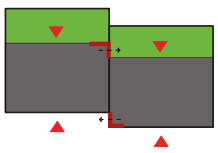
Tårne på 9 etager inklusive penthouseetage og 30 m højde skal være det byarkitektonisk sammenbindende element i den del af bebyggelsen, der i øvrigt varierer mellem 2 og 5 etager.

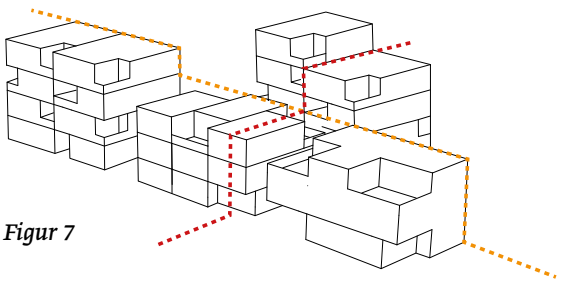


Figur 4 - Kvadrater på 17 x 17 m og 34 x 34 m



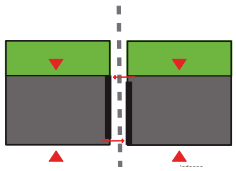
Figur 5 - Forskellige bygningstyper


Figur 6 - Forskydning

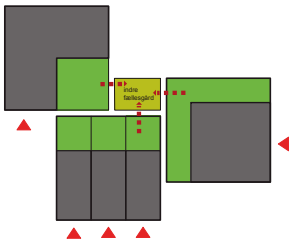

Figur 7

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 m², såsom byøkologiske anlæg, pavilloner, orangerier, legehuse og lignende, der understøtter den rekreative brug af arealet.

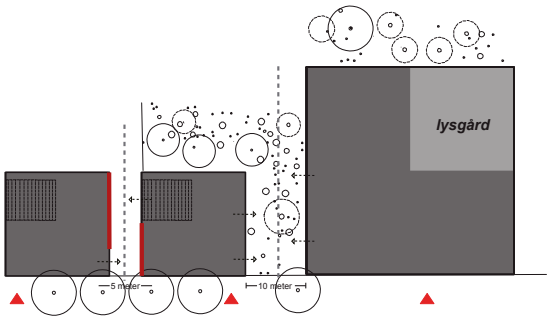
Stk. 6.
For område VIIIA og VIIIB gælder særligt:
a) Boligbebyggelse skal opføres som tårne, etagehuse eller vinkelhuse i overvejende 5-9 etager og med en maksimal bygningshøjde på 30 meter. Placeres mere end 2 kvadrater i forlængelse af hinanden, skal der etableres en offentlig passage på mindst 5 meter 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) Parkeringshuse placeres som vist på tegning nr. 3 og 4. Husdybden på parkeringshusene må ikke overstige 35 m.



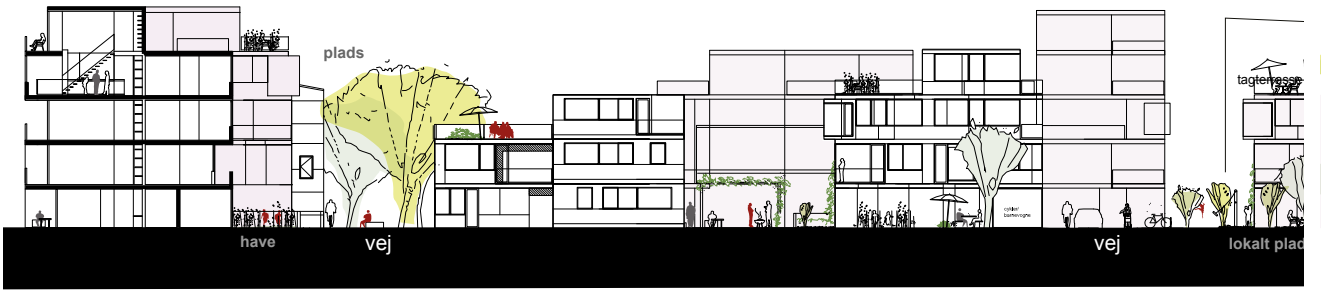
Figur 8 - Passage ml. to kvadrater



Figur 9 - Placering af friarealer



Figur 10 - Passager mellem kvadraterne



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 bygningsskala 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 begrunder det.

d) Tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, 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 ønkes 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 funktionelt og arkitektonisk velbegrundet. Tilbagetrækninger og moduleringer af bygningskroppen i form af for eksempel arkader, nicher 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.

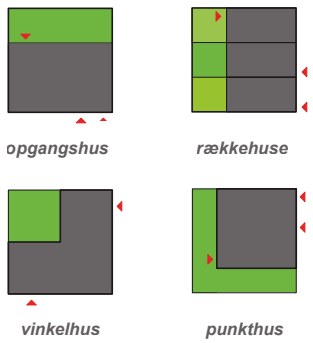
Kommentar

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.

k) De primære adgange til boligbebyggelser skal placeres mod de interne gader eller byrummene. 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.
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



Figur 12 - Eksempler på adgangsforhold

Boligkvartererne kan udformes med stor variation, så adgangsmulighed kan 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.

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.

a) 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.
b) 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 karréen, 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 arkitektkonkurrence. 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

Udformning af skøjtehallen og byggeriet kendes endnu ikke ift. indhold eller omfang. Institutioner bliver opført, når udbygningen af området skaber et behov. Bygningerne 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.

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. Fa-

Begrønning af parkeringshus

P-hus i Hamborg med et ensartet facademotiv i tegl

caderne 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 gårdrum 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 besøgsmål 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 tryg færdsel, forbindelser, karakter, mikroklima mv.
- Pladsernes afgrænsning er defineret af byggefeltternes 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.

Kommentar

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

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

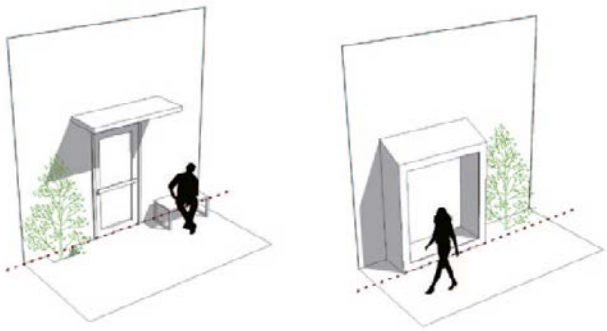
Eksempel på en en indbygget kantzone der kan give variation i gadebilledet uden at tage plads foran bygningen

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

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 vejarealet, skal være mindst 0,6 m og må kun indrettes med løst inventar som vist i illustrationen til venstre. Kantzoner, der ligger uden for vejarealet 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 forhave og medvirke til at hindre indbliksgener i stueetagens opholds- eller arbejdsrum. Smalle kantzoner giver bl.a. mulighed for en tilbagetrækning af stueetager fra vej eller byrum og dermed en større arkitektonisk frihed til at udforme stuetagen så den bidrager til en variation i øjenhøjde. Derudover opnås mulighed for overdækkede opholdssteder eller passager under udkragningen af de øvre etager.
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:

a) Fælledens karakteristiske beplantning af store flader af græsser, vilde blomster, spredte grupper af træer og buske og vådområder med siv ønskes koncentreres i Byfælleden.

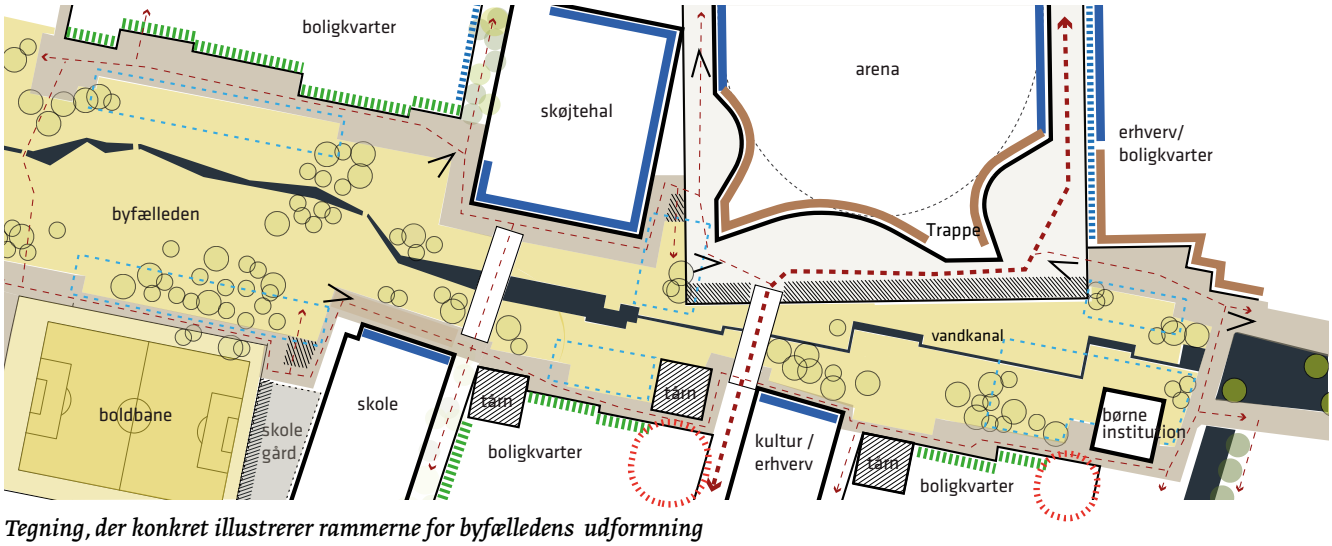
b) I Byfælledens østlige del skal beplantningen bearbejdes og plejeniveauet varieres for at modstå slid og samtidig bevare frodighed og varierede oplevelser.

c) 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.

d) 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.

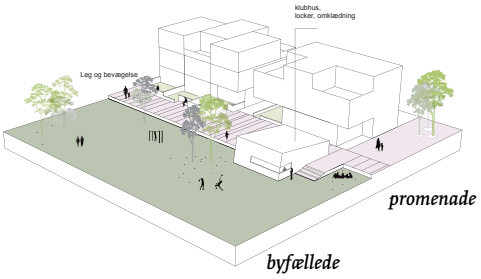
Kommentar

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

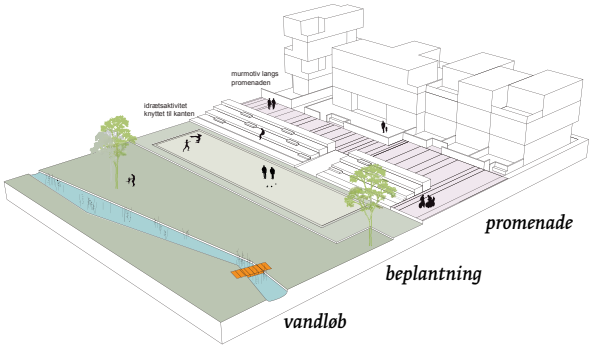


Tegning, der konkret illustrerer rammerne for byfælledens udformning

Byrummets udstrækning
Byggefelt
Mellemzone til ophold og aktiviteter
Zone til ophold og leg
Vigtige kig
Lokalt byrum
Aktive stueetager
Udadvendte stueetager
Kantzone 0,6 - 2 m bredde
Kantzone 2 - 4 m bredde
Nedgang til byfællede
Primære bevægelseslinjer
Hoved cykelforbindelse

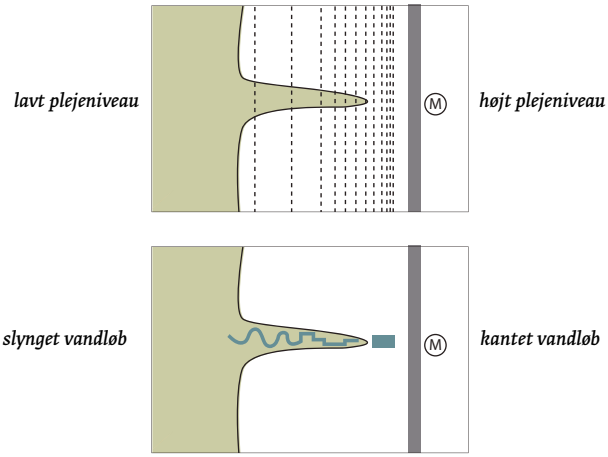


Eksempel på hvordan der kan etableres mindre pavilloner langs med promenaden



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

Principsnit gennem hele Byfælleden, der strækker sig fra Kalvebod Fælled 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.

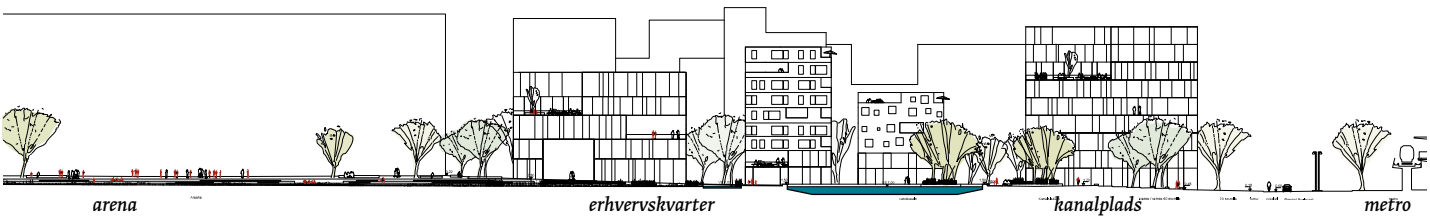
Kommentar

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.



1:1500

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

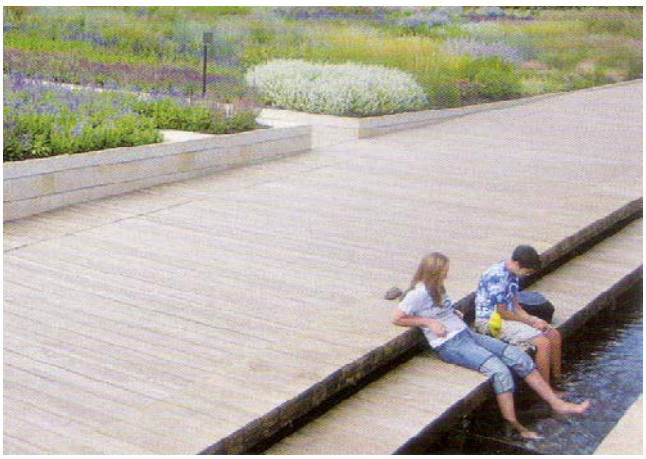
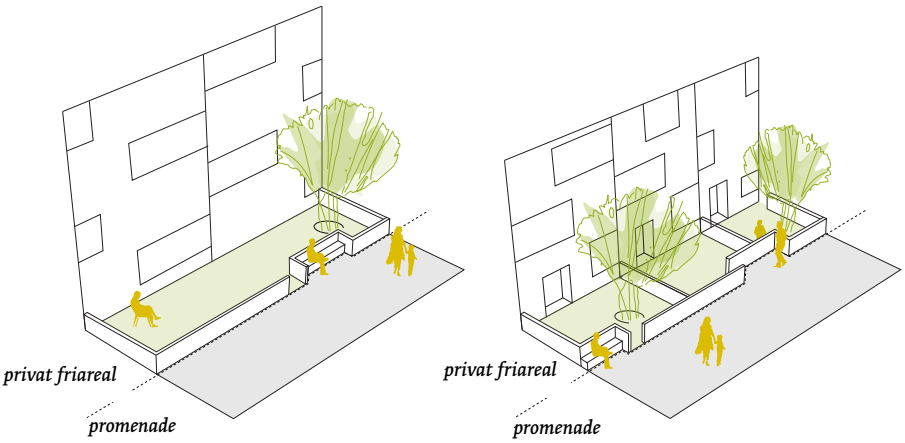
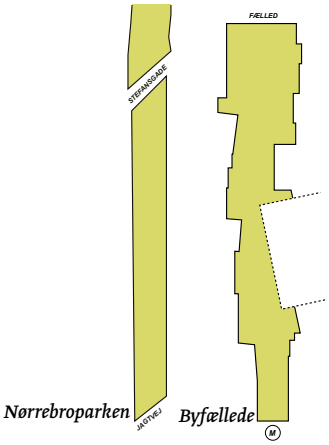


Illustration af, hvordan promenaden udformes. Den tilbyder siddemulighed og direkte adgang til byfælleden



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:

a) Arenapladsen mrk. g på tegning nr. 5 skal være et urbant udeopholdsrum for Arenaens gæster og for bydelens brugere generelt

b) De på tegningen markerede primære bevægelseslinier skal friholdes for inventar, så cyklende og gående frit kan bevæge sig over pladsen.

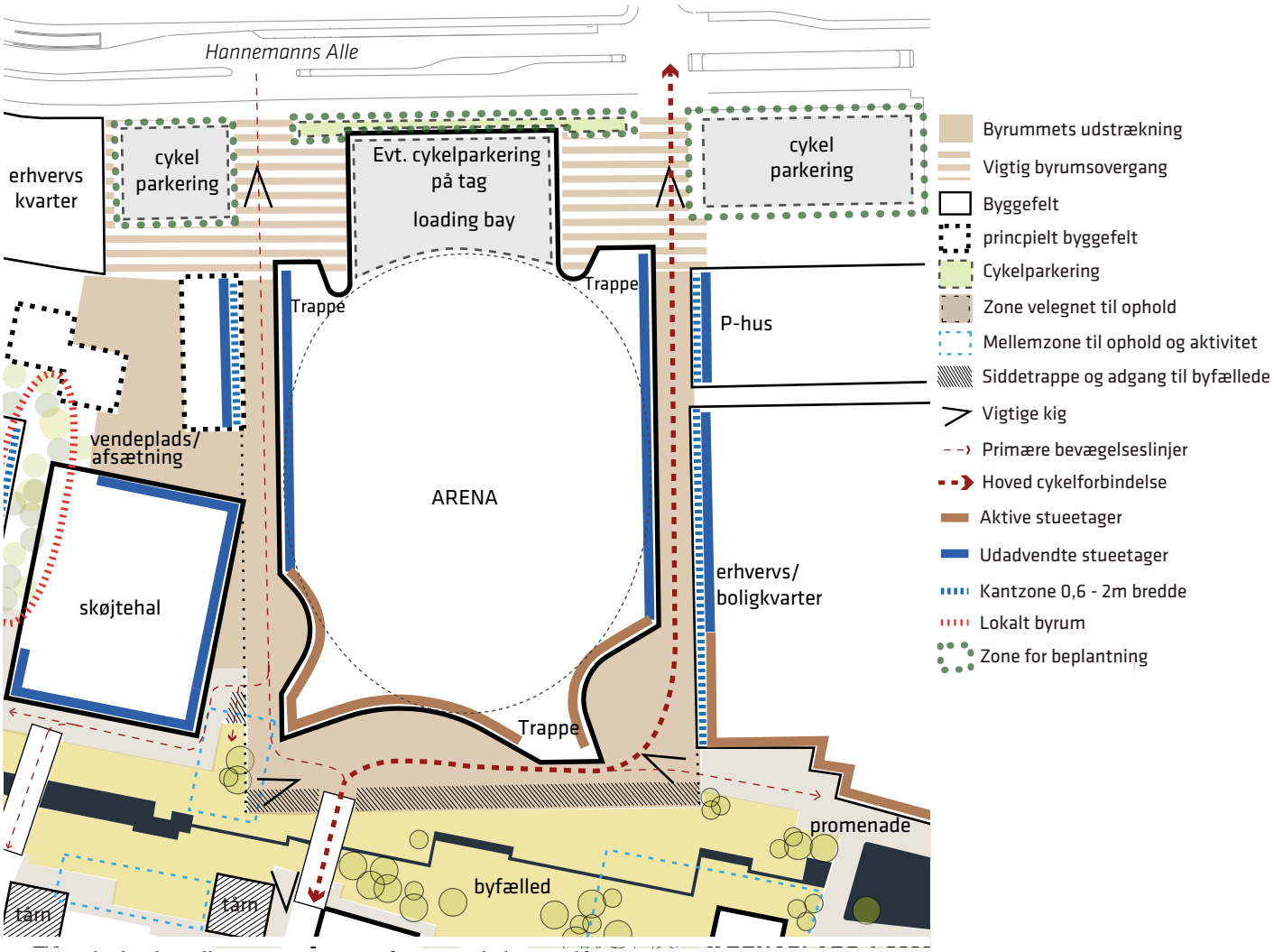
c) Arenaplinten skal mod syd afsluttes præcist med en siddetrappe, der giver attraktive siddemuligheder for et stort antal mennesker og samtidig etablerer direkte adgang til byfælleden.

d) Byrummet skal kunne indrettes fleksibelt, så der muliggøres midlertidige aktiviteter (boder, stande, inventar til leg og bevægelse eller lignende).

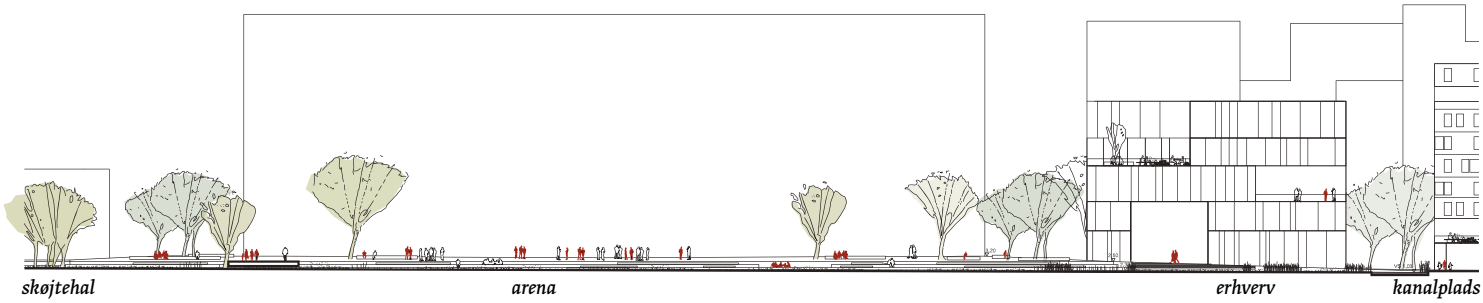
e) Der skal etableres opholdsmuligheder på pladsen med læ- og skyggegivende foranstaltninger i form af buske, træer eller lignende.

f) 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.

g) 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



Principsnit på langs ad fælleden. Snittet illustrerer arenaens størrelse i forhold til de omgivende bygninger såsom skøjtehallen og erhvervskvarteret

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.

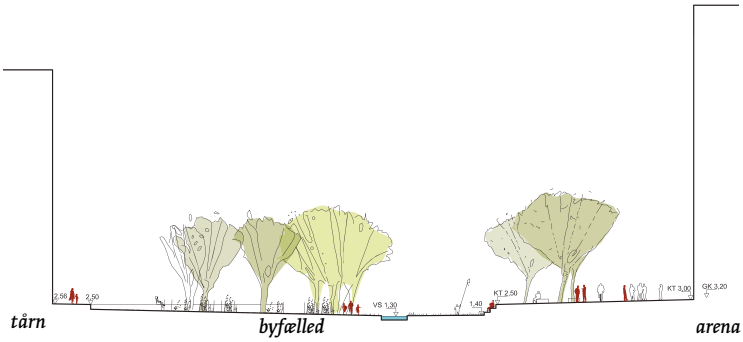
i) Der skal etableres en overordnet belysning, der knytter sig til forbindelserne på langs og tværs af arenapladsen/plinten således at cykelforbindelsen og forlængelsen af promanden bliver en sikker og tryg forbindelse. Arenapladsen skal udføres med en grundbelysning, der skaber god oversigt og generelt gør det trygt at færdes overalt på arenapladsen. Lyssætningen 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.

Illustration af hvordan arenapladsen opleves som en samlende flade hvor plintens udformning skaber intime lommer til caféer og restuaranter. Illustration af tegnestuen 3xN.

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



Principsnit gennem Byfælleden. Snittet illustrerer plintens relation til byfællede samt byfælledens størrelse set i forhold til arenaen.

Stk. 6 Byrum h

For Kanalpladsen gælder særligt:

a) 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.

b) Pladsen skal etableres med belægning i hårde materialer som beton og granit og holdes i et stringent og urbant formsprog.

c) Der skal etableres et større vandbassin på pladsen med direkte udløb til kanalen.

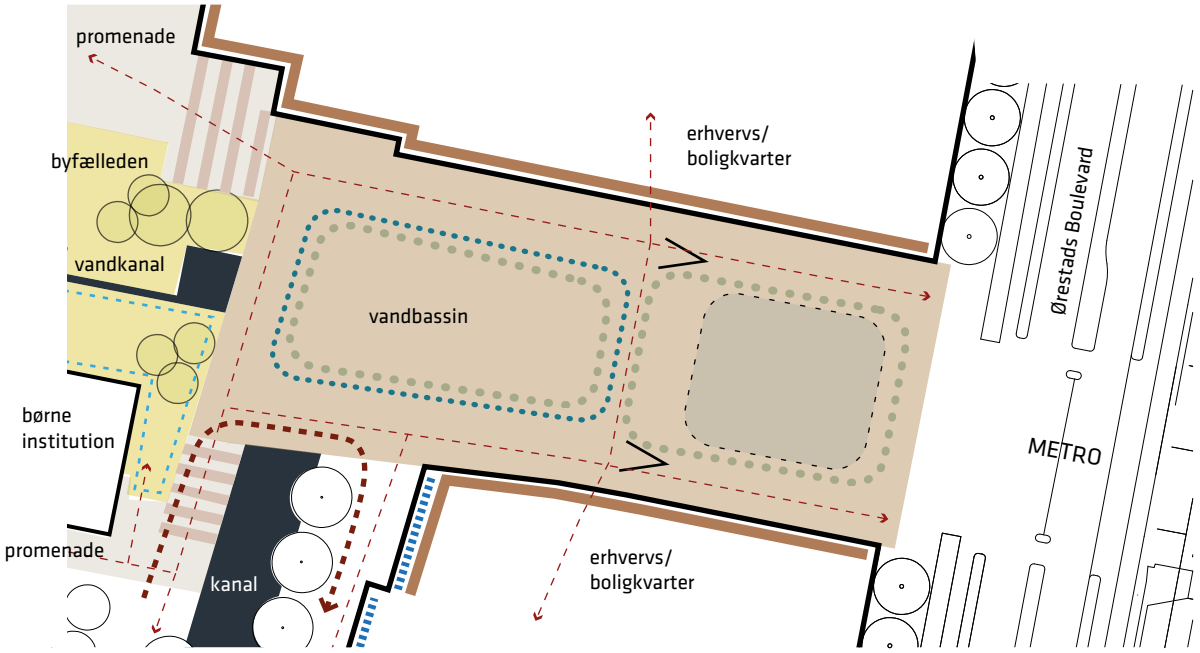
d) Pladsens beplantning skal etableres i felter og skal være inspireret af fælledens træarter. Bassinkanten kan brydes af beplantningsfelterne således, at beplantningen dels står i pladsens belægning og dels visuelt i vandfladen.

e) Der skal sikres plads til cykelparkering.

f) De primære bevægelseslinier skal respekteres således, at man uhindret kan færdes på pladsen.

g) Der skal etableres offentlige, ikke-kommercielle opholdsmuligheder, der henvender sig til brugere i alle aldersgrupper.

h) 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.



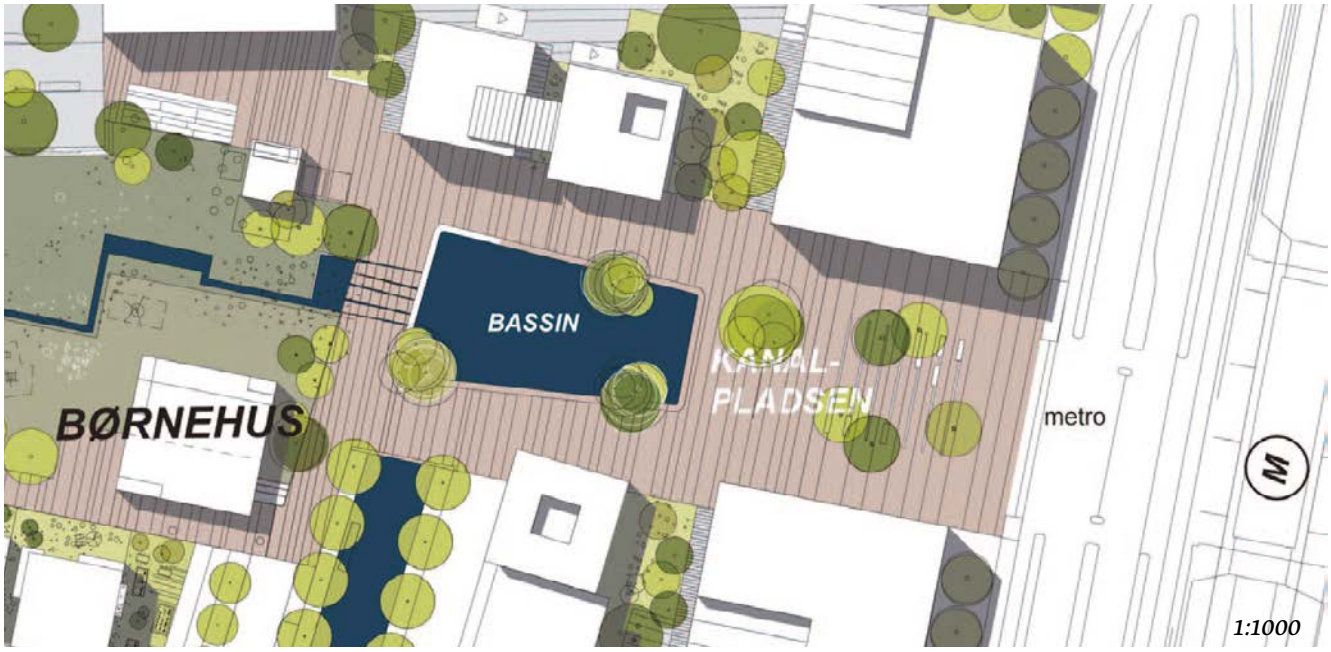
Tegning der konkret illustrerer rammerne for Kanalpladsens udformning

Eksempel på, hvordan træer kan indarbejdes på Kanalpladsens opholdsareal, hvor der på den skrånende flade kan udformes siddetrapper

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

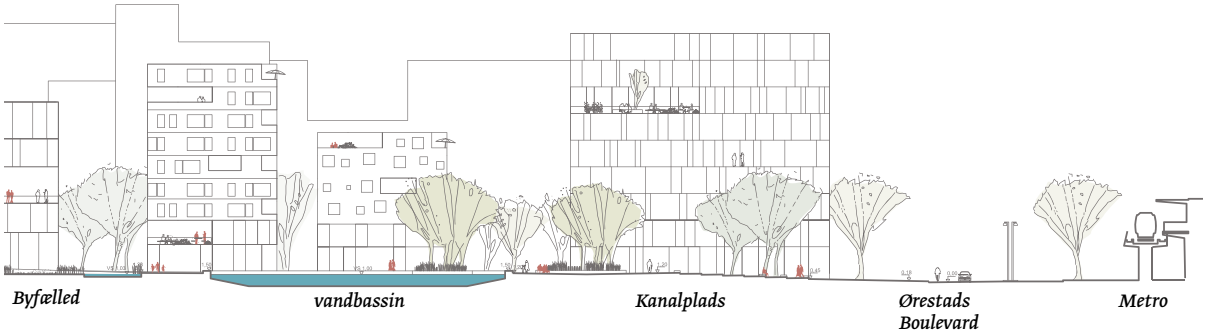
For at aktivere Kanalpladsen hele året vil vandbassinet f.eks. kunne bruges til skøjtebane om vinteren



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 Ørestads 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

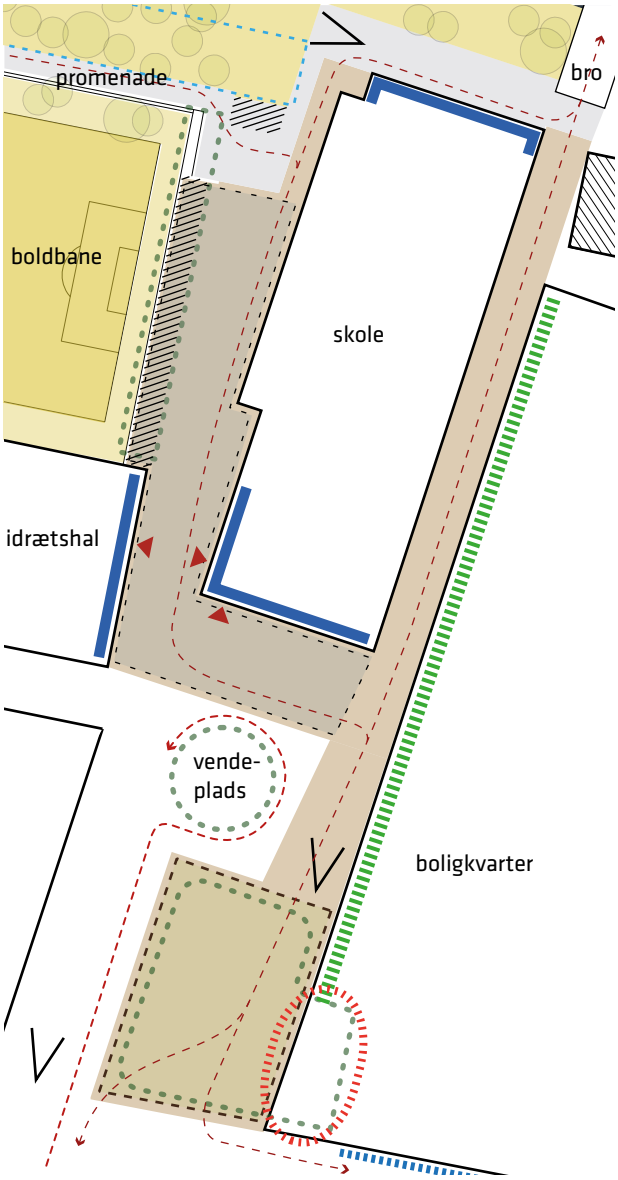
For Skovpladsen gælder særligt:

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.

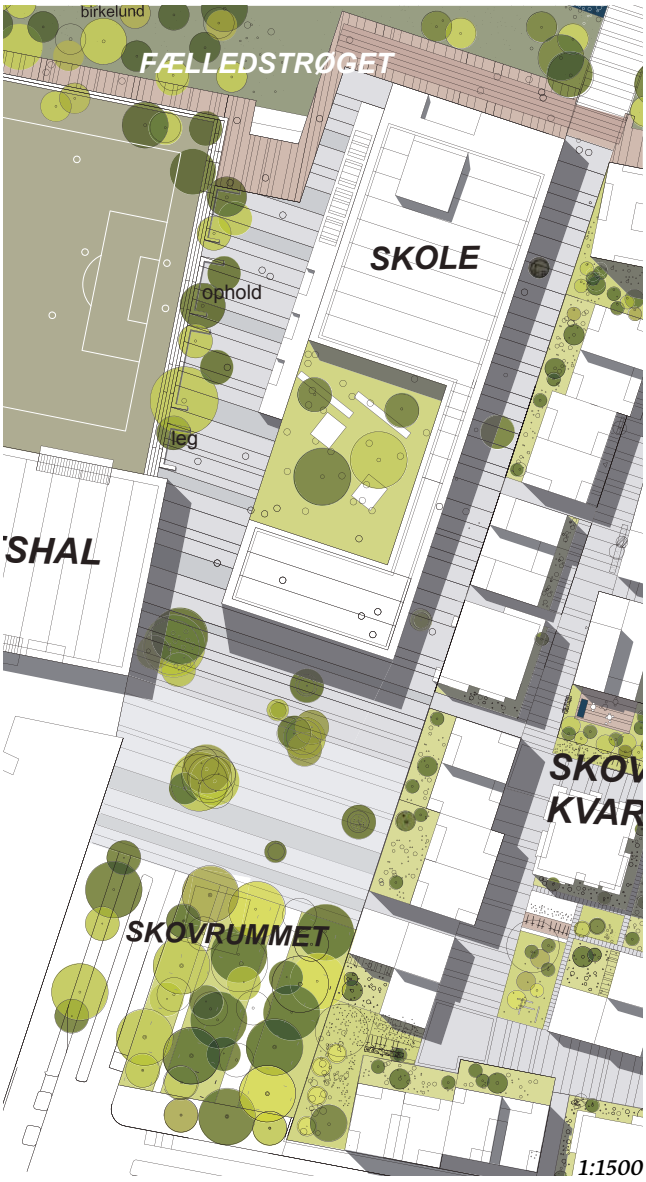
b) Der skal placeres cykelparkering mellem træerne i den sidste del af vejrummet før pladsen til brug for skole ogtilskuere til Arenaen, der ankommer syd fra.

c) Der skal etableres en vendeplads med afsætningsmulighed på pladsen for enden af vejen i Skovrummet.

d) For at tilvejebringe de bedste betingelser for ophold og leg skal der skabes lægivende foranstaltinger omkring skolen, ved at etablere mure, siddeelementer og spredte træer mod boldbanen vest for.



Tegning, der konkret illustrerer rammerne for Skovpladsens udformning



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

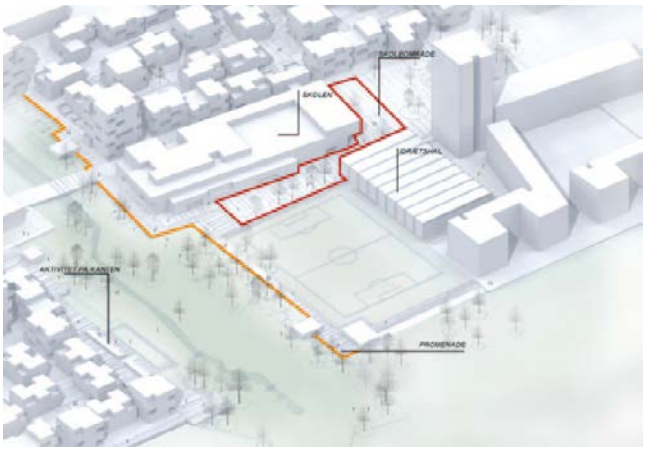
- Byrummets udstrækning
- Byggefelt, sluttet randbebyggelse
- Zone til ophold og leg
- Zone for beplantning
- Udadvendte stueetager
- Mellemzone til ophold og aktiviteter
- Zone til cykelparkering
- Bred kantzone 2 - 4m bred
- Smal kantzone 0,6 - 2m bred
- Vigtige kig
- Primære bevægelseslinjer
- Lokalt byrum
- Indgange
- Nedgang til byfællede

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.

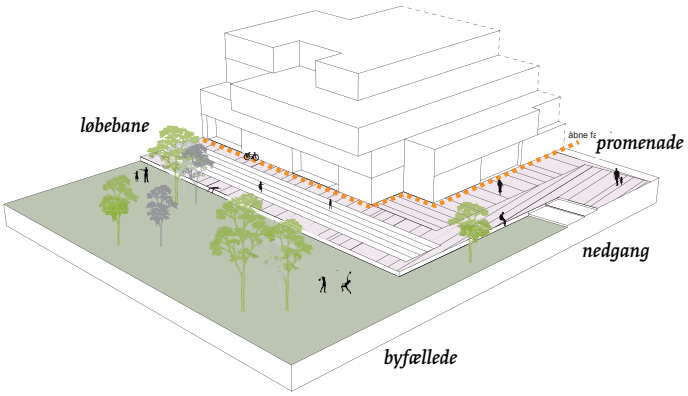
e) Der skal etableres cykelforbindelse på den østlige side af skolen, der fører over byfælledens vestlige bro.
f) Belægning og aptering skal udføres med materialer med stor robusthed som fx. beton, asfalt, termoplast, stål. Derudover kan der bruges sportsbelægninger som kunstgræs, gummibelægning o.lign.
g) Udformningen af arealerne omkring skolens vestlige side skal opfordre til leg og fysisk udfoldelse, og der skal etableres en siddetrappe 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

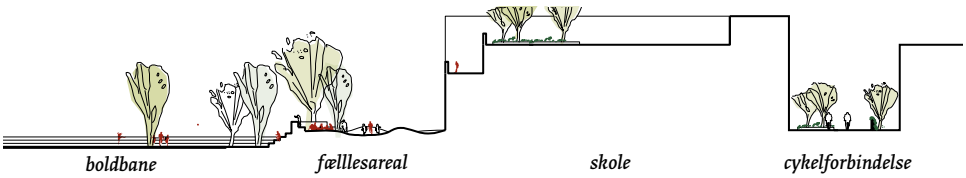


Rumlig illustration af skolen og relationen til boldbane, fælled og promenade

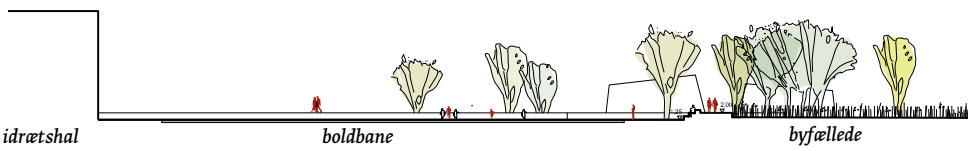
Det er oplagt at knytte forskellige sportsaktiviteter til promenaden i relation til skolen



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

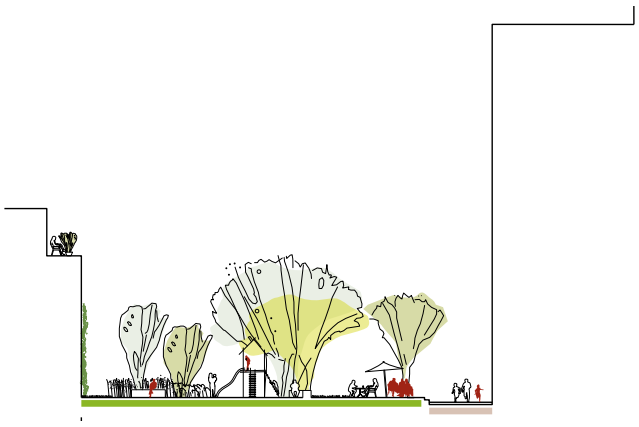


Principsnit gennem idrætshal set nord, syd og viser skolens nære relation til byfælleden

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 ehvervs/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 nærområdet 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 Hannemanns 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. Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at understøtte områdets 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.
Belægninger, 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 m² boligetageareal og 1,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² 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 besøgsmål er kravet 5 pladser pr. 100 m² etageareal og for skoler og andre uddannelsesinstitutioner 0,5 plads pr. elev/studerende og ansat.
For arenaen gælder særligt, at der skal etableres mindst 3.000 cykelparkeringspladser i området. Heraf forudsættes mindst 2.000 pladser placeret i træbeplantede byrum syd for Hannemanns Allé, og mindst 250 pladser i og i tilknytning til henholdsvis byrum i og j. Øvrige pladser forudsættes placeret i tilknytning til arenaen og arenapladsen."
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 m² 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 m² 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 ærindekørsel 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 m²) 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 m²). 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 accellerationsniveau).

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

Stk. 2.

I Ørestad afledes uforurenet vand til kanalerne. Der etableres således både ledninger til tagvand, vejvand og spildevand i hele Ørestad, et såkaldt tre-strenget 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 Købehavns 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.

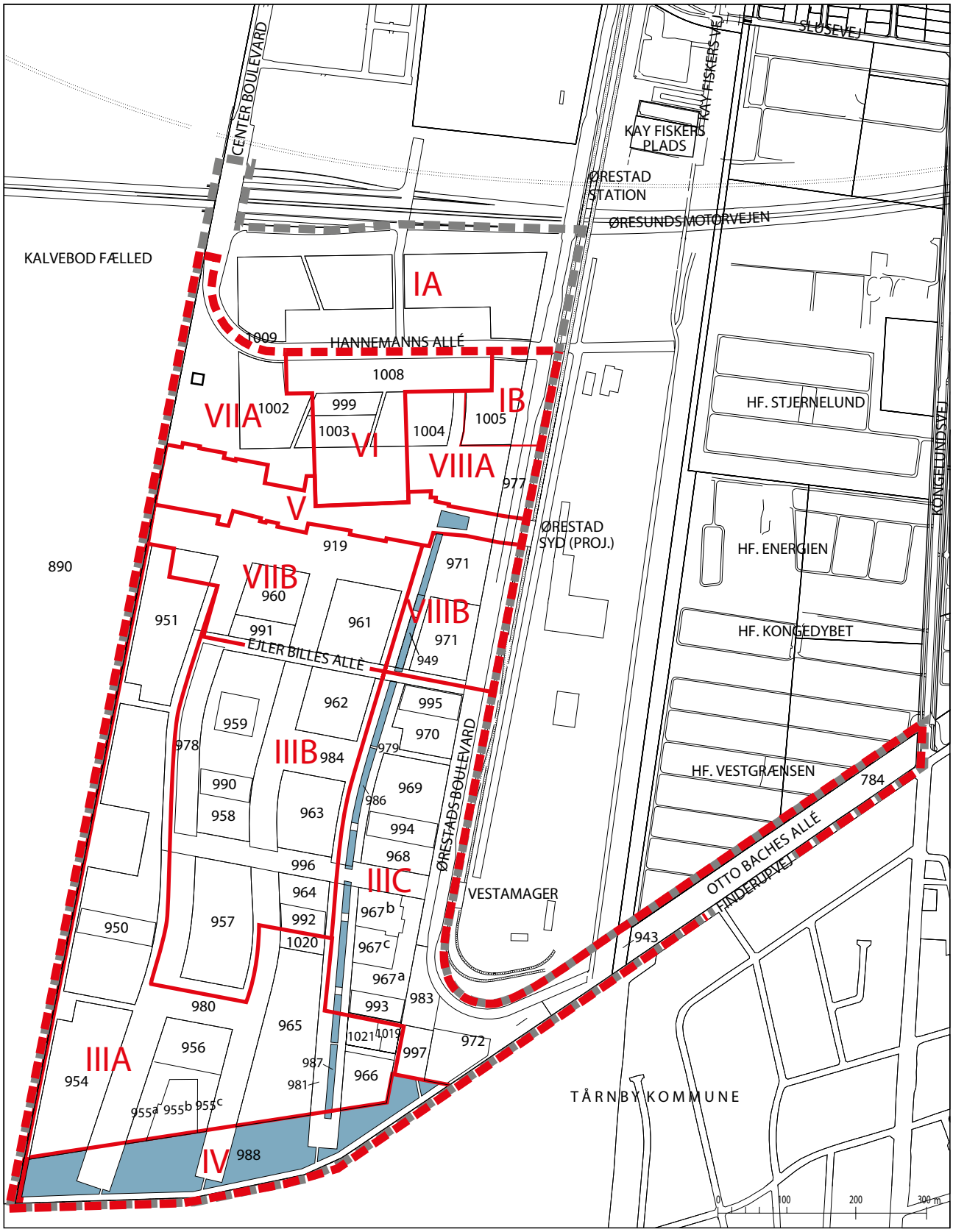
Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 398 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 20. september 2012 og bekendtgjort den 1. november 2012.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 1. november 2012

Bertha Lysgaard /
Områdechef

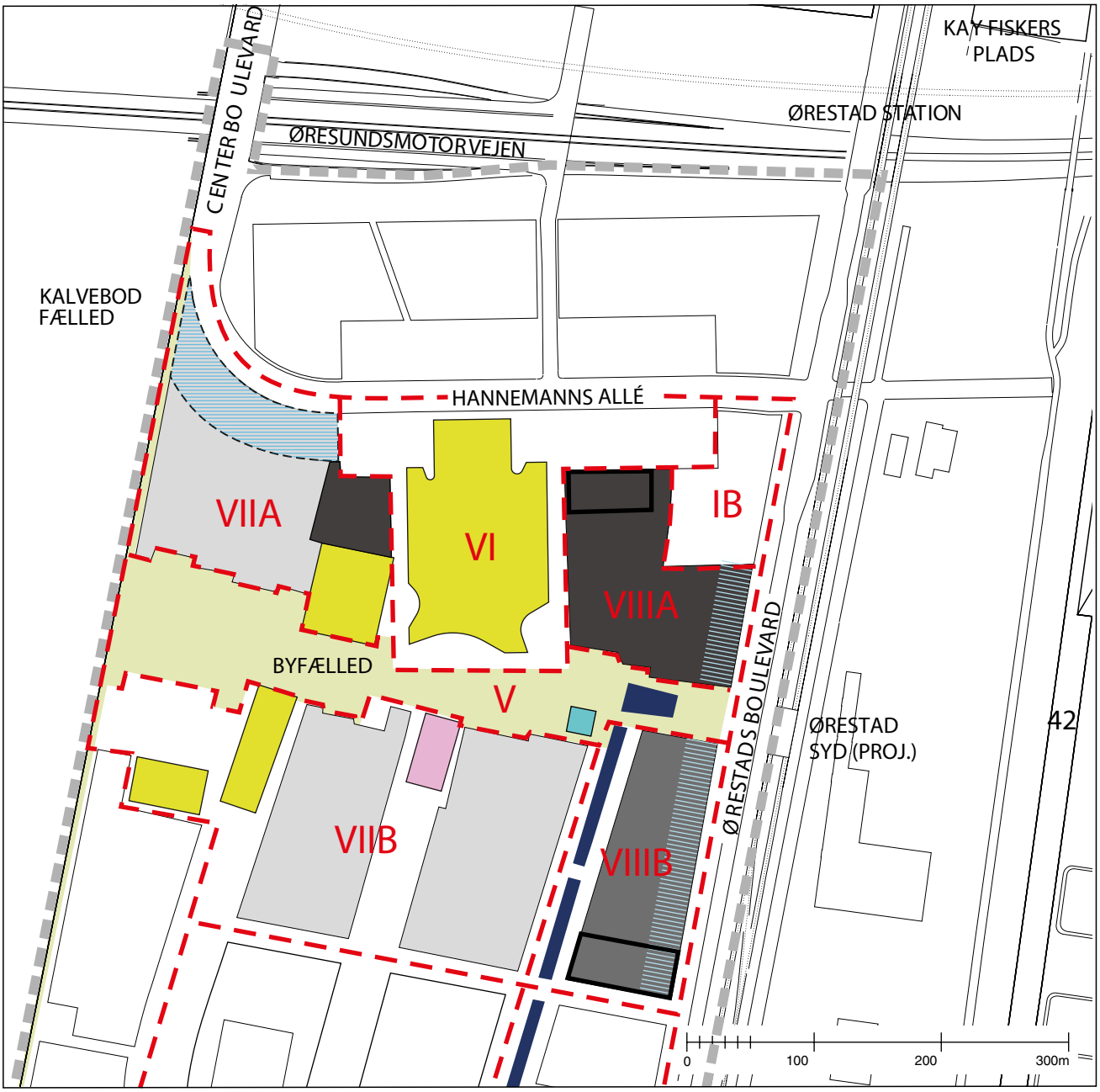
Jakob Matzen /
Arkitekt

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



Grænse for lokalplan nr. 398
Lokalplantillægsområde
Grænse mellem underområder

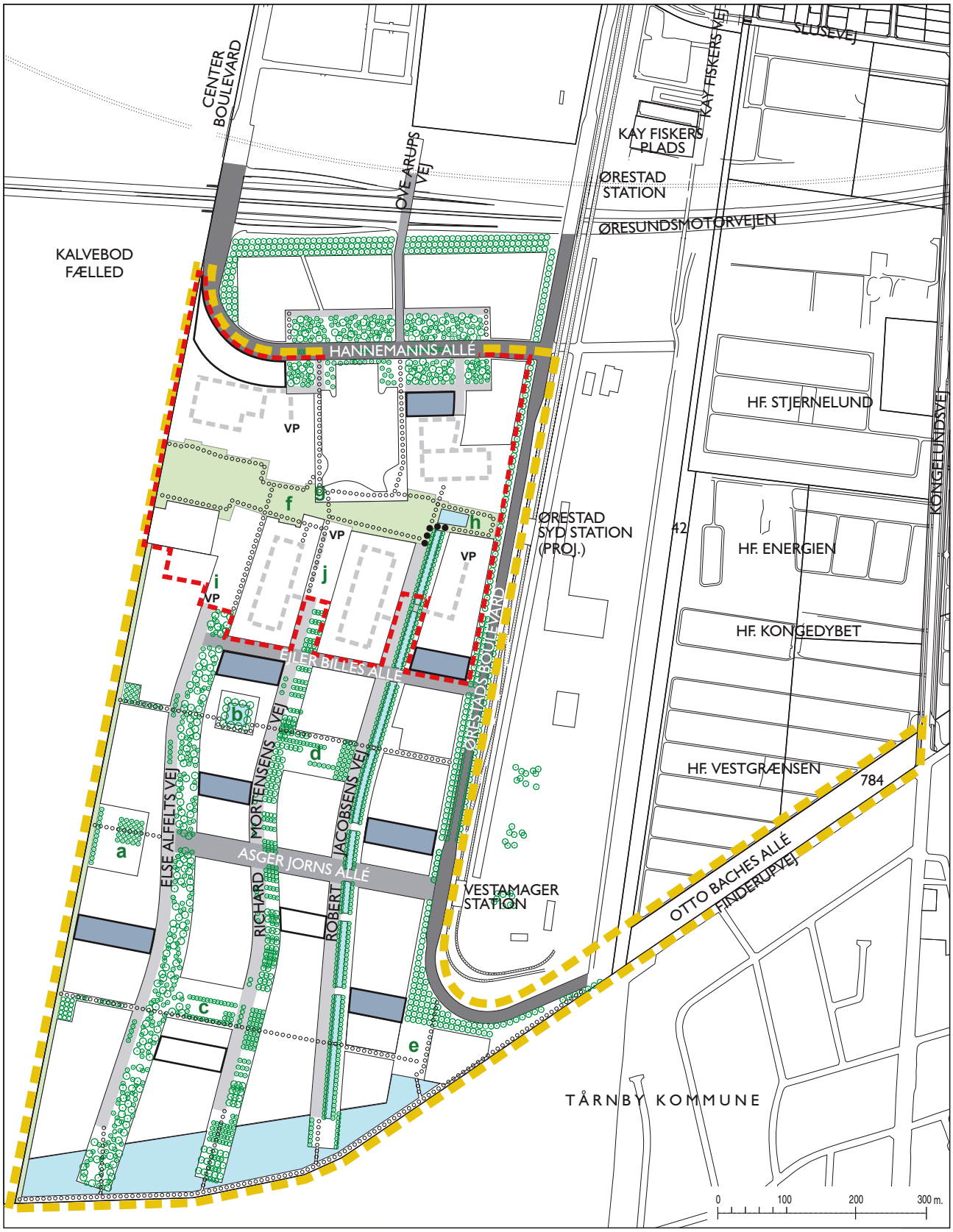
Tegning nr. 2 - Anvendelse



Anvendelse

- Grænse for lokalplan nr. 398
- Grænse mellem lokalplanunder-områder, i lokalplantillægsområdet
- Serviceerhverv
- Offentlige og kulturelle institutioner
- Erhverv/kultur
- Boliger
- Bolig/institution
- Parkeringskælder/plint
- P-hus
- Boliger/serviceerhverv - boligandel 35-45%
- Boliger/serviceerhverv - boligandel 15-25%
- Boliger/serviceerhverv - boligandel 10-20%

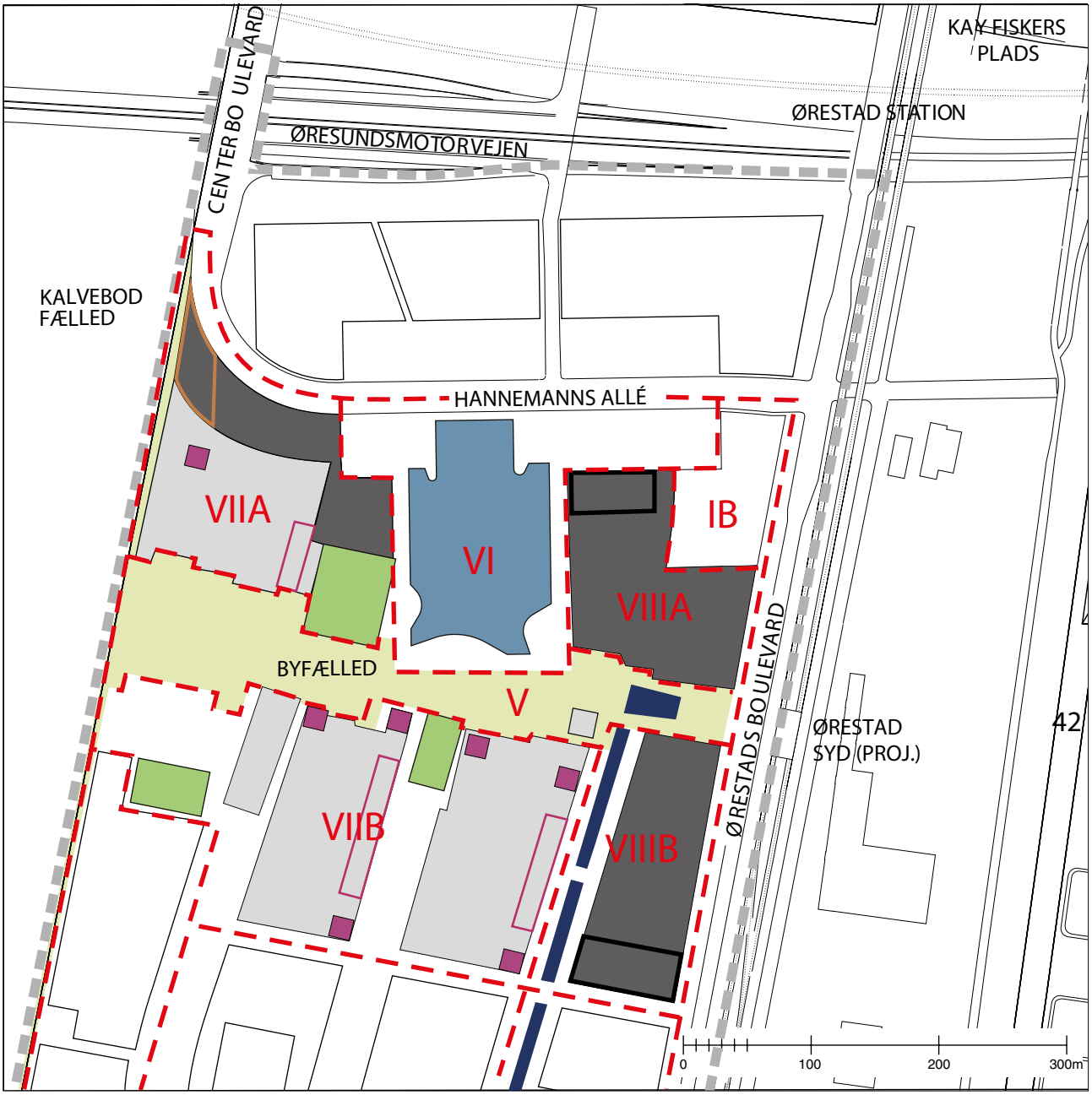
Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier



Vejforhold og ubebyggede arealer

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

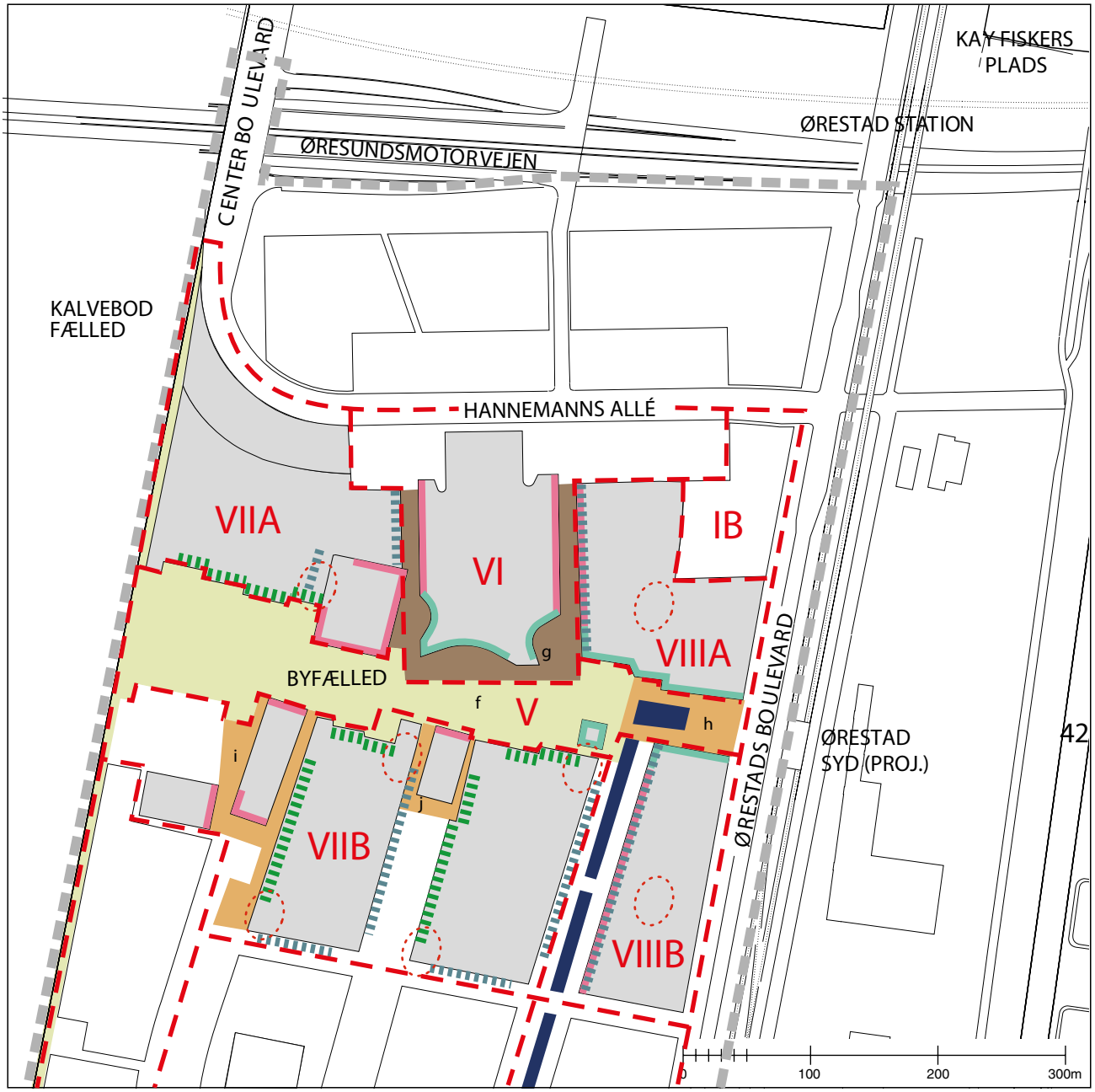
Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan



Byggefelter og bygningshøjder

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

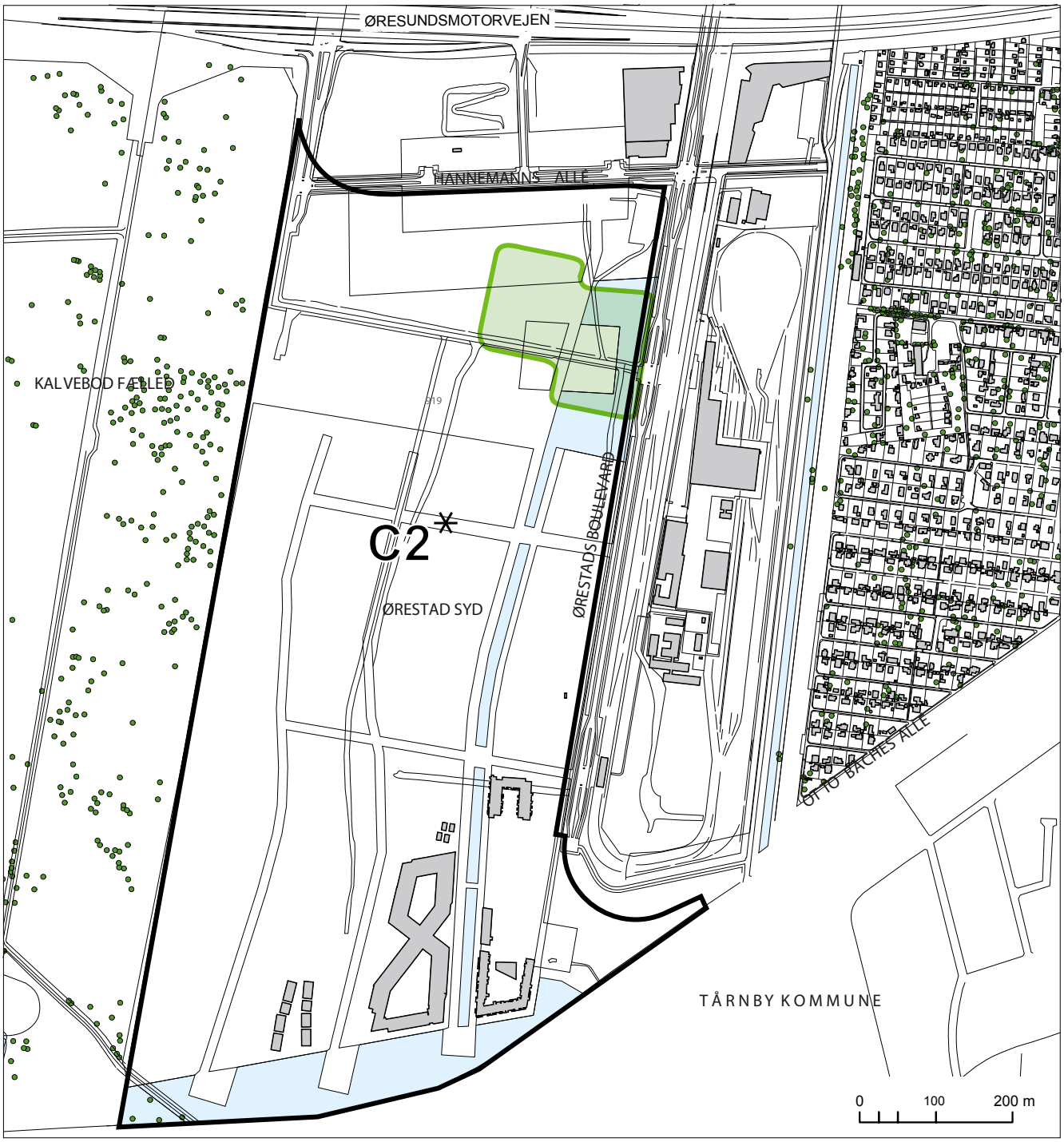
Tegning nr. 5 - Byrum



Byrum, kantzoner og stueetager

- Grænse for lokalplan nr. 398
- Grænse mellem lokalplanunder-områder, i lokalplantillægsområdet
- Byggefelter
- Bred kantzone, 2-4 m
- Smal kantzone, 0,6 - 2 m
- g — Regionalt byrum
- h i j f — Bydelsrum
- Principielt placering af lokalt byrum
- Aktiv stueetage
- Udadvendt stueetage

Tillæg nr. 6 til Københavns Kommuneplan 2011



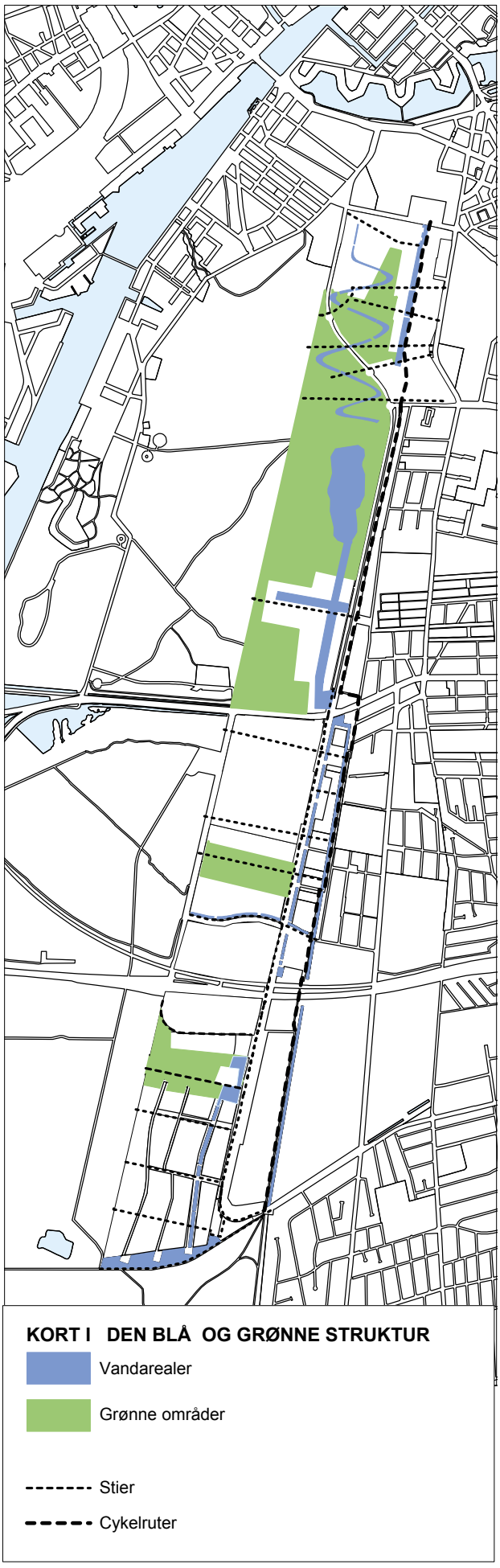
Tillæg til Københavns Kommuneplan 2011

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. m2 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 m² etageareal".

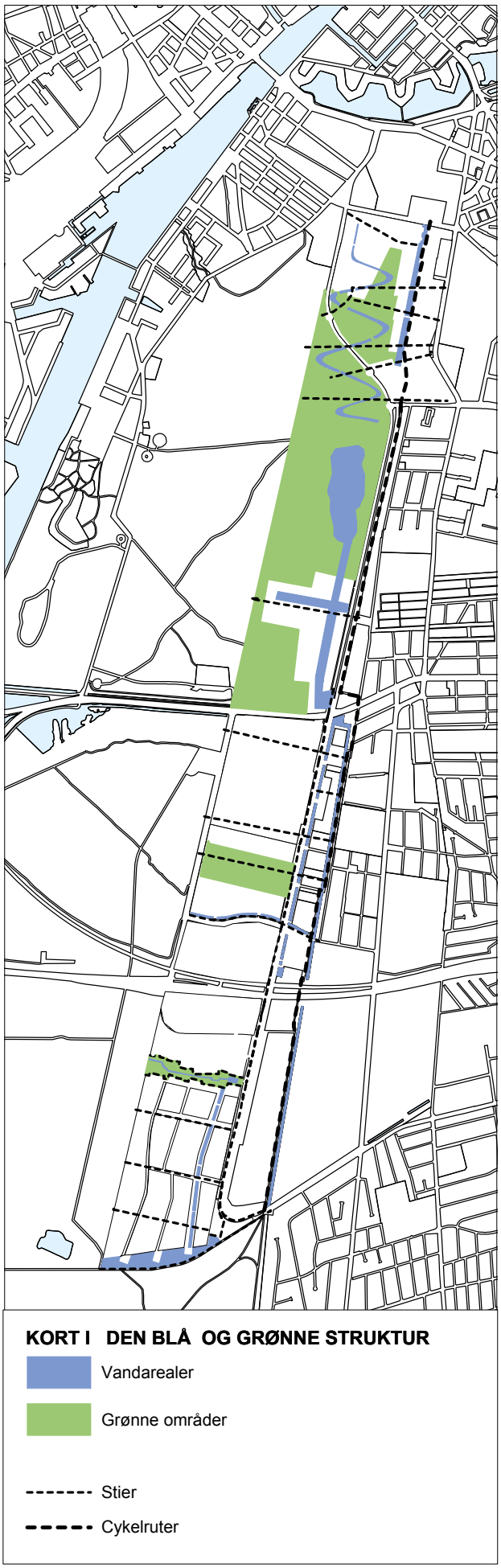
Der tilføjes et lokalcenter, som vist med grøn signatur på kortet, der giver mulighed for i alt 3.000 m² detailhandel, hvor de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker højst må have et bruttoetageareal på henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

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.

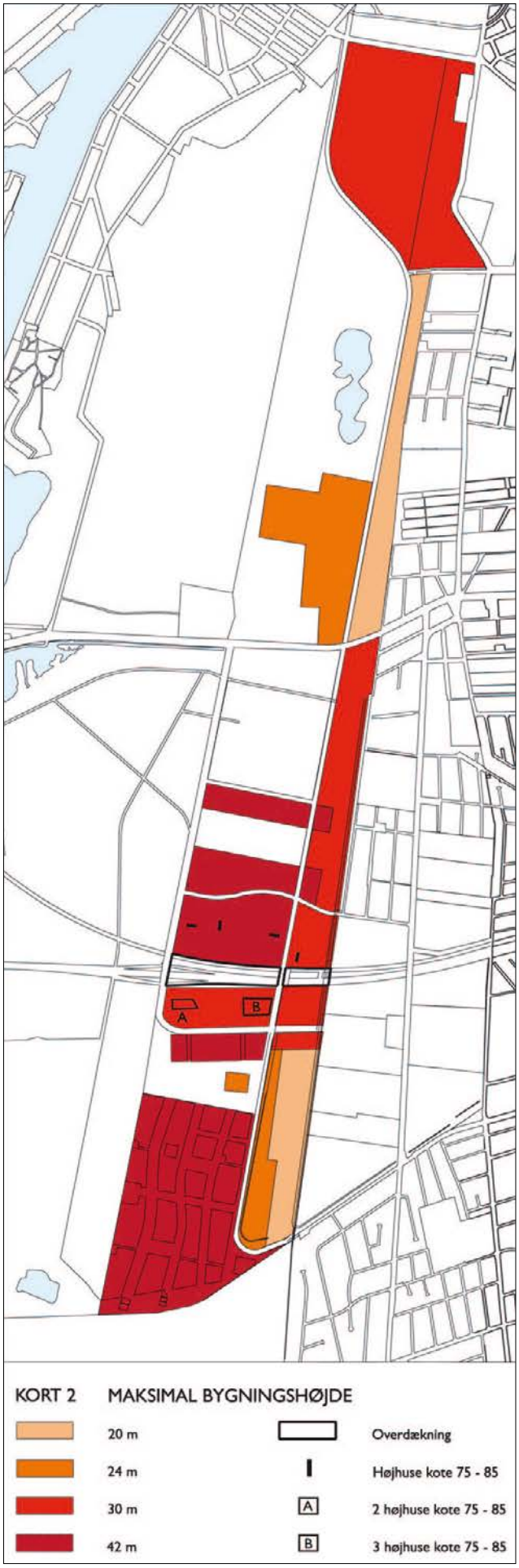
Vedtaget af Borgerrepræsentationen den 20. september 2012
Center for Byudvikling 1. november 2012



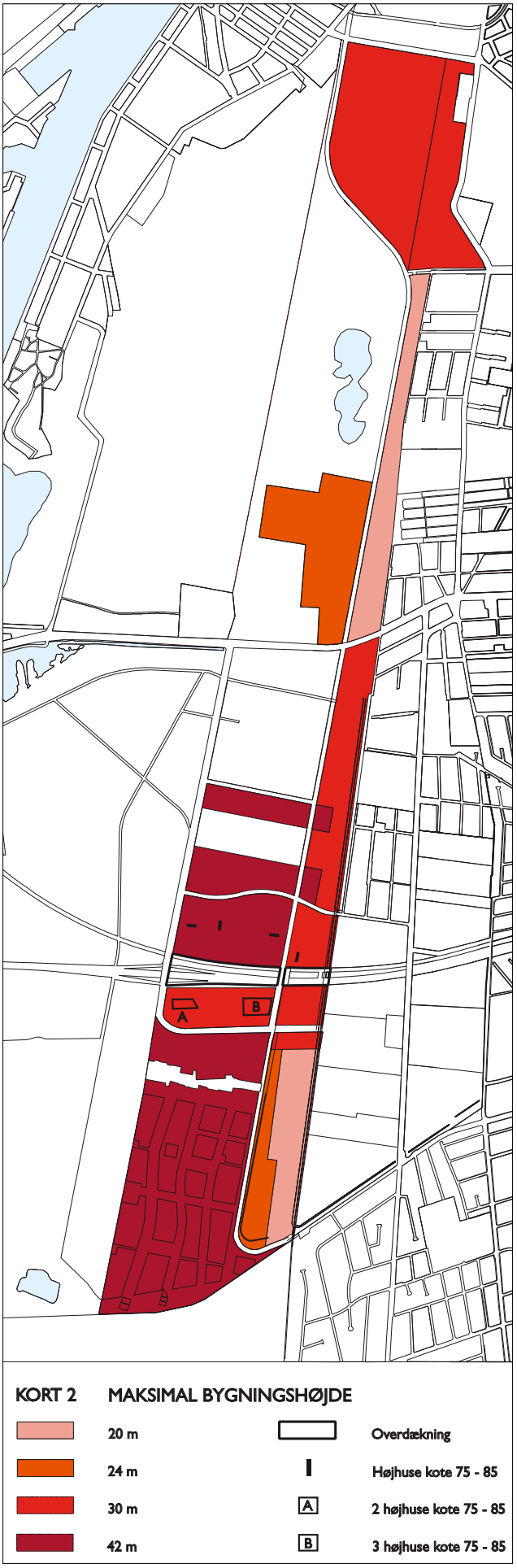
Eksisterende rammer



Nye rammer

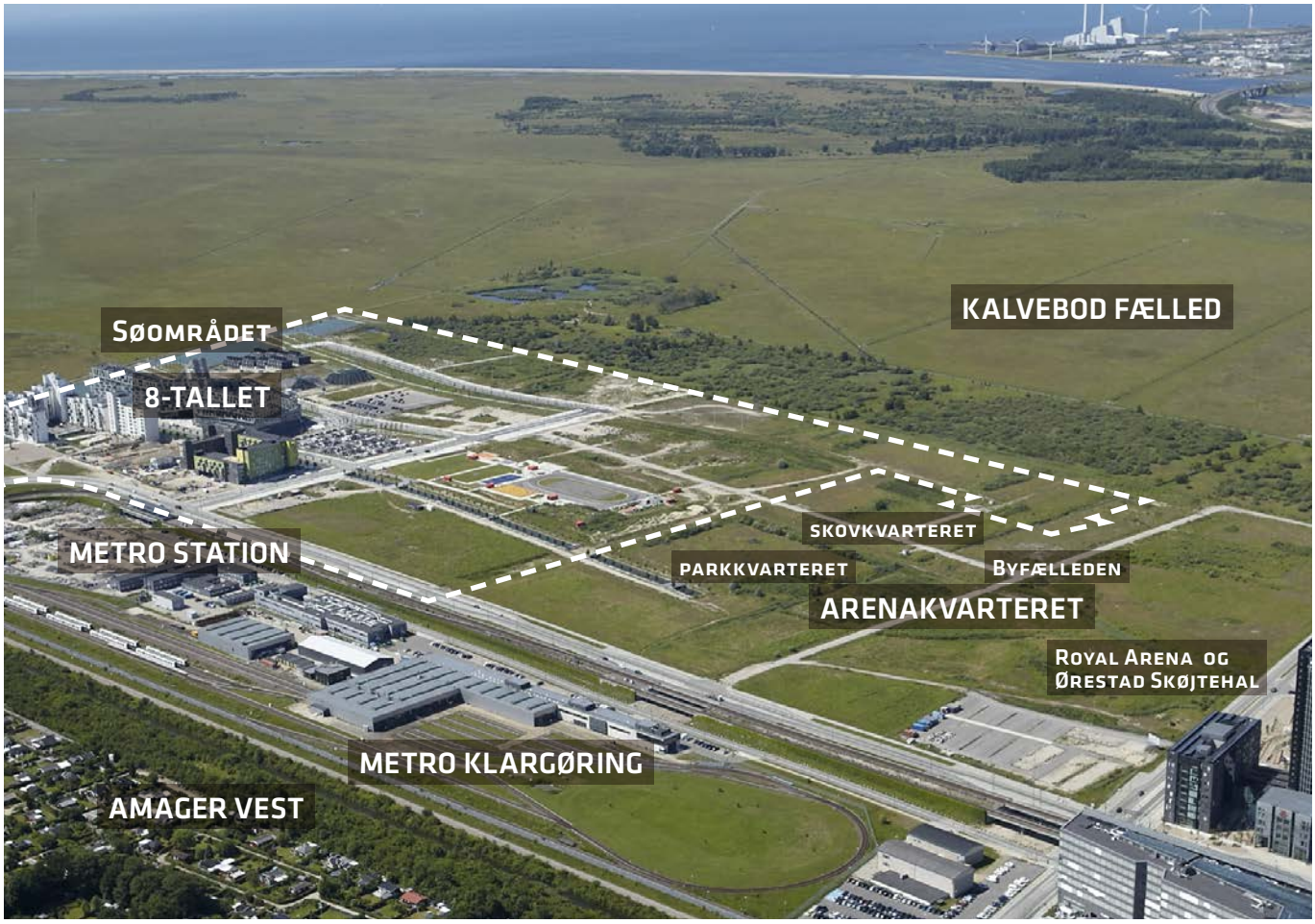


Eksisterende rammer



Nye rammer

Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 398-1



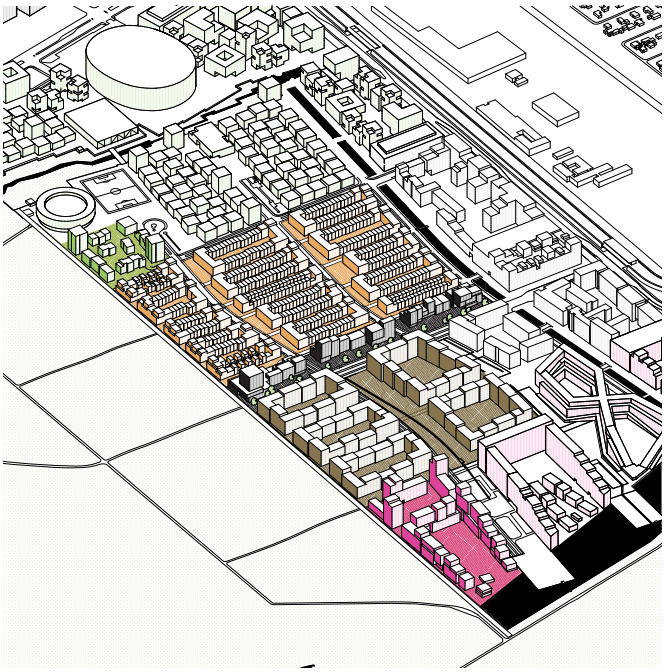
Luftfoto af lokalplanområdet. Grænse for tillægsområde nr. 2 er vist med stiplet linje.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Baggrunden er, at By og Havn i efteråret 2014 afholdte en konkurrence om planlægningen af den centrale del af Ørestad Syd. Selskabet ønsker nu mulighed for at realisere vinderforslaget, hvilket kræver, at der udarbejdes et tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 398-1 "Ørestad Syd". Endvidere ønsker selskabet mulighed for mere boligbyggeri på arealer uden for konkurrenceområdet for bedre at understøtte det vindende konkurrenceforslag og for at kunne færdiggøre bydelen.

Herudover ønsker Børne- og Ungeforvaltningen mulighed for at realisere et ændret projekt til den planlagte skole i 'Arenakvarteret', så byggeriet bedre indfrier forventningerne om større sammenhæng mellem fysiske aktiviteter og boglig læring. Ændringerne kræver ligeledes et ændret plangrundlag og er derfor indarbejdet i forslaget til lokalplantillægget.

Formålet med tillæg nr. 2 til lokalplan 398, Ørestad Syd er overordnet at styrke bydelen med større boligdiversitet, intime byrum og bebyggelse i menneskelig skala.



Helhedsplan fra konkurrenceforslag. Illustration af Transform og Bascon.

Lokalplanområdet og kvarteret

Området

Lokalplantillægget omfatter 50 ha i Ørestad Syd syd for Arenakvarteret samt skolegrunden i Arenakvarteret. Mod syd og vest afgrænses arealet af Kalvebod Fælled og mod øst af Ørestads Boulevard. Området fremtræder i dag generelt grønt, men med midlertidige veje til arbejdskørsel og større jordarbejder i forbindelse med byggemodningen. Området er metrobetjent fra Vestamager metrostation og ikke langt derfra ligger Ørestad Station med både metro og Øresundstog. Yderligere er der muliggjort endnu en metrostation, 'Ørestad Syd', men der er endnu ikke konkrete planer om at etablere den.

Midlertidige haver i lokalplantillægsområdet

"Dirt jump" i lokalplantillægsområdet

Asger Jorns Allé set fra syd

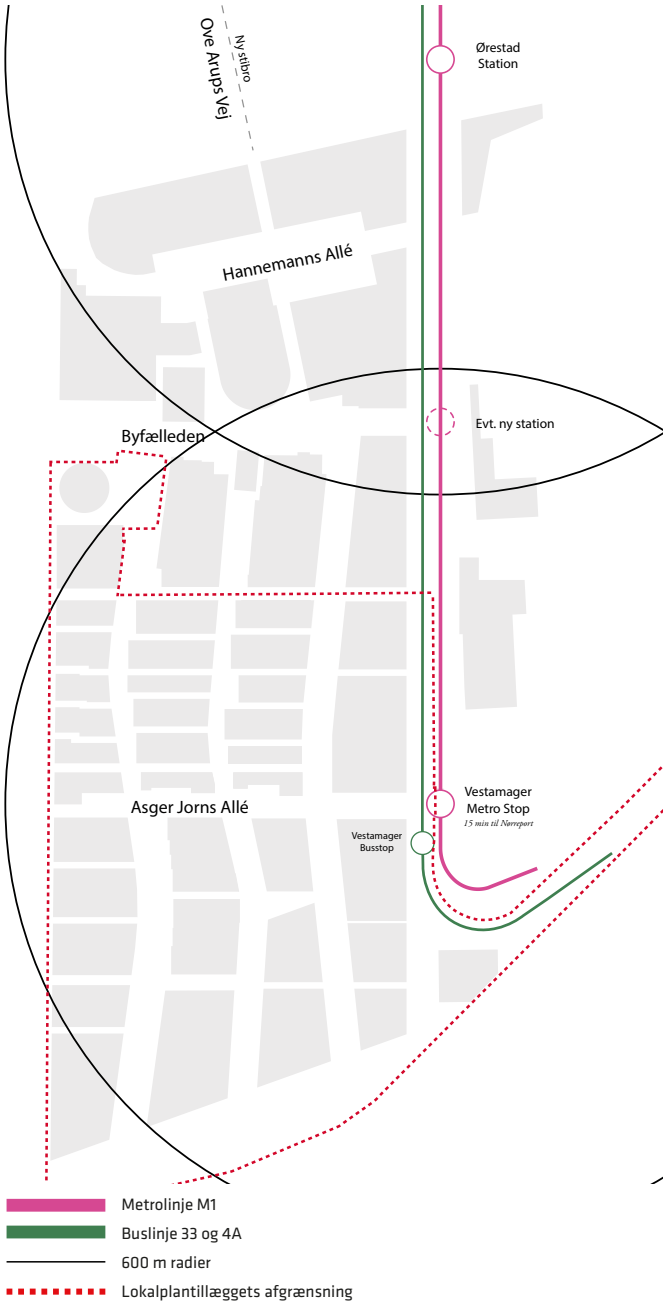
Billedet er fra slutningen af 1800-tallet og taget fra Nikolaj Kirketårn med det udbrændte Christiansborg i forgrunden og Amagers vesthyst i baggrunden.

Kalvebod Fælled lå under vand til midt i sidste århundrede. I midten af 1800-tallet indrettede militæret skydeterræn på Amager Fælled, og kystområdet blev udlagt som sikkerhedszone. I 1939 blev Lov om inddæmning af Kalvebod Strand mv. vedtaget. I 1943 stod diger, kanaler og grøfter færdige, og området blev tørlagt.

De sidste granater, eksplosiver og ammunition fra over 325 års skydeøvelser på fælleden blev fjernet i 2010.
På baggrund af en arkitektkonkurrence afholdt i 1994 udbygges Ørestad som et smalt bybånd mellem Kalvebod Fælled og Sundby Overdrev.

Det resterende Kalvebod Fælled er fredet i henhold til naturbeskyttelsesloven og Natura 2000 og består i dag overvejende af uopdyrkede strandenge med søer, moser og kratbevoksning.

Fotograf F. Riise, Københavns Museum.



Offentlig transport i området

Ørestad Syd som tænkt i den oprindelige lokalplan nr. 398

Lokalplan nr. 398

Lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd" udgør det planmæssige grundlag for den del af Ørestad, der ligger syd for Øresundsmotorvejen og vest for metroen. Arealet er ca. 81 ha, og lokalplanens store byggefelter kan udbygges til et tæt og funktionsblandet byområde, der udnytter den optimale beliggenhed i forhold til metroen og den fredede Kalvebod Fælled. Den samlede rummelighed i Ørestad Syd er 1,2 mio. m² etageareal, hvoraf 100.000 m² er tænkt som parkeringshuse. Lokalplanen fastlægger også en vej- og byrumsstruktur med udgangspunkt i tre adgangsveje fra Ørestads Boulevard: Asger Jorns Allé (sydligst), Ejler Billes Allé og Hannemanns Allé (nordligst). Mellem Hannemanns Allé og Øresundsmotorvejen fastlægges et stort parkrum kaldet 'Byfælleden', og som afslutning af Ørestad mod syd fastlægges et større søområde. Mellem Byfælleden og Søområdet fastlægges tre gennemgående nord-/sydorienterede byrum: Skovrummet (Else Alfelts Vej), Parkrummet (Richard Mortensens Vej) og Kanalrummet (Robert Jacobsens Vej).

De tre nord-sydorienterede byrum er delvist anlagte og Asger Jorns Allé er anlagt mellem Skovrummet og Ørestad Boulevard. Midt i området ligger de populære, men midlertidige 'Plug'n'play' idrætsfaciliteter samt en midlertidig børneinstitution.

På baggrund af lokalplan nr. 398 er der opført flere store boligbebyggelser, hvoraf de mest markante er 'Stævnen' og '8-tallet'. Herudover er opført rækkehuse, almene boligbebyggelser og et plejehjem samt et p-hus. Der er flere ungdoms- og familieboliger under projektering.

Områdets byliv er på nuværende tidspunkt mest koncentreret omkring Plug'n'play-faciliteterne og ved '8-tallets' hjørne mod søområdet, hvor der ligger en café, samt ved Vestamager metrostation.

I lokalplan nr. 398 er det muliggjort at udvide Ørestads Boulevard mellem Hannemanns Allé og Asger Jorns Allé fra 2 til 4 kørespor. Der er ikke konkrete planer om udvidelsen, men det forventes, at det trafikale behov opstår, når ca. halvdelen af Ørestad Syd syd for Hannemanns Allé er udbygget.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 398

Tillæg nr. 1 til lokalplanen for Ørestad Syd, "Arenakvarteret", indeholder bestemmelser for et areal mellem Hannemanns Allé og Ejler Billes Allé. Her er der muliggjort et arenabyggeri og fem nye bykvarterer: Nordre Fælledkvarteret, Hannemannskvarteret, Skovkvarteret, Parkkvarteret og Kanalkvarteret samtidigt med, at udformningen af Byfælleden ændres. De fem kvarterer kan udover boliger og erhverv rumme en skøjtehal, en idrætshal og en folkeskole vestligst ud mod fælleden. Tillægget omfatter ligeledes de øvrige underområder syd for Hannemanns Allé, hvor tillægget justerer afgrænsningen af underområderne, etagearealerne inden for hvert underområde og placering af parkeringshuse.

Bebyggelsen ud mod byfælleden fastlagt med tillæg nr. 1 til lokalplan 398. Illustration Tegnestuen Vandkounsten

Ved Byfælleden er Royal Arena og Ørestad Skøjtehal under opførelse og en børneinstitution i Byfælledens østlige ende er under projektering. Næsten alle de muliggjorte boligbebyggelser i Arenakvarteret er under udvikling som en blanding af rækkehuse, punkthuse og tårne med både ejerboliger og almene boliger.

Byudviklingen i Ørestad og etableringen af Arenaen har også betydet, at der i begyndelsen af 2016 forventes etableret en gangbro på østsiden af Ove Arups Vej, så der skabes direkte fodgænger- og cykelforbindelse over Øresundsmotorvejen og Øresundsbanen umiddelbart nord for Arenaen.

Byggeønsker

Med afsæt i en ny masterplan for området ønsker By og Havn mulighed for, at området syd for Arenakvarteret og skolen skal kunne bebygges med rækkehuse og etageboliger og langs Asger Jorns Allé også større offentlige funktioner, serviceerhverv og detailhandel.

For at styrke området som boligmiljø ønskes godt 110.000 m² etageareal, som hidtil har været fastlagt til erhverv, konverteret til boligformål, og områdets samlede byggemuligheder ønskes reduceret fra de nuværende mulige ca. 680.000 m² til ca. 620.000 m² etageareal. Samtidigt ønskes der lavere bygningshøjder og bebyggelse med flere forskellige bygnings- og boligtyper, så bydelen får tættere byrum og større variation. Områdets byrum ønskes indrettet på forskellige måder, så de inviterer til fællesskab og mangfoldigt byliv. Man ønsker træer, planter og synlige løsninger til lokal afledning af regnvand, som kan bidrage med en rekreativ merværdi til området. Endvidere ønsker Børne- og Ungeforvaltningen mulighed for, at den planlagte skole og idrætshal kan integreres i én ny bygning med samlet lidt under 13.000 m² etageareal.

I forbindelse med realisering af planen forventes herudover etableret tre til fem daginstitutioner.

Lokalplantillæggets indhold

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd"

Intentionen med lokalplantillægget er at fastlægge en større andel af området syd for Arenakvarteret til boliganvendelse og samtidigt at skabe betingelserne for byliv langs Asger Jorns Allé.

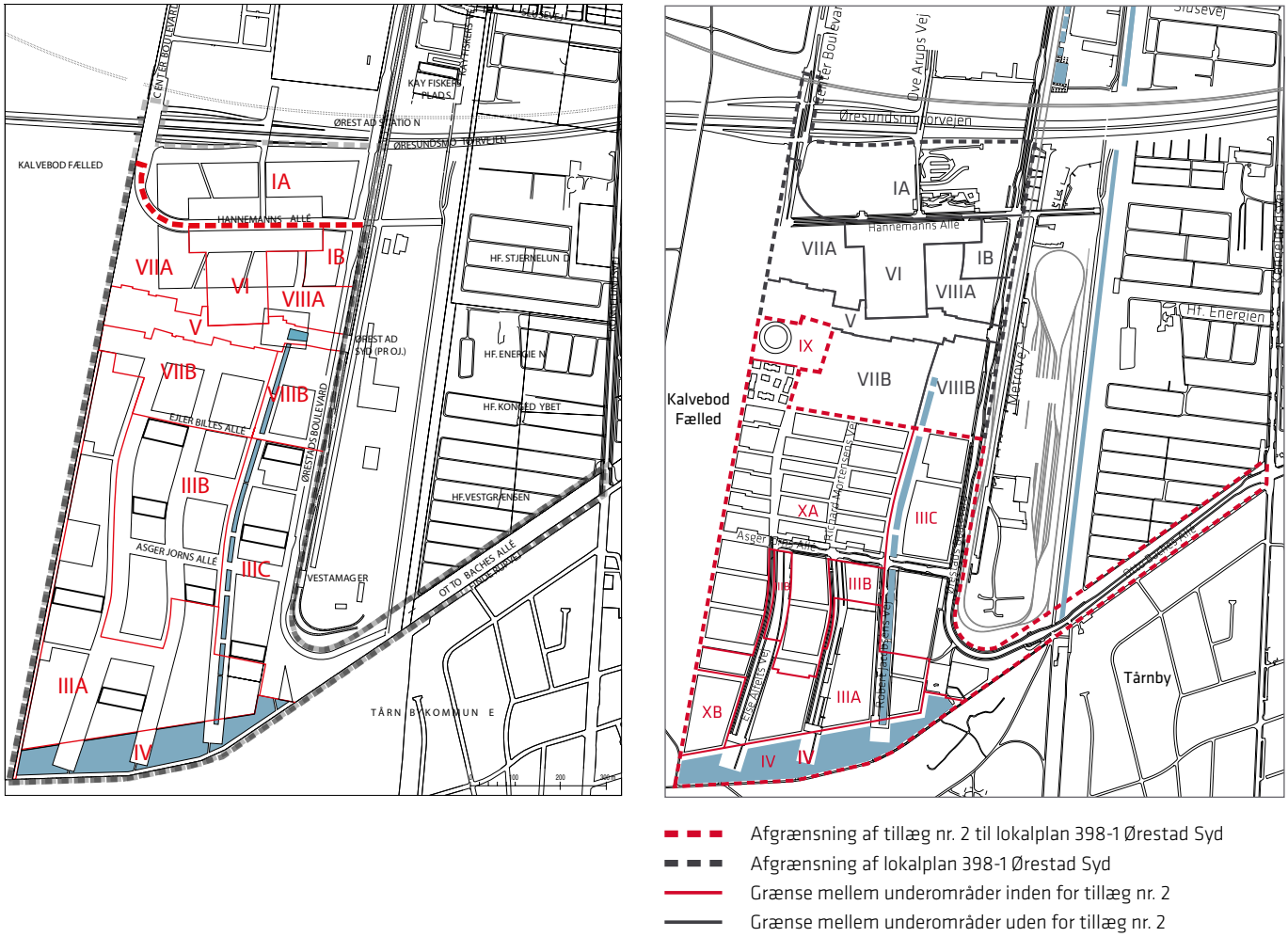
På baggrund af hidtidige erfaringer fra Ørestad fastlægges lavere bygningshøjder for at skabe oplevelsen af en mere menneskelig skala og mere intime byrum. Herudover fastlægges en tættere bebyggelsesstruktur, som bedre beskytter mod vestenvinden og dermed giver et bedre vindmiljø i områdets gader og byrum.

Bebyggelsesstrukturen vil blive oplevet varieret blandt andet ved, at rækkehuse blander sig med etagebebyggelse, ved varierende bygningshøjder og ved forskydninger af facader og husrækker.

Lokalplantillægget fastlægger nye bygningsregulerende bestemmelser for konkurrenceområdet og skolen (områderne IX, XA og XB), mens anvendelsesbestemmelserne og bestemmelser om parkering og friarealer ændres for områderne IIIA og IIIB. Lokalplantillægget omfatter også område IIIC, men modificerer udelukkende begrænsningen vedr. boliger langs Ørestads Boulevard, så det bliver muligt at indpasse boliger øverst under hensyntagen til vejstøj. Endeligt medtages område IV, Søområdet, for at sikre, at friarealer beregnes for hele tillægsområdet under ét.

Lokalplantillæggets bestemmelser vedr. veje og byrum regulerer udelukkende de dele af områdets veje og byrum, som ligger inden for underområde IX, XA og XB. Veje og

Illustrationsplan af Ørestad Syd i den nye masterplan. Illustration af Transform og Bascon.



Afgrænsning af tillæg nr. 2 til lokalplan 398-1 Ørestad Syd

Afgrænsning af lokalplan 398-1 Ørestad Syd

Grænse mellem underområder inden for tillæg nr. 2

Grænse mellem underområder uden for tillæg nr. 2

byrum inden for underområderne IIIA, IIIB, IIIC og IV er fortsat fastlagt med bestemmelserne i lokalplan nr. 398-1.

Bestemmelserne om anlæg af de overordnede byrum som særlige fællesanlæg i lokalplan nr. 398-1 gælder også fortsat.

Parkrummet, Skovrummet og Promenaden

Dele af Parkrummet og Skovrummet, som er omfattet af lokalplantillægget, fortættes, hvor byrummene ikke allerede er anlagt. Parkrummet udformes som en langstrakt park, med træer plantet i et ordnet system. Langs Parkrummet vil der blive mindre pladsdannelser, som vil kunne danne rammer for ophold og fælles aktiviteter for områdets beboere.
Skovrummet udformes som en tæt, skovmæssig bevoksning med et naturpræget udtryk bestående af hjemmehørende danske skovtræer. Steder til ophold og aktiviteter placeres som "lommer" i det tætte beplantede byrum.
I både Skovrummet og i Parkrummet vil man undervejs fra nord til syd kunne opleve skift i løvfarver, vækstformer og tætheder, og i takt med årstiderne vil rummene variere i farve og duft.

For at knytte bydelen tættere til Kalvebod Fælled fastlægges en promenade langs fælleden som byens kant og som et supplement til de gennemgående byrum. Her vil man kunne cykle, slentre eller sidde og kigge på bylivet eller kigge ud på fælleden.

Skolen

Nordligst kommer skolen til at ligge som et markant offentligt byggeri ud mod Kalvebod Fælled og 'Byfælleden'. Sammenlignet med mange andre skoler får denne skole 'vendt vrangen udad' ved, at skolegården omslutter bygningen og idrætshallen integreres midt inde i byggeriet. Denne omdisponering betyder, at skolens område udvides en smule ind i Byfælleden i forhold til, hvad der tidligere var planlagt. Til gengæld betyder dette også, at Byfælleden og Kalvebod Fælled flettes sammen med skolens friarealer og forlænges ind på skolens område helt op til bygningen.

Området syd for skolen

Området syd for skolen og vest for Arenakvarteret kommer til at ligne de tre sydlige boligkvarterer i tillæg 1 til lokalplan 398, "Arenakvarteret". Det vil sige, at bebyggelsesplanen er udformet med udgangspunkt i et kvadrat, og der bliver mindre enheder af rækkehuse i 2-4 etager sammen med punkthuse med op til 9 etager.

Området med etageboliger og rækkehuse

Syd for Ejler Billes Allé og vest for Robert Jacobsens Vej kommer der karrébebyggelse med etageboliger i karreer-

Visualisering af Asger Jorns Allé. Illustration af Transform og Bascon.

nes østlige og vestlige ender og rækkehuse langs karreernes nordlige og sydlige sider. Langs de nord-sydorienterede byrum kommer der store, men varierede byrum, mens de øst-vestorienterede gader får en mere intim karakter afgrænset af varieret rækkehusbebyggelse med små forhaver.

Asger Jorns Allé

Asger Jorns Allé skal være områdets primære byrum og hovedstrøg. Langs gaden gives mulighed for byggeri med eksperimenterende arkitektur, og i stueetagerne bliver der funktioner som caféer, butikker og evt. offentlige funktioner. Langs gadens nordside kommer en række rekreative fællesfunktioner som erstatning for de nuværende midlertidige Plug'n'Play idrætsfaciliteter, som på sigt bliver nedlagt, når byggegrundene bliver byggemodnet. Hvis der kan gives tilladelses til det fra fredningsmyndigheden, kan der herudover placeres yderligere rekreative faciliteter, såsom boldbaner på fælleden umiddelbart vest for Asger Jorns Allé.

Karrékvarteret

Området syd for Asger Jorns Allé skal udbygges med karreer i form af etagebyggeri, der vil opleves som forskellige, men sammenhængende bygninger med variation i form af både facadeforskydninger, forskellige bygningshøjder og varieret facadearkitektur.

Spidsen

For den sydlige ende af Ørestad ud mod søerne ved Kalvebod Fælled gælder der åbne rammer for et kommende markant byggeri, som skal kunne drage nytte af den unikke placering. Arkitektur, bebyggelsesform og placering inden for byggefeltet kan være eksperimenterende. Planen fastlægger udelukkende de overordnede rammer for højde samt principper for, hvordan det kommende byggeri skal møde byen i øjenhøjde med kantzoner og krav til bebyggelsens stueetage.

Byen i øjenhøjde

Oplevelsen af en levende og interessant by set fra øjenhøjde sikres blandt andet med kantzoner, som er en arkitektonisk bearbejdning af overgangen mellem bygningernes stueetager og byrummet.

Kantzoner indrettes afhængig af stueetagen på den pågældende bygning, det antal mennesker, der forventes at befolke eller passere igennem det tilstødende byrum, pla-

Skolen i Ørestad Syd. Illustration Lundgaard & Tranberg arkitekter.

cering af indgange, gadens eller pladsens karakter samt lokale behov som for eksempel cykelparkering.

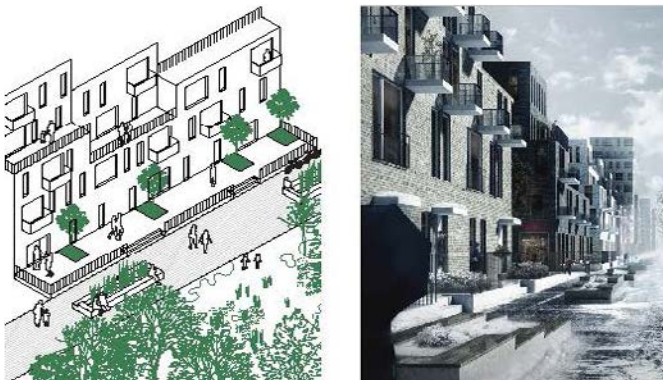
En varieret by oplevet i øjenhøjde sikres blandt andet med arkitektonisk variation og frem- og tilbagerykninger af bygningers facader, der samtidigt giver ekstra plads til udformning af byens kantzoner.

Krav til gulvkoter i stueetager med boliger, hvor kantzonen mellem bygning og byrum eller gade er smal, giver boligerne mere privathed uden at hindre visuel kontakt. Nogle steder sikres, at stueetagen får gulvkote i terrænniveau, for at den på et tidspunkt kan indrettes til eksempelvis en café eller en butik.
Krav til indgange fra gader og pladser skal dels sikre detaljerigdom og dels sikre, at byrummet befolkes med folk, som kommer og går fra bygningerne.

Åbne facader skal give mulighed for visuel kontakt mellem ude og inde af hensyn til oplevelsen af liv og tryghed i byen. Herudover skal krav til facadematerialer, detaljering og visuel opdeling af facader få byen til at fremstår i en menneskelig skala.

Parkering for biler

I forslag til Kommuneplan 2015 ændres parkeringsnormen for biler fra 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal til 1 parkeringsplads pr. 150 m² i områder fastlagt til blandet bolig og erhverv (C-områder) i byudviklingsområder.
Med den ændrede parkeringsnorm vil antallet af parkeringspladser i området blive øget med ca. 290 pladser til samlet ca. 3.640 nye pladser. Det ekstra antal pladser er relativt lille den ændrede parkeringsnorm taget i betragtning, da planforslaget samtidigt reducerer områdets byggemuligheder. Parkering etableres i konstruktion, dog



Kantzone langs med fælleden. Illustration af Transform og Bascon.

Syd- og vestvendte kantzoner. Illustration af Transform og Bascon

med mulighed for ca. 350 parkeringspladser på terræn primært for personer med handicap og som korttidsparkering.

Som en konsekvens af den højere parkeringsnorm forventes en mere decentral parkeringsstruktur i området, hvor parkering primært etableres i kælder i forbindelse med de enkelte byggerier. Der er dog mulighed for enkelte parkeringshuse, hvor det ikke kommer til at dominere det generelle bybillede oplevet fra de gennemgående byrum. Med færre centrale parkeringshuse reduceres bebyggelsestætheden, hvilket giver mere plads til byliv.

Parkering for cykler

Cykelparkering følger rammerne i forslag til Kommuneplan 2015. Størstedelen bliver etableret nær indgange til boliger og butikker mv. Mindst halvdelen af al cykelparkering bliver overdækket, dog indtil en fjerdedel af pladsen til erhverv. Ved karrébebyggelser kan kun en mindre del af den nødvendige overdækkede cykelparkering etableres i gårdrum for at friholde areal til ophold og udeliv for karreernes beboere og brugere. Ved cykelparkering i kælder er det vigtigt med god og nemt tilgængelig adgang, så parkering i kælder ikke bliver en barriere for brug af cyklen til hverdagens gøremål.

Trafik

Områdets ændrede bebyggelsesstruktur og den øgede parkeringsnorm forventes ikke at få betydning i forhold til trafikbelastningen af områdets veje.

Lokalplanen fastlægger, at butikker med et samlet etageareal på over 1.000 m² må kun have lukkede varegårde, både af hensyn til støjgener og visuelle forhold. Der må ikke opføres varegårde som byggeri med lukkede facader, der virker negativt på bylivet og mindsker oplevelsen af tryghed i byens rum.

Klimatilpasning og skybrudssikring

Københavns Kommune har vedtaget en Klimatilpasningsplan i 2011 og som udløber heraf en Skybrudsplan i 2013. Skybrudsplanen beskriver metoder, prioriteringer og tiltag, der skal sikre, at København højst oplever skadesvoldende oversvømmelser ved skybrud sjældnere end én gang hvert 100. år.

Ledningsvejene er primært bydelens gader, veje, grøfter og kanaler. Herudover kan der indrettes steder for midlertidig opmagasinering af regnvandet i for eksempel byrum. På den måde skybrudssikres bydelen samtidig med, at byens 'blå' elementer sammen med søområdet bidrager med rekreativ værdi til området.

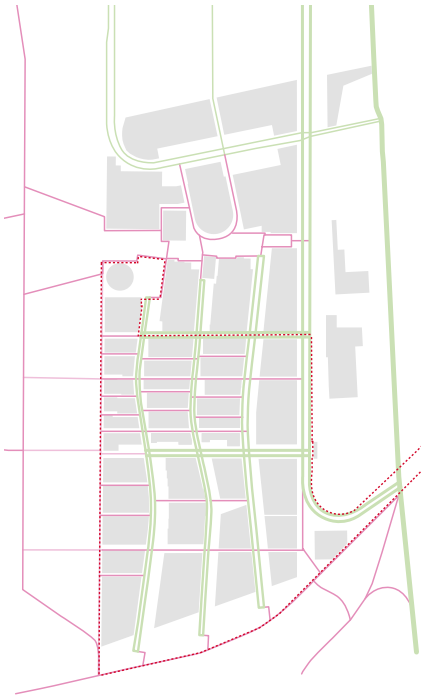
En grøn bydel

Ørestad Syd er en bydel beliggende umiddelbart op ad de åbne naturområder på Kalvebod Fælled. Inde i bydelen er naturen til stede i kraft af de gennemgående byrum med

Visualisering af promenaden langs fælleden. Det forventes, at der kan indgås aftale om at flytte dyrhegnet længere ind på fælleden. Illustration af Transform og Bascon.

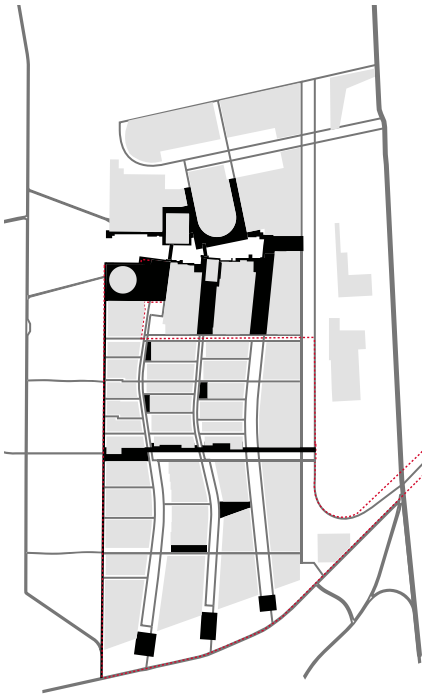
Visualisering af rækkehuskvarteret. Illustration af Transform og Bascon.

Cykeltrafik i området



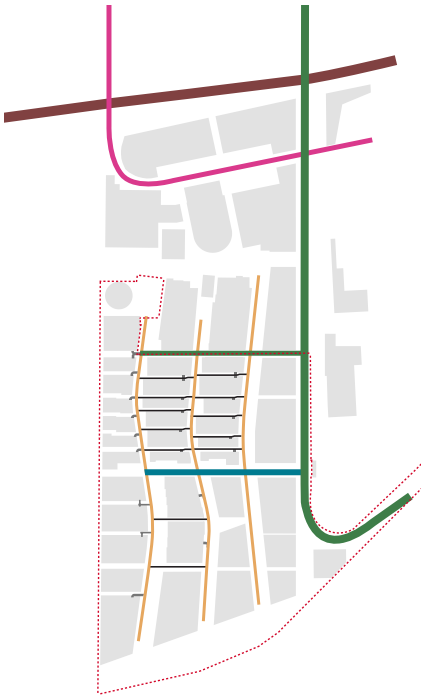
Tilgængelig cykelvej
Cykelsti
Lokalplantillæggets afgrænsning

Fodgængertrafik i området



Primære pladser
Gangzoner og stier
Lokalplantillæggets afgrænsning

Biltrafik i området

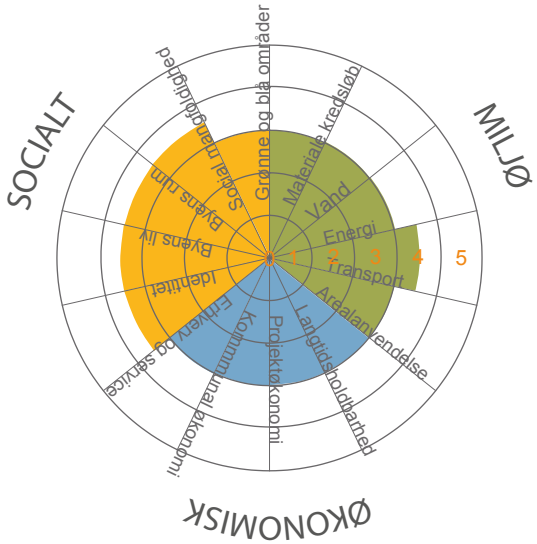


Regionalvej (motorvej)
Fordelingsgade
Bydelsgade
Asger Jorns Allé
Tilkørselsvej
Sidegader
Lokalplantillæggets afgrænsning

hver sin særegne grønne karakter og ved grønne kantzoner ved både rækkehuse og etageboliger.

Bæredygtighed

Masterplanen for området er vurderet i forhold til Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøjs 14 punkter. Kriterierne er en rettesnor for, i hvor høj grad planen er helhedsorienteret og understøtter væsentligste bæredygtighedshensyn, samt hvordan planen lever op til Københavns Kommunes politikker og strategier. Den samlede vurdering er, at planen på alle punkter lever op til kriterierne i bæredygtighedsværktøjet.



Vurderingen falder positivt ud i forhold til temaet 'transport', da der etableres et godt stinet. Der lægges særlig vægt på mulighederne ved den kommende promenade. Herudover har Ørestad en unik beliggenhed i forhold til den kollektive trafik med Øresundsbanen og Metro.

Vurderingen falder positivt ud i forhold til temaet 'social mangfoldighed' særligt på grund af rækkehuskarreerne, som kombinerer rækkehuse med etageboliger og dermed sikrer social mangfoldighed inden for samme byggefelt.

Vurderingen falder positivt ud i forhold til temaet 'byens rum' særligt på grund af den planlagte proces for borgerinddragelse ved udformning af faciliteterne i Asger Jorns Allé. Processen fastholdes med en partnerskabsaftale indgået mellem grundejer og Københavns Kommune i forbindelse med udvikling af lokalplantillægget for området. Herudover falder vurderingen positivt ud for temaet på grund af den klare differentiering mellem private og offentlige byrum, som ligger i planen.

Vurderingen falder positivt ud i forhold til temaet 'byens liv' på grund af den overordnede disponering af planen. Byrumsfunktionerne, fællesfunktioner til boliger, offentlige institutioner og udlæg af detailhandel koncentreres

Skovrummet. Illustration af Transform og Bascon.

ved Asger Jorns Allé, så man her har mulighed for at opnå kritisk masse af brugere til at skabe byliv.

Vurderingen falder positivt ud i forhold til temaet 'identitet' særligt på grund af områdets sundhedsprofil og mange muligheder for bevægelse. Det kan være en lang gåtur langs promenaden eller de kommende byrumsfunktioner langs Asger Jorns Allé.

Arkitekturby København

De fire hovedmålsætninger i arkitekturpolitikken, Arkitekturby København, som omhandler byens egenart, arkitekturen, byrum og processer er fuldt ud integreret i lokalplantillægget. Afsættet for planen er vinderprojektet fra en arkitektkonkurrence, og der fastlægges med planen principper, der sikrer variation i skala, sammensætning og typologi, som giver området en særlig karakter og egenart.

Metropol for mennesker

Lokalplantillægget stiller krav om åbne og aktive stueetager samt kantzoner. Der sikres en grøn by med forhaver og træer og planter i gaderne og langs promenaden. Der bliver en klar forståelse af, hvad der er offentligt og privat. Fælles friarealer bliver indrettet, så de tilgodeser flest muliges behov og med adgang for alle. Bydelen kommer til at 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 i byens rum.

Partnerskabsaftale

I en fælles forståelse mellem Københavns Kommune og By og Havn om at byudviklingen i området skal sikre, at intentionerne i lokalplanen realiseres også på de områder, der ligger uden for den kommunale plankompetence, er der udarbejdet en partnerskabsaftale. Heri forpligter parterne sig over for hinanden til:

- At indplacere på 3-5 daginstitutioner evt. samlokaliseret med fx andre kommunale faciliteter.
- En særlig proces for indretning af byrum langs Asger Jorns Allé.
- At der langs Asger Jorns Alle etableres rekreative faciliteter af både større og mindre karakter, der sikrer gadens rolle som centralt, aktivt hovedstrøg.
- At By og Havn langs Asger Jorns Allé indretter fællesfunktioner i forbindelse med opførelse af boligbebyggelse.
- At der samarbejdes vedrørende gennemførelse af procedure for sikring af arkitektonisk kvalitet og indretning af byrum ved områdets sydligste underområde, "spidsen".
- At fortsætte karrégruppemøderne vedrørende udvikling af byggeri uden for konkurrenceområdet.
- At grønne transportformer skal understøttes ved, at parkeringspladser på vejarealer skal være for korttidsparkering og handicapparkering, samt at der ved 3-5% af p-pladserne på vejarealet forberedes etablering af ladestandere til elbiler.

- At man skal understøtte samkørsel og delekørsel, hvis det kan ske på en forretningsmæssig måde.
- Særlig bygherredialog vedrørende rådgivning om mulighed for robuste løsninger, der begrænser energi- og ressourceforbruget.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013).

Det skyldes, at planen ikke muliggør nye anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.
Lokalplantillægget skal muliggøre flere boliger i stedet for erhverv i en bebyggelse med mere intime byrum i forhold til tidligere planlægning. Endvidere fastholdes principperne for den allerede fastlagte vejstruktur, mens områdets parkering omdisponeres fra parkeringshuse til primært kælderparkering så areal på terræn kan bruges til at skabe en bebyggelsesstruktur med lavere bygningshøjder.

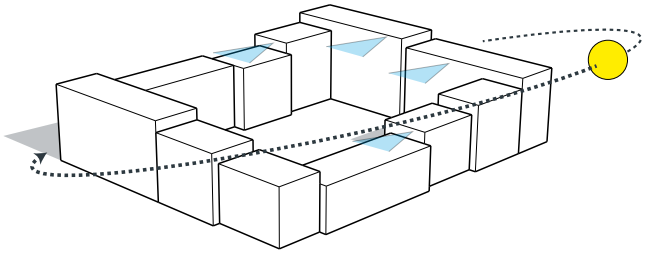
På baggrund af Kommuneplan 2015 hæves parkeringsnormen for biler, men da bebyggelsesprocenten samtidig reduceres, forbliver trafikbelastningen uændret.
Således ændrer lokalplantillægget områdets bymæssige karakter uden at ændre de grundlæggende planlægningsprincipper.
Afgørelsen er offentliggjort samtidig med forslaget til lokalplantillægget.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne

Området ligger i en afstand af ca. 2 km fra kysten ved Kalvebodløbet og dermed inden for 3 km fra kystnærhedszonen. På grund af den betydelige afstand, samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg, opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

Skyggeforhold

Lokalplantillægget sikrer generelt gode lysforhold i bebyggelsen i forhold til områdets tæthed. Det sikres blandet andet med de gennemgående, brede byrum og ved størrelsen af karreernes gårdrum. Herudover sikres det ved at fastlægge et skråt højdegrænseplan for boliger på 1 til 1 og et skråt højdegrænseplan for erhverv på 1 til 1½. Undtaget fra det skrå højdegrænseplan er dog gavle og mindre bygningsfremspring og tilbygninger, da disse har relativt begrænset skyggemæssig betydning. Herudover er undtaget bebyggelse langs områdets nord-/sydliggende gennemgående byrum og bebyggelse ud mod fælleden, da der her er særligt gunstige lysforhold.
Områdets tværveje er orienteret øst/vest, så der sikres lys langs facaderne til bebyggelsens for- og baghaver morgen og aften.



Lokalplanens bestemmelser sikrer sol i karrernes gårdrum, og samtidigt får mange boliger udsyn til fælleden. Illustration af Transform og Bascon.

21. juni Kl. 9.00

21. juni Kl. 12.00

21. juni Kl. 16.00

21. juni Kl. 19.00

21. marts Kl. 9.00

21. marts Kl. 12.00

21. marts Kl. 16.00

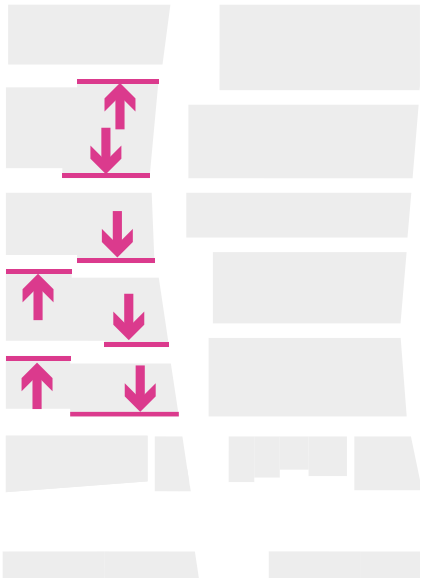
Vindforhold

Ørestad Syds omkringliggende landskab er fladt, og de omkringliggende kvarterer er præget af lav bebyggelse, hvilket giver udfordringer for vindkomforten i randen af lokalplanområdet. De områder, der ligger mere end 30 meter væk fra de åbne områder, har generelt god vindkomfort alene på grund af bebyggelsesplanen. Høj bebyggelse ved de gader, der munder ud mod fælleden, har tendens til at fange vinden og lede den ned til gadeniveau. Derfor skal bebyggelsen disse steder have en bearbejdning, som modvirker dette ved eksempelvis facadeforskydninger, og i byrummet skal der samtidig være lav beplantning ud for gaderne langs promenaden og lave træer i gaderne.

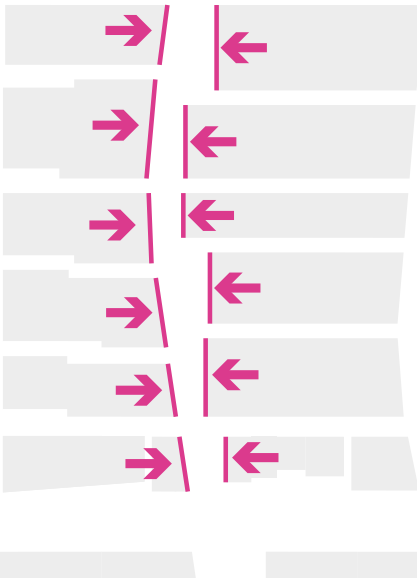
Vindkomforten på promenaden langs fælleden er egnet til korte ophold og aktivitet. Med passende beplantning eller andet, som giver læ, kan der etableres zoner for længerevarende ophold.

I de lukkede gårdrum er beplantning nok til at sikre god komfort, men man skal være opmærksom på effekter af eventuelle portåbninger.

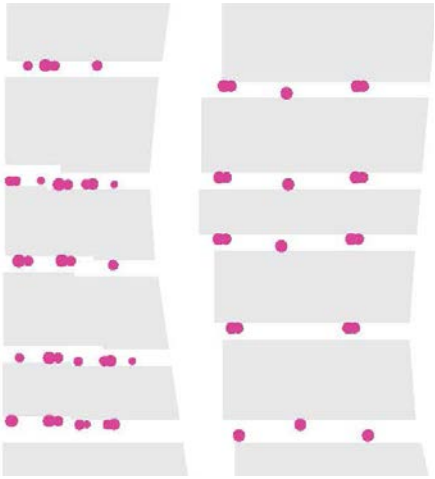
"Spidsen" i det sydvestlige hjørne er meget eksponeret for vind, hvilket skal indgå som et parameter ved skitsering af den kommende bebyggelse på området.



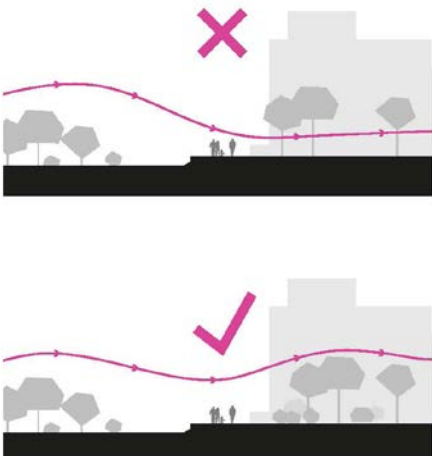
Facadeforskydninger giver både en række lommer og 'ruhed', som modvirker tunneleffekt for vinden gennem områdets øst-vest orienterede gader. Facadeforskydningerne er størst mod vest, hvor der er den største vindbelastning, og aftager mod øst, hvor facaderne kun har mindre forskydninger.



Også langs områdets gennemgående byrum: skovrummet og parkrummet bliver der facadeforskydninger i gadebilledet. Det skaber både 'ruhed' i forhold til vind, og det giver plads til gode solorienterede opholdsmuligheder langs byrummenes østside.

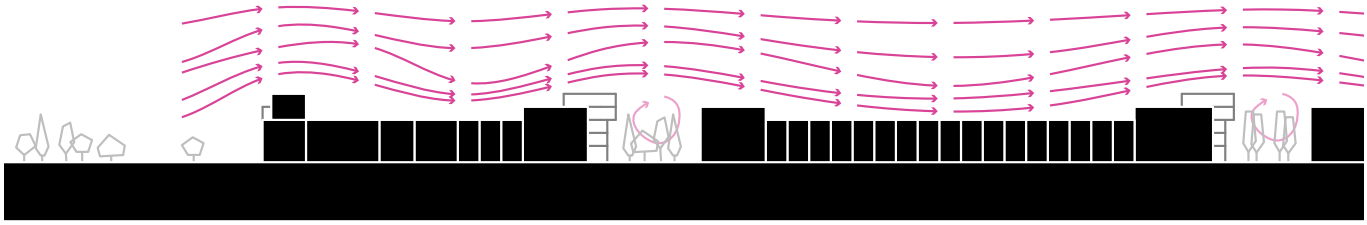


Åbningerne ud mod fælleden vil så vidt muligt blive beplantet med træer for at afbøde den kraftige vindpåvirkning.

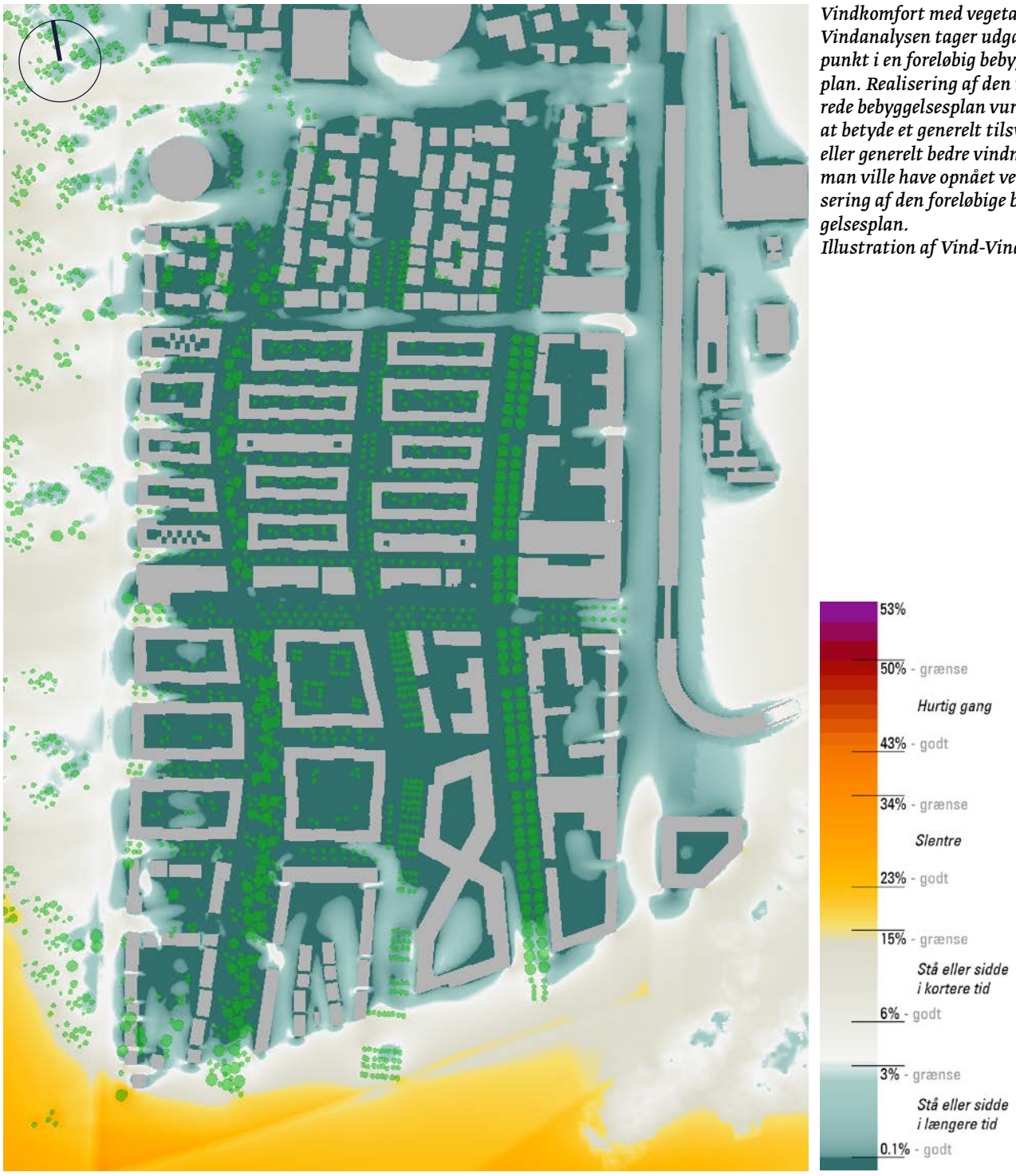


Høje træer i gadernes udmunding mod fælleden kan forringe i stedet for at forbedre vindforholdene. Grunden er, at de kan presse vinden ind under kronerne, så vinden accelereres i gadeniveau. Høje træer længere inde i gaden vil derimod give læ. Lave træer i gadernes udmunding giver nogen læ i gadeniveau.

Illustrationer af Transform og Bascon.



Områdets bebyggelse bliver i nogenlunde samme højde og relativt tæt. Derfor vil vestenvinden fra Amager Fælled skubbes op over bymassen og fortsætte henover byen. Illustration af Transform og Bascon.



Vindkomfort med vegetation. Vindanalysen tager udgangspunkt i en foreløbig bebyggelsesplan. Realisering af den reviderede bebyggelsesplan vurderes at betyde et generelt tilsvarende eller generelt bedre vindmiljø end man ville have opnået ved realisering af den foreløbige bebyggelsesplan.
Illustration af Vind-Vind.

Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv. Tillægget til lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Fingerplan 2013

I følge Fingerplan 2013, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Afgrænsningen af det stationsnære område kan her ske som et 1.000 m cirkelslag omkring stationen indenfor hvilket, der blandt andet kan placeres kontorbygninger over 1.500 m². Lokalisering i de stationsnære områder skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor væsentlig flere benytter kollektiv transport.

Fingerplan 2013 bestemmer også, at kommunernes planlægning gennem rækkefølgebestemmelser bidrager til at sikre, at byudvikling og byomdannelse koordineres med den overordnede trafikale infrastruktur og den kollektive trafikbetjening, at der er et rigeligt og varieret udbud af planlagte byggemuligheder, som dog ikke væsentligt overstiger forventet nybyggeri i hovedstadsområdet i planperioden, og at der sker en balanceret udvikling mellem de forskellige egne i hovedstadsområdet. Københavns Kommunes rækkefølgeplan respekterer dette.

Forslag til Kommuneplan 2015

Kommuneplanramme

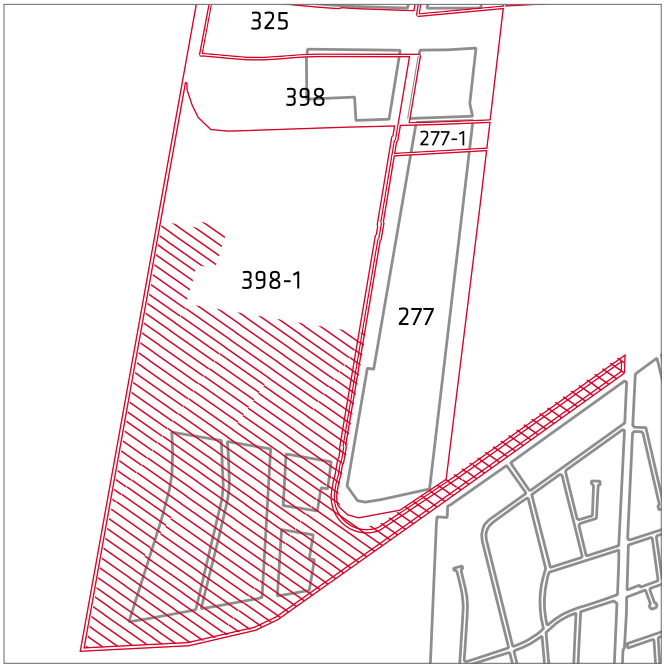
Ønsket om at skabe et nyt boligområde i Ørestad Syd er i overensstemmelsen med forslag til Kommuneplan 2015, hvor kommuneplanrammen for lokalplantillægsområdet fastlægger anvendelse til blandet bolig og serviceerhverv (C2*-område). Kommuneplanrammen er afgrænset af Kalvebod Fælled, Hannemanns Allé, Ørestad Boulevard og kommunegrænsen til Taarnby i syd. Rammen har følgende særlige bestemmelse:
"Området må rumme en samlet bebyggelse på 1,07 mio. m²,inklusiv etageareal i fælles parkeringshuse.
I randområderne langs Hannemanns Allé og Ørestads Boulevard må der overvejende kun opføres erhverv, og i randområder langs byfælleden, Kalvebod Fælled og søområdet skal der helt overvejende opføres boliger.
Friarealerne kan beregnes for området under ét.

I C-områder i Forslag til Kommuneplan 2015 kan byggeri have en maksimal højde på 24 m og et friareal på mindst 40% for boliger og mindst 10% for erhverv. Boligandelen skal være mellem 40% og 75%. Parkeringsdækningen skal for C-områder i byudviklingsområder være af størrelsesordnen og mindst 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal.

Detailhandel

Ønsket om at gøre Asger Jorns Allé til områdets handels- og aktivitetsgade understøttes af kommuneplanens rammer for detailhandel.

Gældende kommuneplanrammer 2011



Lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med skravering.

I Forslag til Kommuneplan 2015 indgår Bydelscentret Vestamager Station med en samlet ramme for detailhandel på 6.000 m². Bydelscentret omfatter Asger Jorns Alle i hele sin længde samt et større område mellem Richard Mortensens Vej og Robert Jacobsens Vej (8-tallet). Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker er i bydelscentret henholdsvis 3.000 m² og 1.000 m².

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 ifølge den seneste prognose. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere, og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Almene boliger

Det i lokalplan 398-1 muliggjorte boligetageareal forøges inden for området omfattet af lokalplantillægget med godt 110.000 m². I henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 9 kan indtil 25% af dette areal kræves opført som almene boliger, svarende til 27.000 m², eller ca. 285 familieboliger. Ved en fuld udbygning af området og resten af Ørestad Syd samt ved realisering af planlagte almene boligprojekter og med eksisterende almene boliger forventes andelen af almene boliger samlet at udgøre 12 - 14% af boligerne inden for skoledistriktet hørende til 'Ny Skole i Ørestad'.

Bydelsplan

I bydelsplanen er angivet en række indsatsområder, herunder at skabe mere byliv i Amager Vest, at styrke forbindelserne for cyklende og gående rundt på Amager, samt at give gode vilkår for både unge og ældre.
Lokalplanen findes at leve op til bydelsplanen bl.a. ved fastlæggelse af områdets stisystem, ved bestemmelserne om mange og varierede sidde- og opholdsmuligheder samt ved bestemmelser om rekreative faciliteter.

Lokalplaner i kvarteret

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

Lokalplan nr. 325 "Ørestad City Center" med tillæg nr. 1, har bestemmelser for området nord og nordøst for lokalplanområdet, med arealer på begge sider af Øresundsforbindelsen. Lokalplanen udlægger området til serviceerhverv med mulighed for et regionalt detailhandelscenter på op til 65.000 m². Herudover kan opføres en mindre del boliger. Tillæg nr. 1 til lokalplan 325 muliggør en ny bebyggelsesplan for at sikre en mere fleksibel udbygning af området.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.

Miljø i byggeri og anlæg

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_2, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

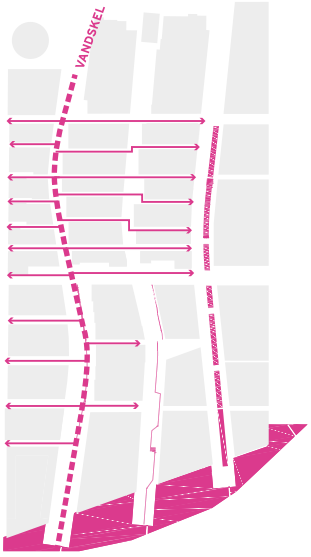
Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"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/publikationer.

Regnvand

Området er omfattet af spildevandsplanen for Ørestad. Derfor skal bebyggelsen som første prioritet kobles på det trestrengede afløbssystem, der findes i hele Ørestad. Det betyder blandt andet, at regnvand fra tag, facader og ikke trafikbelastede arealer (befæstede som ubefæstede) skal ledes til kanalerne.
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.
Overfladevand fra trafikbelastede arealer forventes at skulle renses, før det kan ledes til recipient.

Dansk Hydrologisk Institut har for Københavns Kommune udarbejdet et notat over hvilke materialer, der kan være problematiske at anvende i forhold til udvaskning af metaller, tjærestoffer m.m.
Teknik- og Miljøforvaltningen kan anmode en bygherre om en vurdering af risikoen for, at en udvaskning af miljøfremmede stoffer kan have en økotoksisk effekt på vandmiljøet i kanalerne.



Overordnet princip for afledning af regnvand. På begge sider af vandskellet ledes det uforurende vand til kanalerne - evt. via rørledninger. Illustration af Transform og Bascon.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.
Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldet skal placeres bolignært for alle, og så det let kan afhentes af Københavns Kommune. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m^2 per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med serviceområdet Byens Udvikling i Teknik- og Miljøforvaltningen, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

Jord- og grundvandsforurening

Teknik- og Miljøforvaltningen har ikke konkret viden om forurening af jorden og grundvandet i lokalplanområdet, men det er som det øvrige København omfattet af områdeklassificeringen og kan forventes lettere forurenet.
Der kan i forbindelse med andre byggerier i området være tilført fyldjord i form af opgravet intaktjord.

Generelt har området været anvendt til militære øvelser. Som konsekvens heraf bliver dette ryddet for ammunition af Forsvaret, før det kan tages i anvendelse til byggeri.
Ud fra Center for Miljøs oplysninger giver denne aktivitet ikke anledning til forurening af jorden. Man skal dog være opmærksom på at der kan være diffus forurening af det øverste jordlag.

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Der skal endvidere gøres opmærksom på, at permanent dræning af grundvand i Ørestad ikke tillades.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.
Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.
Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse.
Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenet vand fra byggegruben.
Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

Museumsloven

Der er inden for lokalplantillæggets afgrænsning ikke Kulturhistoriske forhold, som er relevante i forhold til den fortsatte udbygning af Ørestad Syd udover, hvad der er reguleret af eksisterende plangrundlag.
Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

Andre tilladelser i henhold til anden lovgivning

Luftfartsloven

Lokalplanområdet er beliggende inden for højdebegrænsningen i Indflyvningsplanen for Københavns Lufthavn, Kastrup, der er godkendt den 26. april 2007.

lndflyvningen er sikret ved, at arealer inden for lndflyvningsplanen er pålagt højdebegrænsende servitutter. Der skal dermed indhentes attest fra Trafikstyrelsen ved ethvert projekt der medfører permanente anlæg over servituttens anførte højdegrænse. Attesten gives under forudsætning at projektet ikke strider mod lndflyvningsplanen.

Opførelse af bebyggelse højere end kote 50 forudsætter Trafikstyrelsens godkendelse, jf. § 65 i lov om luftfart.

Metro

Dele af lokalplanområdet er belagt med en servitut til beskyttelse af metroens sikkerhed, hvorved der inden for en afstand på 20 m fra nærmeste spormidte er fastlagt et højdegrænseplan på 1:1 og inden for en afstand af 30 m fra nærmeste spormidte begrænsninger i hvor dybt der må graves. Metroselskabet skal kontaktes forinden, der iværksættes arbejder, der kan komme i konflikt med servitutten.

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 398 Ørestad Syd

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Kalvebod Fælled, en knækket linje gennem matr.nr. 919a Sundby Overdrev, København, skel mod matr.nr. 960 c, ibid. en linje gennem matr.nr. 919a, ibid., Else Alfelts vejs vestlige afgrænsning, Ejler Billes Allé, Ørestads Boulevard, Otto Baches Allé samt grænsen mod Tårnby Kommune og Amager Fælled.

§ 1. Formål

Lokalplantillægget skal udgøre det planmæssige grundlag for ændring af planbestemmelserne for den centrale og vestlige del af Ørestad Syd med henblik på at koncentrere områdets byliv langs Asger Jorns Allé og sikre en større andel af boliger samt en større variation i boligtypologier.

Som led heri skal følgende hensyn tilgodeses:

- Ørestad Syds grundlæggende struktur med de tre gennemgående byrum med hver sin identitet, Kanalrummet, Parkrummet og Skovrummet, skal videreføres og udvikles ud fra idéen om 'vand' og 'natur' som de bærende elementer.
- Der skal sikres et generelt grønt bymiljø, hvor regnvandshåndtering bidrager med rekreativ værdi til byrummene.
- Bebyggelsens højder skal sikre generelt gode lysforhold og samtidigt skal bebyggelsens facader bryde vinden og give et godt vindmiljø egnet til ophold.
  Facadeudformning og indretning af byrum skal gøre, at området vil blive oplevet trygt, spændende og varieret set fra øjenhøjde.
  Set fra Kalvebod Fælled skal bygningsfronten opleves som varieret.
- Langs Asger Jorns Allé skal områdets byliv koncentrere ved at sikre byrumsfunktioner og give mulighed for detailhandel.
- Den kollektive trafikbetjening samt fodgængere og cyklister skal prioriteres ved udformningen af det interne vej- og stinet. Stier og byrum skal sikre let og trafiksikker adgang for fodgængere og cyklister internt i området og på tværs af området til det øvrige Ørestad, Kalvebod Fælled, stationerne og byområdet øst for Ørestad.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 784, 919d, 952a, 952b, 952c, 952d, 952e, 952f, 952g, 952h, 952i, 952k, 954a, 954b, 955a, 955b, 955c, 955d, 964a, 964b, 966a, 966b, 967a, 967b, 967c, 970a, 970b, 970c, 980a, 980b, 980c, 950, 951, 953, 956, 957, 958, 959, 962, 963, 965, 968, 972, 978, 979, 981, 983, 984, 986, 987, 988, 990, 993, 994, 997, 1019, 1021, 1031, 1033, 1034 og 1035 samt dele af matr.nr. 919a, 943, 976a, 977 og 996 Sundby Overdrev, København, samt alle parceller, der efter 1. maj 2015 udstykkes i området.

Stk. 2. Underområder

Lokalplantillægsområdet opdeles i underområderne IIIA, IIIB, IIIC, IV, IX, XA, og XB som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. For område IX gælder:

Området fastlægges til offentlige formål og private institutioner mv. af almen karakter, der naturligt kan indpasses i området. Området må anvendes til skoler og andre uddannelsesformål.

Stk. 2. For område IIIC gælder:

Bebyggelse i en randzone med en dybde på 20 m langs vestsiden af Ørestads Boulevard skal overvejende anvendes til erhverv. Dog kan der under hensyntagen til støjmæssige forhold indpasses boliger i de øverste etager.

Kommentar

For område IIIC gælder herudover bestemmelserne i lokalplan nr. 398-1 samt bestemmelsen i stk. 11 om detailhandel og stk. 6 om boligstørrelser.

Stk. 3. For område IIIA, IIIB, XA og XB gælder:

Områderne fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.
Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel i stk. 11.

Kommentar

Ved helårsbeboelse forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 4. Fordeling i område IIIA, IIIB, XA og XB:

Fordelingen af boliger og erhverv skal ske efter angivelserne på tegning nr. 2 og følgende retningslinjer:

- Andelen af erhverv og offentlige formål skal for områderne IIIA, IIIB, XA og XB udgøre mellem 5% og 10% af etagearealet beregnet for områderne under ét.

- Stueetager markeret med blå streg på tegning nr. 2 må ikke anvendes til boliger. For så vidt angår anvendelse af stueetager i øvrigt henvises til stk. 10.

Stk. 5. Almene boliger i område IIIA, IIIB, XA og XB:
Der skal i områderne opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger med et samlet etageareal på ca. 27.000 m². Familieboliger skal placeres spredt i områderne i enheder, der ikke må være mindre end 40 og ikke større end 120 boliger.
Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i områderne kan opføres yderligere almene boliger.

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

Stk. 6. Boligstørrelser i område IIIA, IIIB, IIIC, XA og XB:
Mindst 75 procent af boligetageareal skal indrettes med boliger på mindst 95 m² bruttoetagereal i gennemsnit. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m² bruttoetagereal.
Mindst 15 procent af boligetageareal skal indrettes med boliger på mellem 50 m² og 70 m² bruttoetagereal, med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette. Bestemmelserne gælder for hvert område under ét og er eksklusive pulterrum i boligen.
Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.
Kollegie- og ungdomsboliger er, uanset de opføres efter gældende støttelovgivning eller ej, ligeledes undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. Disse boliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m².
Uanset bestemmelserne om boligstørrelser kan der opføres eller indrettes bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Fællesarealer skal udgøre mindst 12,5% af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

Stk. 7. Fællesanlæg i område IIIA, IIIB, XA og XB:
I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.
Dog gælder for bebyggelse med særlige boformer, at fællesanlæg for disse boliger ikke kan være fælles for andre bebyggelser.
Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar
Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende beboerstyrede funktioner.

Stk. 8. Indretning i område IIIA, IIIB, XA og XB:
Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

Kommentar
Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

Stk. 9. Forureningsklasse i område IIIA, IIIB, XA og XB:
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. 10. Anvendelse af stueetager i område IIIA, IIIB, XA og XB:
Aktive stueetager
Stueetager markeret med mørk violet streg på tegning nr. 2 skal langs mindst 75 procent af facadestrækningen inden for hvert byggefelt anvendes til aktive funktioner som:
- publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, udstillingslokaler, restauranter, cafeer og lignende
- liberale erhverv, såsom hotelvirksomhed, fitnesscenter, pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende
- fritidsprægede sports- og idræts- og/eller kulturelle funktioner
- aktive beboerfaciliteter, såsom værksteder, fælleskøkken, eller fælles sports- og idræts- og/eller kulturelle funktioner
- daginstitutioner eller andre aktive offentlige formål

Kommentar
Stueetager fastlagt som aktive stueetager henvender sig til offentligheden og medvirker derved til et levende og varieret bymiljø, hvor man oplever, at folk kommer og går ind og ud af bygningerne. Bestemmelsen følges op med krav til andelen af transparente facader i § 6.

Åbne stueetager
Stueetager markeret med lys violet streg på tegning nr. 2 skal langs mindst 50 procent af facadestrækningen anvendes til ovennævnte aktive funktioner og må tillige anvendes til udadvendte funktioner som mødelokaler, undervisningslokaler, andre offentlige formål samt udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, mødelokaler, kantine og lignende.
Stueetager markeret med orange streg på tegning nr. 2

og alle stueetager inden for område XB, kan anvendes til ovennævnte funktioner.

Kommentar

Stueetager fastlagt som åbne stueetager bidrager til et levende bymiljø. Det skal ske ved, at man fra de offentligt tilgængelige byrum oplever liv i bygningerne via transparente facader fastlagt i § 6.

Stk. 11. Detailhandel

Inden for de på tegning nr. 2 viste områder med mulighed for detailhandel må bruttoetagearealet til butiksformål samlet set ikke overstige 6.000 m², og arealet af den enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutik må ikke overstige henholdsvis 3.000 m² og 1.000 m².
Uden for de viste områder med mulighed for detailhandel kan der etableres enkeltstående dagligvare- og udvalgsvarebutikker til betjening af nærområdet. Her må bruttoetagearealet samlet set ikke overstige 600 m², og arealet af den enkelte butik må ikke overstige 200 m².
Butikker må ikke placeres over første sal.

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål. Bestemmelsen om dagligvarebutikker følges op af en bestemmelse, som forbyder udendørs oplag § 7, stk. 2. Formålet med bestemmelserne er på en gang at skabe attraktive forhold for dagligvareforretninger og samtidigt at tilgodese det visuelle indtryk af området.

§ 4. Vejforhold

Kommentar

Bestemmelserne om vejforhold gælder ikke for områderne IIIA, IIIB IIIC, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 398-1 opretholdes.

Stk. 1. Eksisterende vejlinjer

De eksisterende vejlinjer mod Ejler Billes Allé opretholdes.

Stk. 2. Veje

Der udlægges veje mellem byggefelterne som vist på tegning nr. 4.

Stk. 3. Asger Jorns Allé

Asger Jorns Allé, vejtype A på tegning nr. 4, skal fremstå med et samlet vejprofil med en bredde på mindst 19,8 m.
Hvis der etableres vejsideparkering skal vejprofilet øges med 2 m for hver række parkeringspladser.
Vejstrækningerne skal udføres med en kørebanebredde på mindst 3,5 m på begge sider af en midterrabat med en bredde på mindst 2,8 m.
Der skal være gangzone i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m.
Der skal være cykelstier i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m.

Stk. 4. Ejler Billes Allé

Ejler Billes Allé, vejtype B på tegning nr. 4, skal fremstå med et samlet vejprofil med en bredde på mindst 18,7 m.
Vejstrækningerne skal udføres med en kørebanebredde på mindst 3 m på begge sider af en midterrabat med en bredde på mindst 2,7 m.
Der skal være gangzone i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m.
Der skal være cykelstier i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m.

Stk. 5. Else Alfelts Vej og Richard Mortensens Vej

Else Alfelts Vej og Richard Mortensens Vej, vejtype C på tegning nr. 4, skal fremstå med et samlet vejprofil med en bredde på mindst 18,2 m.
Vejstrækningerne skal udføres med en kørebanebredde på mindst 6 m eller som to gange 3 m.
Der skal være gangzone i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m.
Der skal være cykelstier i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m.
Der skal være en zone til parkering og beplantning med en bredde på mindst 2,2 m.

Kommentar

Som vist på figuren kan profilet være bredere, hvis der for eksempel etableres grønne zoner med beplantning mellem cykelsti og gangzone eller mellem kørebanerne som en midterrabat.
Kanalrummets vejprofiler (Robert Jacobsens Vej) er fastlagt i lokalplan nr. 398-1.

Stk. 6. Tværgader med plads til varelevering

Tværgader med plads til varelevering, vejtype D på tegning nr. 4, skal fremstå med et samlet vejprofil med en bredde på mindst 12,5 m.
Vejstrækningerne skal udføres med en kørebanebredde på mindst 3,5 m og en læssezone med en bredde på mindst 2,5 m. Hvor læssezonen ikke vurderes nødvendig, og hvor det er muligt af hensyn til trafikale forhold, skal læssezonen beplantes med træer og buske.
Der skal være gangzoner i begge sider. Sydlig og nordlig gangzoner skal have en bredde på mindst henholdsvis 2,5 m og 1,5 m.
Der skal være en flexzone til opholdsmuligheder, beplantning, bil- og cykelparkering og/eller løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR) med en bredde på mindst 2,5 m.

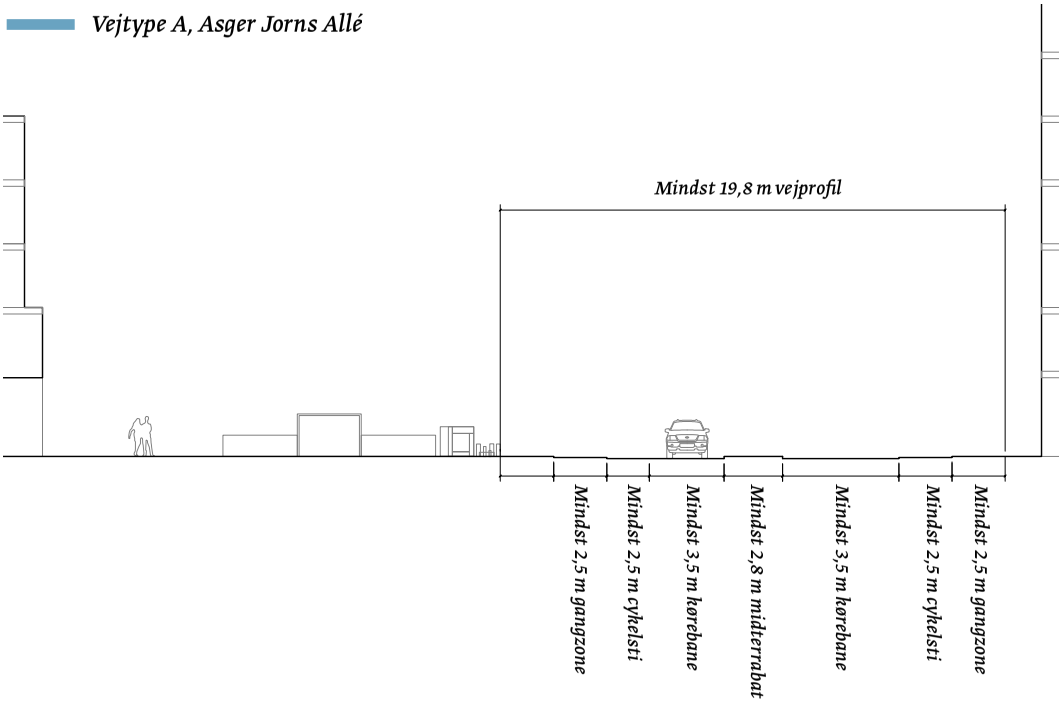
Kommentar

Læssezonen kan beplantes af hensyn til vindmiljøet i gaden og for at styrke områdets grønne karakter.

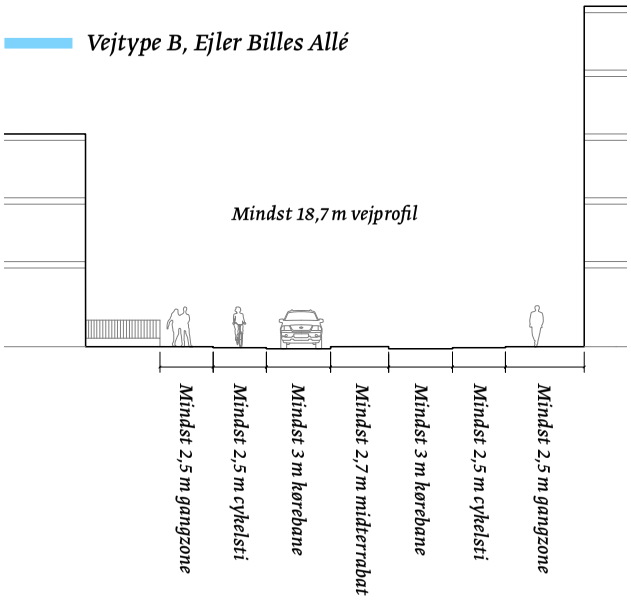
Stk. 7. Tværgader

Tværgader, vejtype E på tegning nr. 4, skal fremstå med et samlet vejprofil med en bredde på mindst 9 m.
Vejstrækningerne skal udføres med en kørebanebredde på

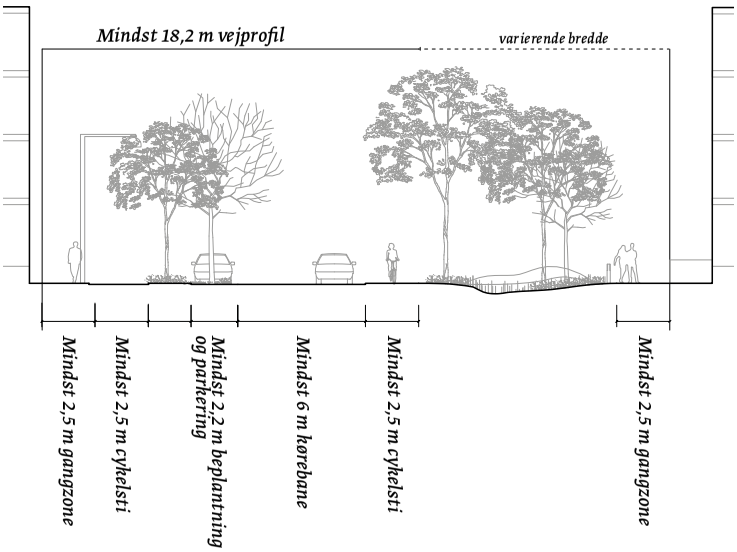
Vejtype A, Asger Jorns Allé



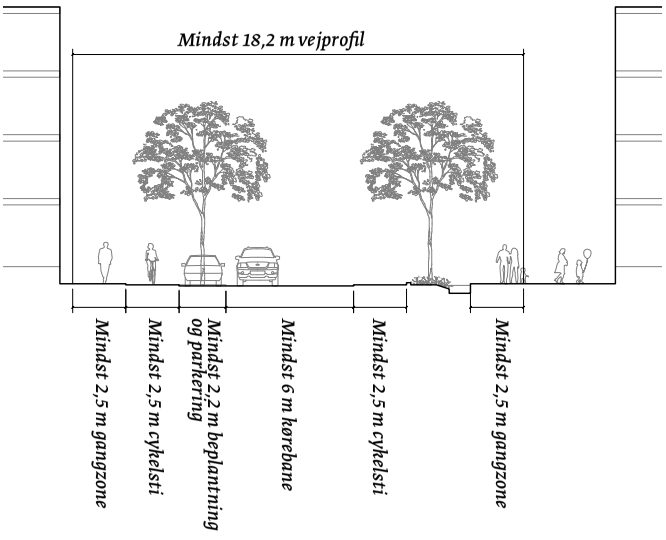
Vejtype B, Ejler Billes Allé



Vejtype C, Else Alfelts Vej

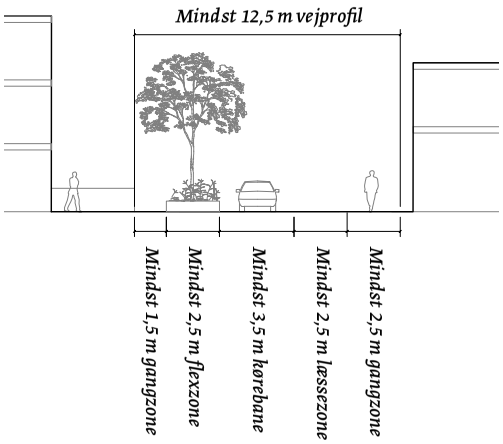


Vejtype C, Richard Mortensens Vej

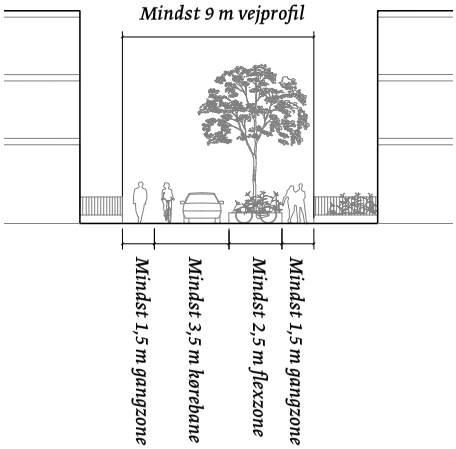


Illustrationer af Transform og Bascon.

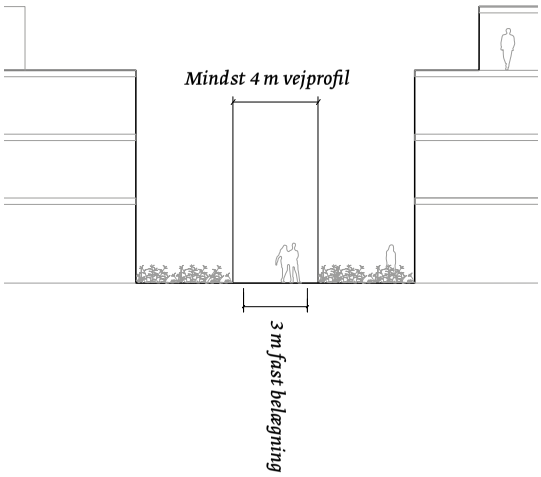
Vejtype D, tværgade med plads til varelevering



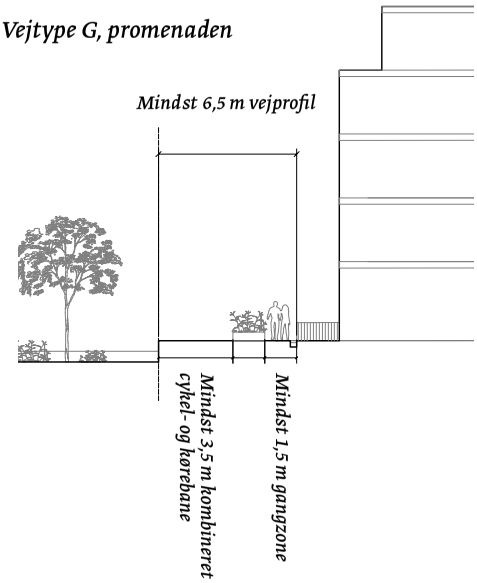
Vejtype E, tværgade



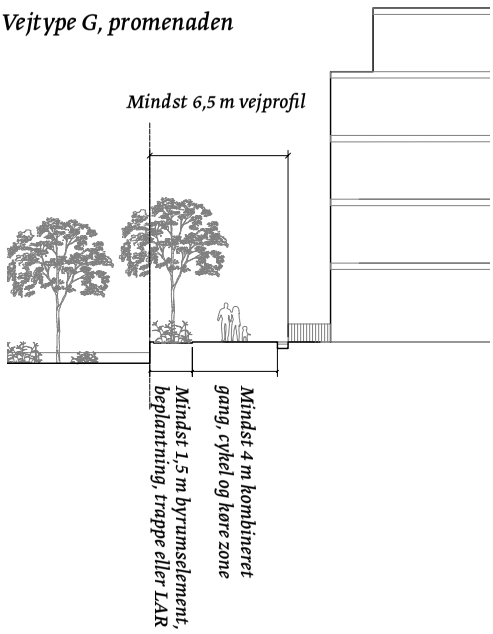
Vejtype F, Interne stier



Vejtype G, promenaden



Vejtype G, promenaden



mindst 3,5 m.
Der skal være gangzoner i begge sider med en bredde på mindst 1,5 m.
Der skal være en flexzone til opholdsmuligheder, beplantning, bil- og cykelparkering samt løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR) med en bredde på mindst 2,5 m.
Dog gælder for Asger Jorns Allé vest for skovbåndet, at tværgaden skal fremstå som en integreret del af det øvrige byrum.

Kommentar

Flexzonerne kan indeholde opholdsmuligheder, beplantning, løsninger til lokal afledning af regnvand, cykelparkering, handicapparkering og korttidsparkering samt virke som chikaner, der nedsætter farten på vejstrækningen.

Stk. 8. Interne stier
Interne stier, vejtype F på tegning nr. 4, skal fremstå med et samlet vejprofil med en bredde på mindst 4 m.
Vejstrækningerne skal udføres med en fast belægning på mindst 3 m.

Stk. 9. Promenaden
Promenaden, vejtype G på tegning nr. 4, skal fremstå med et samlet vejprofil med en bredde på mindst 6,5 m.
Der skal være en gangzone med en bredde på mindst 1,5 m og en kombineret cykel- og kørebane med en bredde på mindst 3,5 m. Dog gælder, at der kan etableres en kombineret cykel- og kørebane og gangzone med en samlet bredde på ned til 4 m.
Der skal være et byrumselement til opholdsmuligheder, beplantning, trappe/rampeanlæg til fælleden samt evt. til løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR). Byrumselementet skal have en samlet bredde på mellem 0.5 m og 1.5 m.

Stk. 10. Yderligere veje og stier
Der kan ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige/hensigtsmæssige for at betjene den enkelte ejendom.

Stk. 11. Blinde veje
Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Kommentar

Kryds vist med stiplet sort firkant på tegning nr. 4 forventes i henhold til vejlovgivningen etableret som signalreguleret kryds.

Stk. 12. Udformning af vejanlæg
Den nærmere udformning af vejene, herunder vejkryds, vejtilslutninger og afslutninger af blinde veje med vendepladser, hvortil der kan medgå yderligere areal, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

Kommentar

Der henvises i øvrigt til § 7 om udformning af byrum.

Stk. 13. Adgang til parkeringsanlæg og varegårde
For område XA og XB gælder:
Vejadgang til parkeringsanlæg og/eller varegårde må i princippet kun etableres fra tværgaderne tæt på Else Alfelts Vej, Richard Mortensens Vej og Robert Jacobsens Vej eksempelvist som vist på tegning nr. 4 og skal alle steder udformes, så der sikres gode oversigtsforhold ved ind- og udkørsel. Dog kan der ved karreerne syd for Asger Jorns Allé mellem Else Alfelts Vej og Richard Mortensens Vej også etableres vejadgang direkte fra Richard Mortensens Vej.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Rummelighed
- For underområde IIIA må det samlede etageareal ikke overstige 136.000 m².
- For underområde IIIB må det samlede etageareal ikke overstige 21.000 m².
- For underområde IX må det samlede etageareal ikke overstige 13.000 m².
- For underområde XA og XB må det samlede etageareal ikke overstige 320.000 m².

Arealerne er eksklusive et evt. parkeringshus og parkering i plint. Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg og parkering, herunder cykelparkering kan etableres herudover. Det samme gælder etageareal, der medgår til glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt dette er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Kommentar

Bestemmelserne om bebyggelsens placering i stk. 2 og 3 gælder ikke for områderne IIIA, IIIB og IIIC, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 398-1 opretholdes

Stk. 2. For område IX gælder:
Byggefelter
Ny bebyggelse skal placeres inden for de på tegning nr. 3 viste byggefelter. På baggrund af en samlet plan for området kan der indpasses bygninger og tilbygninger i én etage til cykelparkering, renovation og lignende placeret uden for byggefeltet.

Stk. 3. For område XA og XB gælder:
a) Byggefelter
Ny bebyggelse skal placeres inden for de på tegning nr. 3 viste byggefelter. Mellem byggefelterne skal der være plads til de i § 4 fastsatte vejprofiler. Ved placering af byggeri inden for byggefelter skal sikres plads til de i § 7, stk. 14, fastsatte kantzoner.
b) Husdybde
Husdybden for boliger må ikke overstige 12 m og husdybden for erhverv må ikke overstige 17 m. Maksimumsdybder gælder ikke for skole eller erhvervsbebyggelse, der opføres som atriumbebyggelse, for byggefelter udelukkende med erhverv, for stueetager med detailhandel, for punkthuse undtaget fra bestem-

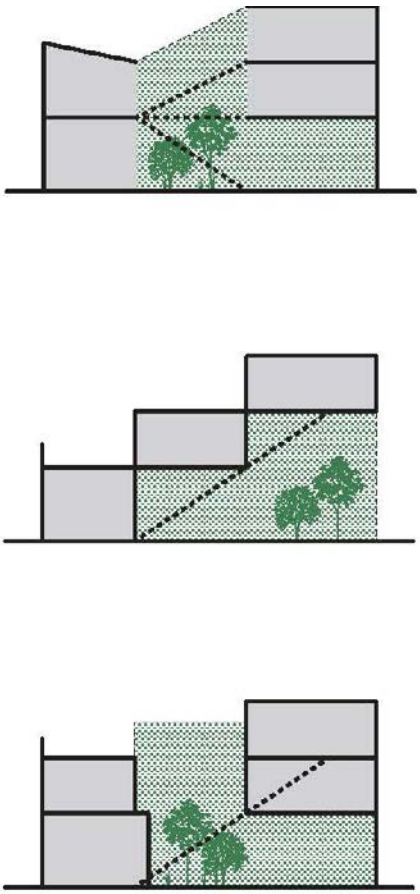


Fig. 5.2q: Eksempler på, hvordan rækkehuse og patiohuse kan have en særlig udformning.

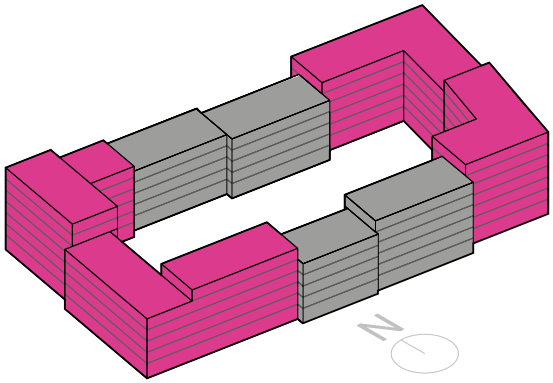


Fig. 5.2u: Hjørnebygninger med mellembygninger

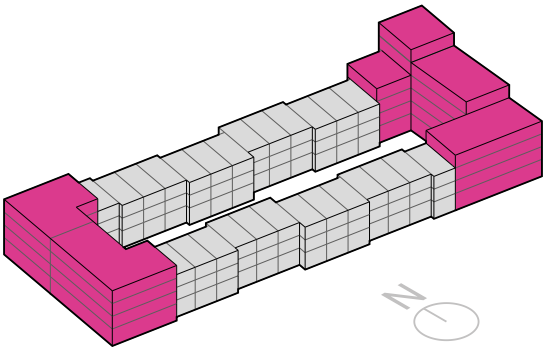


Fig. 5.2v: Hjørnebygninger med rækkehuse/patiohuse

Illustrationer af Transform og Bascon.

melser om bygningsdybde vist på tegning nr. 3, for parkeringsanlæg samt for institutioner, såfremt det vurderes, at der kan opnås tilfredsstillende lysforhold i bebyggelsen og omgivelserne.

c) Bebyggelse mrk. 'Rækkehusbebyggelse'
Boligbyggeri inden for dele af byggefelter, der på tegning nr. 3 er markeret med signaturen 'rækkehusbebyggelse', skal opføres som egentlige rækkehuse eller som bebyggelse med karakter af rækkehusbebyggelse. Facader ved rækkehuse skal forskyde sig horisontalt fra tilstødende bygninger/facader som vist på figur 5.2v efter følgende princip:
   - Inden for byggefelter i første række og anden række ud mod fælleden skal hver facaderække mod Tværgader (type D og E fastlagt i § 4, stk. 6 og 7) have forskydninger i fuld højde, som samlet set, inklusive forskydninger fastlagt i byggefelterne, er mindst 4 m fordelt med variation over facadestrækningen.
   - Inden for byggefelter i tredje række ud mod fælleden skal hver facaderække mod Tværgader (type D og E fastlagt i § 4 stk. 6 og 7) have forskydninger i fuld højde, som samlet set er mindst 2 m fordelt med variation over facadestrækningen.

d) Bebyggelse mrk. 'Rækkehusbebyggelse med mulighed for særlig bygningsdybde'
Boligbyggeri inden for byggefelter, der på tegning nr. 3 er markeret med signaturen 'Rækkehusbebyggelse med mulighed for særlig bygningsdybde' skal opføres med karakter af rækkehusbebyggelse som fastlagt under punkt c. Dog kan Teknik- og Miljøforvaltningens fravige krav om facadeforskydninger og tillade bygningsdybder større end 12 m, hvis:
   - facadestrækningerne får variation på andre måder end ved forskydninger
   - bebyggelsen opføres med to over for hinanden liggende glassammenbyggede bygningskroppe, der hver må have en dybde på maks. 7 m. og som skal ligge i en afstand fra hinanden på mindst 5 m
   - bebyggelsen opføres med stueetager, der har en væsentlig øget vindueshøjde, som tillader dagslys langt ind i boligen.

Kommentar

Der vil almindeligvist blive stillet krav om indvendige dagslysundersøgelser ved dispensationsansøgning om at opføre bebyggelse med større bygningsdybde end 12 m (jf. bygningsreglementets krav til dagslysforhold ved boligbebyggelse).

e) Bebyggelse mrk. 'Karrébebyggelse'
Byggeri inden for byggefelter, der på tegning nr. 3 er markeret med signaturen 'Karrébebyggelse' skal opføres som sluttet bebyggelse i randen af byggefelterne mod områdets veje, jf. § 4. Dog må facadesektioner forskyde sig tilbage fra randen med op til 6 m.
Der kan endvidere opføres enkelte mindre udhuse og lignende i byggefelternes midte.

Inden for byggefelter for karrébebyggelse skal byggefelters hjørner bebygges med hjørnebygninger.
Mellem hjørnebygninger kan byggefelter for karrébebyggelse kun bebygges med mellemliggende bygninger, som vist på figur 5.2u eller med bebyggelse med karakter af rækkehusbebyggelse som vist på figur 5.2v.
Syd for Asger Jorns Allé gælder mod de i § 4 fastlagt veje, at:
- hver facadelængde på hjørnebygninger eller mellembygninger skal være mellem 15 m og 35 m.
- facader på mellembygninger skal forskyde sig horisontalt fra tilstødende bygninger/facader med 1 til 6 m.
Der må ikke være åbninger i fuld højde, og portåbninger må ikke ændre ved karakteren af en sluttet bebyggelse. Portåbninger må kun have en frihøjde på mellem 3,6 m og 4,6 m og må kun placeres, hvor de ikke påvirker vindmiljøet negativ ved opholdszoner.
Herudover gælder for facader på den nederste etage eller de to nederste etager mod vejtype A, B og C fastsat i § 4 samt mod Robert Jacobsens Vej, at der for hver facadestrækning på mindst 20 m skal være mindst én forskydning af facaden. Forskydningerne skal være på mellem 0,5 og 3 m frem eller tilbage fra facadelinjen langs facadestrækninger på mindst 2 m.

Kommentar

Det kan eksempelvist være nicher eller fremspring ved indgange.

f) Byggeri langs Asger Jorns Allés nordside
Byggeri langs Asger Jorns Allés nordside skal opføres med facader mod Asger Jorns Allé, som horisontalt forskyder sig i forhold til hinanden i princippet som vist på figur 5.2z så bebyggelsen derved fremstår med en stor grad af underinddeling.

g) Bygningshøjder
Bebyggelse må have en maksimums og minimums bygningshøjde, som angivet på tegning 3. Dog gælder, at:
- maks. bygningshøjden kan øges over de angivne højder svarende til afstanden fra terræn til stueetagernes gulvniveau, men dog aldrig over maks. 34. m.
- parkeringshuse kan have en bygningshøjde på 20 m.
Trappe-, elevatortårne og lignende mindre taghuse må have en højde på maks. 3½ m over de fastsatte maks. bygningshøjder.
Bygningers højder skal tilpasses, så der sikres sollys ved bebyggelsens fælles opholdsarealer om eftermiddagen i sommerhalvåret og så højderne samtidigt giver færrest mulige gener for omgivelserne.

i) Skrå højdegrænsplaner
Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden boligbebyggelse og ikke 1,5 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Dog gælder for boligbebyggelse i sidegaderne nærmest Promenaden, Skovrummet, Parkrummet og Kanalrummet, at bebyggelsens højde ikke må overstige 1,5 x afstanden til anden bebyggelse i en dybde fra de nævnte byrum svarende til afstanden til nærmeste bebyggelse inklusiv kantzoner.
Højden beregnes i forhold til gulvniveau i den modstående bebyggelse.
Gavle er undtaget fra bestemmelsen.

Kommentar

Hvor nærmeste boligbebyggelse har smalle kantzoner, vil bebyggelsens stuegulv ligge mellem 0,6 m og 1,2 m over terræn for at tilgodese boligernes privatsfære. Andre steder har bebyggelsen erhverv (typisk butikker) i stueetagen, så boligerne er hævet til 1. sals højde.
Der vil være mulighed for dispensation fra bestemmelsen, hvis det kan godtgøres, at der på anden vis kan skabes gode dagslysforhold inde i boligerne og i tilstødende byrum. Det kan evt. være ved brug af vandspejl, ved lyse facadefarver, øget etagehøjde, ved reduceret bygningsdybde eller ved andre arkitektoniske eller rummelige virkemidler eller ved en kombination af virkemidler.
Bygningshøjder regnes fra terræn.

Fig. 5.2t: Eksempel på variation i facaderække.
Reference: Nieuw Leyden, Leiden Netherlands (2005-2013).
Arkitekt: MVRDV, Rotterdam Netherlands
Fotograf: Christian Richters

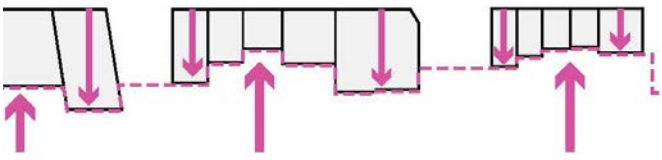


Fig. 5.2z: Forskydning

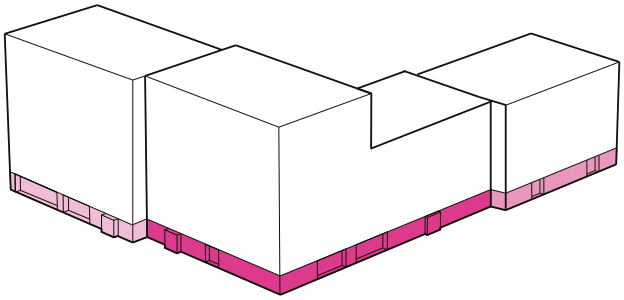


Fig. 5.2l: Princip for detaljering af stueetage med mindst 2 tilbagetrækninger eller fremspring på facader over 20 m.
Illustrationer af Transform og Bascon.

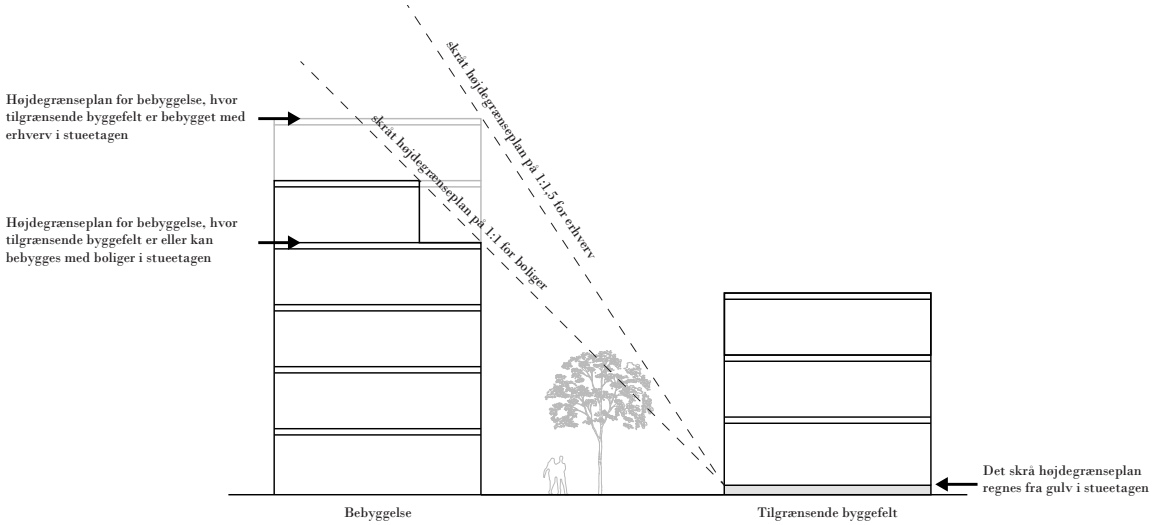


Fig. 5.3d: llustration af skråt højdegrænseplan. Illustration af Transform og Bascon.

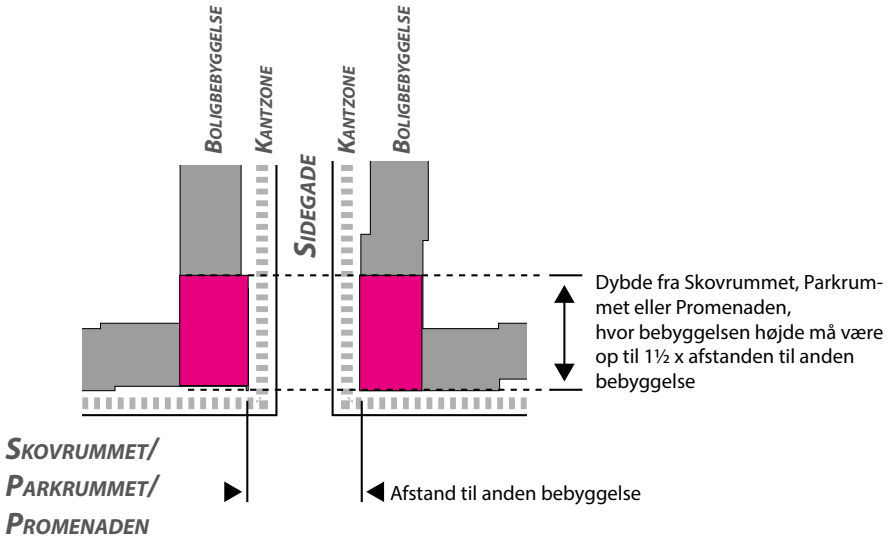
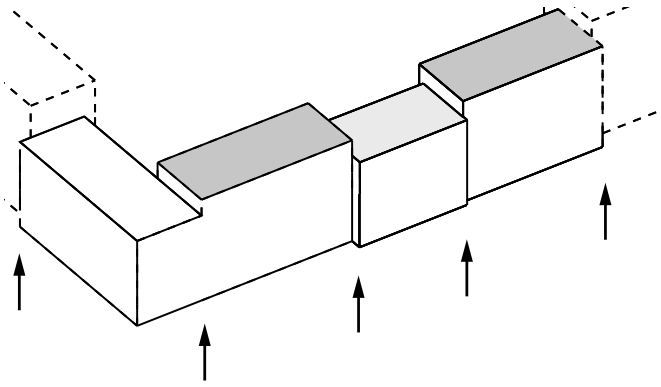


Fig. 5.3g Undtagelser fra det skrå højdegrænseplan



Eksempel på bebyggelse med 5 spring i bygningshøjden

h) Variation i højder
Ved karrébebyggelse skal bygningshøjden for etageboliger gradvist trappe ned mod bygningshøjde af tilstødende rækkehusbebyggelse/patiobebyggelse eller mellemliggende bygninger fastlagt i stk. 3, punkt c, d og e.
Hvert byggefelt/karré skal indeholde mindst fire spring i bebyggelsens højde, som hver skal være mindst 3 m.

Kommentar

Bestemmelserne om spring i bygningshøjder skal læses i sammenhæng med § 6, stk. 1 om materialer og udformning af facader.
Sammen med bestemmelser om højdegrænseplan og bygningernes ydre fremtræden betyder kravet om spring i bygningshøjden, at området bliver en kompakt og sammensat bydel præget af varierede facader. Spring skal herudover give mulighed for at forøge solindfaldet i gårdrummene og i boligerne.

k) Gulvniveau
Etageboliger i stueetagen beliggende mod veje, jf. § 4, skal som hovedregel have gulve mellem 0,60-1 m over det omgivende terræn. Højden kan øges til 1,2 m langs facader med kældervinduer. Dog kan etageboliger langs kantzoner med en dybde på mindst 2 m, jf. § 7, stk. 14, etableres med gulve i samme niveau som det omgivende terræn, såfremt kantzonen er udformet med en tydelig privat afgrænsning.
For rækkehusbebyggelse gælder at gulve i stueetagen ikke må være højere end 0,6 m over omgivende terræn.

Stueetager med erhverv og stueetager langs strækninger med 'mulighed for udadvendt funktion' vist på tegning nr. 2 skal som hovedregel have gulv i terrænniveau. Dog skal adgang være i terrænniveau.

Kommentar

Hensigten med bestemmelsen er blandt andet at beskytte boliger mod direkte indblik. Samtidig skal man heller ikke opleve at træde ind i en 'privatsfære', når man færdes langs boligerne.
Ved stueetager med mulighed for udadvendt funktion, skal stueetagens gulve være i samme niveau som det omgivende terræn for at sikre, at stueetagen i forbindelse med opførelsen af bebyggelsen eller på et senere tidspunkt kan konverteres til en aktiv eller udadvendt anvendelse.

l) Adgange til boliger
Boliger skal have adgange fra de i § 4, stk. 2, fastlagte veje. Herudover skal opgange i etageejendomme med boliger have direkte adgang til udendørs opholdsarealer, herunder gårdrum og evt. fælles tagterrasse.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Kommentar

Bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden gælder ikke for områderne IIIA, IIIB og IIIC, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 398-1 opretholdes

Stk. 1. For område IX og XA gælder:

a) Generelt
Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer med lang holdbarhed og god patineringsevne.
Arkitekturen skal nyfortolke det klassiske København og udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.
Ændringer af eksisterende bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer og øvrige ydre fremtræden efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tage hensyn til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Kommentar

Med god patineringsevne forstås materialer, som kan ældes uden at ødelægges, og som eventuelt med alderen får en øget stoflighed og/eller farvechangering.
'Detaljerige' skal forstås som mange og/eller gennemtænkte og varierede detaljer. Det kan eksempelvist være et gennemtænkt murforbandt og/eller brug af særlige murformsten eller andet, som gør bygningen arkitektonisk oplevelsesrig på nær afstand.

b) Facader
Ny bebyggelse skal udformes i et nutidigt formsprog og fremtræde med høj arkitektonisk kvalitet.
Alle gavle og facader på samme bygning skal prioriteres lige højt og have en arkitektonisk sammenhæng, men kan adskille sig fra hinanden med hensyn til facadernes åbningsgrad.
Alle facader kan begrønnes uanset ovenstående.
Ved rækkehusbebyggelse skal de enkelte boligenheder kunne aflæses i facaden ved at have et selvstændigt facademotiv med vinduer, nedløbsrør og evt. individuel tagform.
Facader på etageboligbebyggelse må kun fremstå med maks. facadelængder på 35 m før facadeskift, så byggefelterne fremstår bebygget med flere individuelle bygninger.
Facader på erhvervsbebyggelse i mere end 3 etager og facader på etageboligbebyggelse skal som vist på figur 6.2r fremstå med en horisontal todeling. Den øverste del af facaden skal fremstå arkitektonisk dominerende i tegl, skifer eller andre naturlige materialer i dæmpede jordtoner eller gråskala, der arkitektonisk giver bygningen tyngde. Herudover kan i et mindre omfang indgå lette materialer og materialer i andre farver.
Den nederste del af facaden skal adskille sig fra den øverste del ved mindst én af følgende:

- Ændret vinduesrytme eller vinduesbearbejdning og/eller en større grad af åbenhed.
- Øget grad af detaljering og evt. skift i materiale eller farve.
- Andre tilsvarende markante arkitektoniske virkemidler.

Fig. 6.2r: Etageboliger og erhverv i mere end 3 etager skal fremstå med en karakteristisk horisontal todeling, sådan at de nederste etager fremstår med hver sin arkitektoniske bearbejdning, hvorved bygningen nedskaleres.

De nederste etager skal være særligt detaljerige fx med specielle murstensdetaljer og stueetagen skal fremstå med en højde på mindst 4 m.
Karrébebyggelse fastlagt i § 5, stk. 3, punkt e. skal fremstå med facadeskift i forbindelse med skift mellem hjørnebygninger og mellem hjørnebygninger og mellembygninger samt mellem hjørnebygninger og rækkehuse
Et facadeskift skal bestå af en lodret markering og mindst to af følgende variationer:

- variation i materialer og/eller farve
- variation i højde
- variation i facaderytme
- variation i vinduestyper/størrelse og/eller skift i vinduernes placering i forhold til facadelinjen og/eller variation i udformning af altaner og/eller karnapper og/eller variation i tilsvarende dominerende facadeelementer
- horisontal facadeforskydning mellem to tilgrænsende facader

Kommentar

Med 'flere individuelle bygninger' menes, at facaderne skifter udtryk samtidigt med, at der forekommer facadeforskydninger og skift i bygningshøjder jf. § 5.

c) Stueetager
Mod stueetager i bebyggelser langs strækninger markeret som aktive stueetager på tegning nr. 2 skal facader fremstå med mellem 50-75 procent transparente partier i stueetagens fulde rumhøjde. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.
Mod stueetager i bebyggelser med erhverv eller langs strækninger markeret som åbne stueetager på tegning nr. 2 skal facader fremstå med mellem 25-75 procent transparente partier i stueetagens fulde rumhøjde. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.
Hvor bebyggelse har parkering i stueetagen eller hvor parkeringskældre har facade mere end 120 cm over terræn, skal mindst 50 procent af facadestrækningerne have indarbejdet byrumsfunktioner, som bidrager til det tilgrænsende byrums byliv. Der kan vælges mellem følgende:

- Rekreative faciliteter for sport eller leg såsom faciliteter til fodbold, basketball eller klatrevæg.
- Cykelparkering for områdets brugere.
- Andre faciliteter, som vurderes at bidrage til bylivet i parkeringsanlægges tilgrænsende byrum.

d) Vinduer
I vinduer må kun anvendes plant glas. 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.
Boliger inden for byggefeltet markeret på tegning nr. 2, som boliger, der skal have vinduer mod syd, skal have vinduer mod syd. Dog kan hjørnelejligheder have vinduer mod henholdsvis øst og vest i stedet for mod syd.

Kommentar

Bestemmelsen skal afværge, at boligerne bliver ensidigt belyst fra nord, da byggefeltet mod syd grænser op til et parkeringshus i to etager. Bestemmelsen kan for eksempel overholdes ved at etablere toplansboliger i 1. og 2. sal, hvor boligens øverste etage (2. sal) har vinduer mod syd.

e) Varegårde
Varegårde til butikker større end 1.000 m² skal etableres som lukkede varegårde.
Lukkede varegårde må ikke have facader mod de omkransende veje.
Hvor lukkede varegårde har facade mod karreens gårdrum, skal facaden udformes med én eller med flere af følgende muligheder:

- tæt begrønning
- med indbygget trappeanlæg
- indretning til sport og leg
- indbygget cykelskur eller anden funktioner til gavn for livet i gårdrummet.

f) Altaner
Boliger skal forsynes med individuelle opholdsaltaner, franske altaner, haver, terrasser eller fælles opholdsarealer på større fælles tagterrasser med adgang via samme trappeopgang, som også giver adgang til boligen.
Altaner må maks. udkrage 1,5 m over facadelinjen. Dog gælder, at altaner som minimum skal have en frihøjde på 4,25 m over vejareal eller andre arealer med mulighed for færdsel med køretøjer.
Indtil 6. etage skal værn om altaner fremstå som helt eller delvist transparente.
Altaner må højest etableres som to sammenhængende altaner.

Kommentar

Bygningsreglementet sikrer, at altaner kun må have en størrelse og placering, som sikrer, at opholdsrum og køkkener i underliggende etager kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Det kan ved tvivlstilfælde være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager. I SBI anvisning 230 er angivet en række metoder, der kan bruges til at dokumentere dagslysfaktoren.

g) Tage
Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé.
Tage kan begrønnes i hele deres udstrækning med for eksempel græs eller stenurter eller fremstå som tagterrasser med et tydeligt grønt præg. Tage må ikke udføres i materialer, som kan afgive toksiske stoffer.
Tagvand kan bruges rekreativt i byrummene.

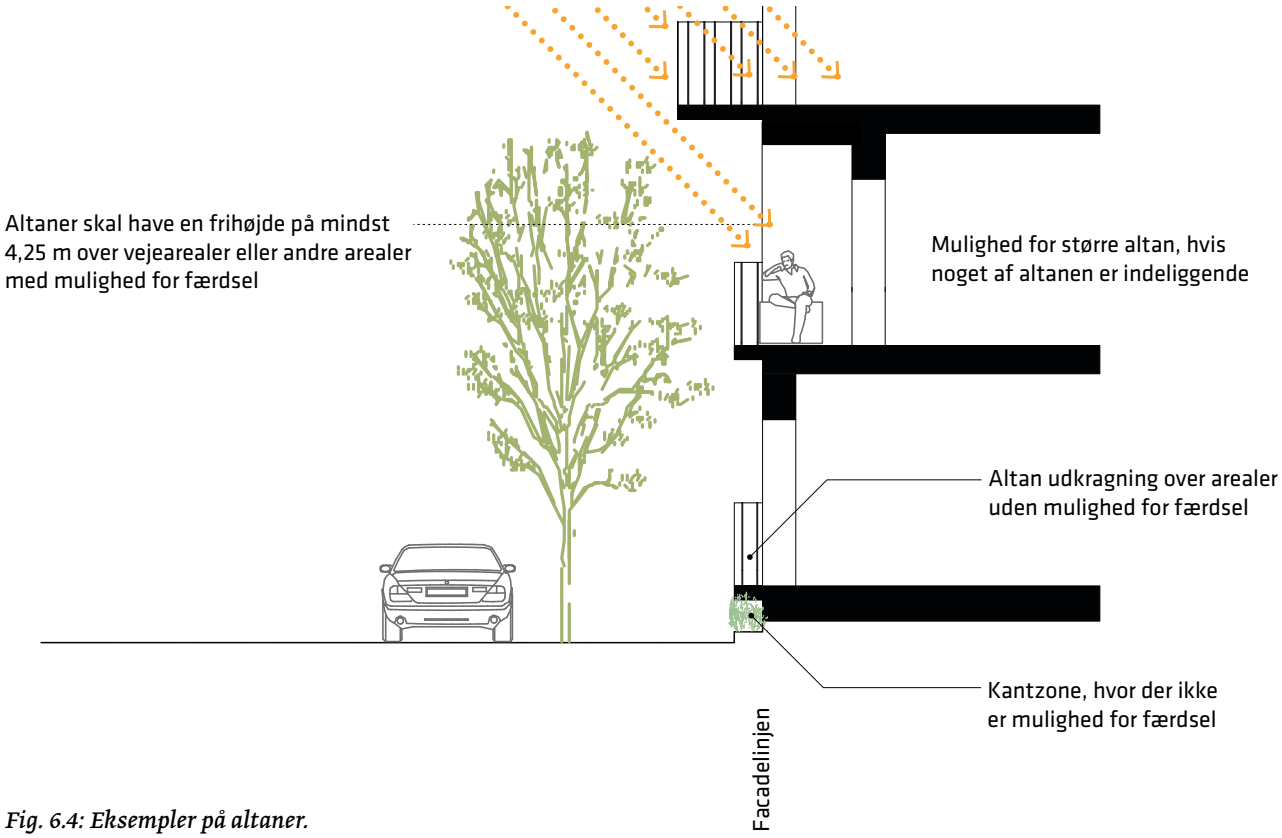


Fig. 6.4: Eksempler på altaner.

h) Tekniske installationer
Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, fx i kælder og/ eller inden for tagprofil.
Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de inddækkes på alle sider eller efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
Ventilationsanlæg på grønne tage skal integreres i bygningen eller begrønnes; eks. under espalier eller grønt tag.
Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes og beklædes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.
Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.
Facader og tagflader kan, hvor det er velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi.
Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

i) Skiltning,
Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende fremstå således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk, proportioner og detaljering. Facadebelysning må ikke ved styrke, blænding eller lignende være til gene for omgivelserne.

Kommentar

En butiksfacade skal både kunne sælge og være en smuk del af gadebilledet. Alle skilte skal tilpasses, så de bliver en del af helheden og må ikke dominere andre dele af gadebilledet.

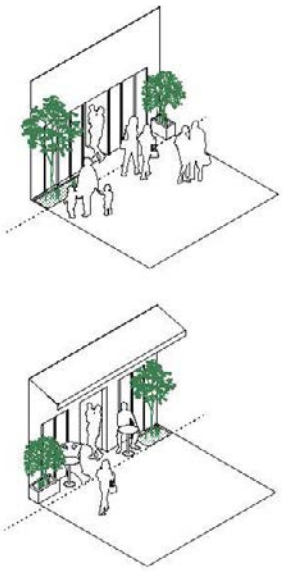
§ 7. Byrum og ubebyggede arealer

Kommentar

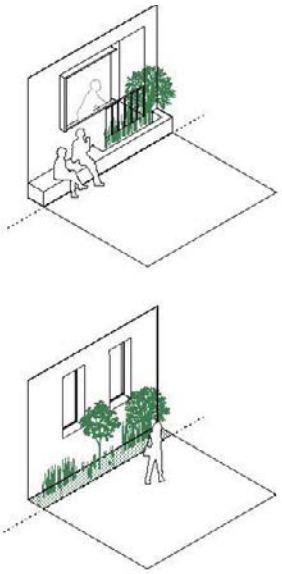
Bortset fra bestemmelsen i stk. 1, gælder bestemmelserne om byrum og ubebyggede arealer ikke for område IIIA, IIIB, IIIC og IV, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 398-1 opretholdes.

Stk. 1. Friarealer

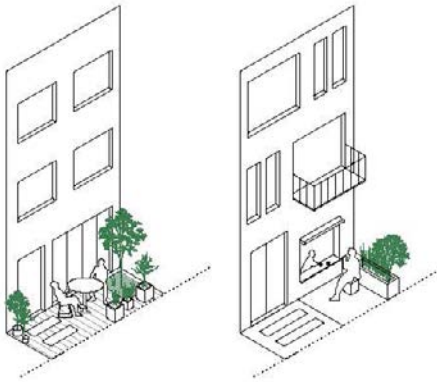
Friarealet (ubebyggede arealer eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer), skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetageareal, 40 pct. af etageareal til grundskoleundervisning, 100 pct. af etagearealet til børneinstitutioner samt 10 procent af erhvervsetageareal og etagearealer til øvrige anvendelser.
Friarealet beregnes for hele området under ét.
Mindst 30 % friarealet til ophold og leg til daginstitutioner skal være på terræn og skal kunne anvendes af beboerne uden for institutionernes åbningstid. Dog må alle friarea-



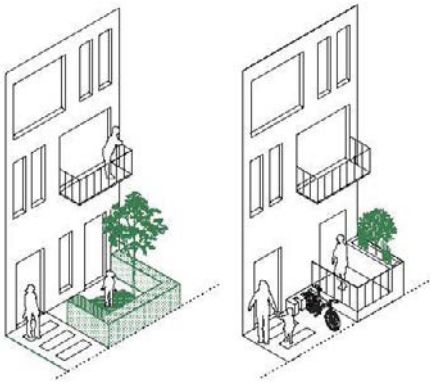
Eksempler på en smal aktiv / udadvendt kantzone



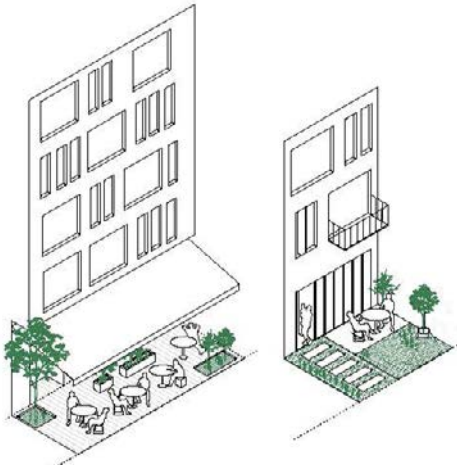
Eksempler på en smal bolig kantzone



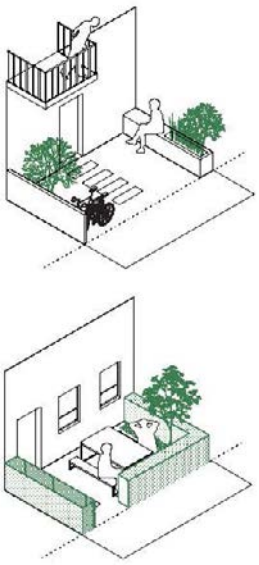
Eksempler på en mellembred aktiv / udadvendt kantzone



Eksempler på en mellembred bolig kantzone



Eksempler på en bred aktiv / udadvendt kantzone



Eksempler på en bred bolig kantzone

ler til daginstitutioner langs Ager Jorns Allés nordside placeres på hævede dæk eller tagterrasser, hvis arealer til ophold og leg til en daginstitution ikke er foreneligt med stedets øvrige byliv og byrumsfunktioner.
Til friarealet medregnes fælles opholdsarealer på hævede dæk og tagterrasser, den del af lokale veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, samt søområdet i område IV.
Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer og aktiviteter for beboere og brugere i alle aldre.

Stk. 2. Indretning
Byrum skal udformes med opholdsmuligheder for alle brugergrupper, hvor byrummet har gode sol- og læ- og støjforhold, samt være tilgængelige for alle. Byrum skal indrettes, så de opleves som trygge.
Siddeplinte og bænke skal udformes med en variation af komfortable siddehøjder og designs, så brugere i alle aldersgrupper tilgodeses i forhold til længere ophold.
Rekreative faciliteter skal anlægges som en integreret del af det omgivende byrum med beplantning, belægninger og byinventar såsom bænke.
Rekreative faciliteter og byinventar skal fremstå i en kvalitet, som må forventes at være bestandig overfor vejr og slid.
Indretning af alle byrum skal tilgodese trafikale forhold beskrevet i § 4.
Sugesteder til skraldesug skal placeres uden for vejareal.
Der må ikke ske udendørs oplag.
Vindkomfortniveauet i byrummene skal sikres ved beplantning med træer eller ved etablering af lægivende foranstaltninger som læskærme, så vindkomforten generelt svarer til behageligt eller acceptabelt niveau i forhold til gængse undersøgelsesmetoder.
Ved terrænforskelle må stigningen ikke overstige 1: 5, hvis der ikke sker udligning med trapper/ramper eller hvis terrænforskellene ikke indgår som en del af rekreative fællesfunktioner.

Kommentar
Indkast til underjordisk skraldeanlæg ved rækkehusene skal placeres jf. Københavns Kommunes regulativ for husholdningsaffald ved naturlige ganglinjer og så tæt på boligerne, som muligt.
Til udendørs oplag medregnes ikke vareudstillinger.
En gængs undersøgelsesmetode til vurdering af vindkomfort er beskrevet i SBI-anvisning 128. Anvisningen er baseret på den gennemsnitlige procentdel af tiden med vindhastigheder over 5 m/s ved et givent målepunkt.
Kriterierne for komfortniveau fokuserer på aktiviteten, da oplevelsen af vindmiljøet er stærkt afhængig af, hvad man foretager sig. Vindmiljøet i et område skal så vidt muligt være mindst lige så godt som de forventninger, brugerne har til områdets vindmiljø. Der kan tages udgangspunkt i følgende aktiviteter ved målinger: hurtig gang, slentren, stå eller sidde i kortere tid, stå eller sidde i længere tid.
Der kan tages udgangspunkt i følgende komfortniveauer:

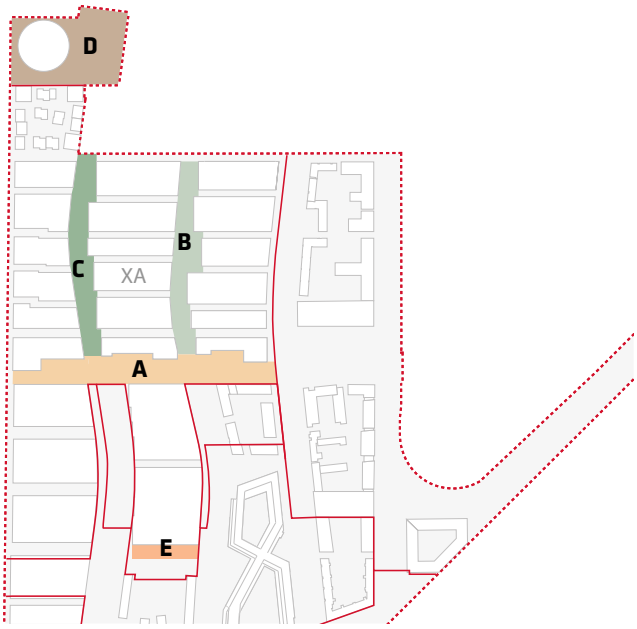


Fig 7.3a: De dele af områdets primære byrum, som reguleres med lokalplantillægget. Øvrige dele af områdets primære byrum reguleres med lokalplan 398-1.

Behageligt, acceptabelt, ubehageligt, meget ubehageligt, ubehageligt til farligt.
At et komfortniveau eksempelvis kategoriseres som "acceptabelt" skal forstås som en generel opfattelse af komfortniveauet.

Stk. 3. Beplantning
Området skal beplantes som i princippet som vist på byrumstegninger A til E. Dog kan der ske reduktion af antallet af træer ved udtynding efter en årrække, når træerne har vokset sig store. Der skal anvendes forskellige hjemmehørende plante-, buske- og træarter, der giver en varieret frodighed i kvarteret året rundt, som bl.a. kommer til udtryk i de enkelte plantearters struktur, farve og volumen. Beplantningen skal have stor artssammensætning, variere i størrelser og være rumdannende. Der skal både plantes løvfældende og stedsegrønne planter og planter med bær og frugter. Der kan anvendes ikke hjemmehørende arter, hvis de vurderes ikke at være invasive og samtidigt egnede til klimaet. Særligt allergene træer skal så vidt muligt undgås.
Hvis vindanalyser påviser det nødvendigt for at skabe vindmæssige forhold til udeophold, skal der etableres lægivende beplantning inden for de på byrumstegning A til E markerede områder 'lægivende beplantning'.

Kommentar
Træer i åbne muldbede anbefales at have mindst 10 m^2 bed pr. træ. Træer i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk skal have minimum 15 m^2 rodvenligt bærelag pr. træ, heraf mindst 2,5 m^2 åbent muldbed omkring stammen.
For træer, der etableres i muldbede og i lukkede befæstelser anbefales plantehullet være 50 cm dybt. Ved plantning

af træer på dæk anbefales at bedet er mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst er placeret 80 cm over de befæstede arealer.
For at forhindre jordkomprimering anbefales de eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder således, at træerne ikke påføres skader.
Ønsket om blomsterbærende træer og planter bunder i, at det kan bidrage med dufteoplevelser samt tiltrække fugle og insekter. Ved valg af flere træsorter opnås et varieret bybillede og beplantningen bliver robust overfor sygdomme, idet fremtidige artssygdomme ikke vil ramme alle træsorter samtidigt.

Stk. 4. Belysning
Belysningen skal medvirke til at give kvarteret en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekommende og tryg karakter, herunder skal portåbninger og passager belyses, så rummets udstrækning er tydelig.
Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimlens mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.
Belysningen i området skal understøtte de enkelte byrums funktioner, og medvirke til at understrege, hvor der er bevægelse og transit, samt hvor der er rolige områder til ophold.

Kommentar
Der er udarbejdet en belysningsstrategi med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lyssætning af kvarterets rum (Ørestad Designmanual fra 2001). Strategien beskriver grundbelysning og effektbelysning og inkludere vejbelysning, særlige markeringer af forpladser, stiforløb, andre færdselslinjer, afsætningszoner, indgange og træbeplantning mv. Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning evt. i forbindelse med en event. I byrummene vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning. Grundbelysningen giver sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed.

Stk. 5. Byrumsstruktur
Der fastlægges primære byrum A - E som angivet på tegning nr. 6 og byrumstegninger A til E:
- Byrum A, Asger Jorns Allé
- Byrum B, Parkrummet
- Byrum C, Skovrummet
- Byrum D, Skolens friarealer
- Byrum E, lokalpladsen

Der fastlægges endvidere principper af generel karakter for promenaden langs Kalvebod Fælled, tværgader, lokalgader og for karreernes gårdrum som angivet på tegning nr. 6.

Kommentar
Asger Jorns Allé, Parkrummet og Skovrummet er gennemgående byrum i Ørestad Syd, men nærværende tillæg nr. 2 til lokalplan 398-1 fastlægger kun de dele af byrummene, som ligger inden for underområderne IX og XA. Resterende dele af byrummene samt hele Kanalrummet fastlægges af lokalplan 398-1.

Stk. 6. Byrum A, Asger Jorns Allé
For byrum A, angivet på byrumstegning A, gælder:
a) Byrum A, Asger Jorns Allé skal i indrettes omtrentligt som angivet på byrumstegning A, som ankomstbyrum til kvarteret. Byrummet skal have karakter af et aktivt urbant byrum med plads til bymæssige funktioner, ophold og bevægelse for alle brugergrupper.
b) Byrummet skal anlægges, så det opleves som ét byrumsforløb, fra Ørestads Boulevard mod øst, til Fælleden mod vest. Inventarets design, materialer og beplantning skal have en beslægtet karakter, så forløbet opleves som havende en klar arkitektonisk intention.
c) Den på byrumstegning A markerede "zone for ophold" skal kunne møbleres med flytbare møbler.
Inden for de på byrumstegning A angivne "zoner til indretning" skal der indrettes funktioner med fokus på aktivitet og bevægelse, eksempelvis boldspilsområder, faciliteter til parkour, klatrestativer samt andre installationer, som understøtter fysisk aktivitet.

Kommentar
Ift. etablering af funktioner langs Asger Jorns Allé med fokus på fysisk aktivitet henvises til partnerskabs aftale indgået mellem By & Havn og Københavns Kommune.

Stk. 7. Byrum B, Parkrummet
For byrum B, angivet på byrumstegning B, gælder:
a) Byrum B, Parkrummet skal indrettes omtrentligt som angivet på byrumstegning B, som et grønt parkmæssigt byrum, der forbinder kvarteret i nord/syd gående retning.
b) Byrummet uden for vejareal skal udformes som en sammenhængende græsflade med en åben parkmæssig træbestand. Parkrummet skal indrettes med muligheder for ophold, leg og bevægelse, idet der skal drages særlig omsorg for overgangszoner mellem de offentlige arealer og private arealer ved indgange til bygninger og gårdrum mv.
c) Arealer, som ikke er udlagt til vej, skal gives et grønt præg. Her skal indarbejdes byrumsinventar målrettet flere aldersgrupper, eksempelvis legeredskaber, møbler eller kunst. Inden for de på byrumstegning B angivne "zoner til indretning" skal der etableres faste møbler eller andet inventar, som understøtter ophold og brug af byrummet. Den på byrumstegning B markerede

”zone for ophold” skal kunne møbleres med flytbare møbler.

d) Regnvand skal hovedsageligt afledes synligt i render, jf. § 11. stk. 1.

Stk. 8. Byrum C, Skovrummet

For byrum C, angivet på byrumstegning C gælder:

a) Byrum C, Skovrummet (nord) skal indrettes omtrentligt som angivet på byrumstegning C som et grønt skovmæssigt byrum som forbinder kvarterets dele i en nord/syd gående retning.

b) Byrummet skal udformes som en skovmæssig bevoksning, med naturpræget udtryk og bestående af hjemmehørende danske skovtræer. Bevoksningen skal have et varieret udtryk i kraft af artsvariation, samt variation i skovbundsvegetationen.

c) Arealer, som ikke er udlagt til vej, skal gives et grønt præg. Inden for de på byrumstegning C angivne ”zoner til indretning” skal indarbejdes byrumsinventar, som er tilpasset områdets naturprægede karakter. Inventaret skal være målrettet flere aldersgrupper, eksempelvis legeredskaber, møbler eller kunst.

d) Regnvand skal hovedsageligt afledes synligt i regnbede, jf. § 11. stk. 1.

Stk. 9. Byrum D, skolens udearealer

For byrum D, angivet på byrumstegning D, gælder:

a) Byrum D skal i princippet indrettes som angivet på byrumstegning D, som udearealer for skolen, målrettet skolens brugere, elever og undervisere. Byrummet skal være tilgængeligt for områdes beboere uden for skolens åbningstid.
Byrummet skal anlægges i princippet som angivet på byrumstegning D, som en sammenhængende befæstet flade med ”øer”, der indeholder muligheder for aktiviteter, boldspil, beplantning, undervisning og ophold. Én af øerne skal kunne indeholde en sportsforplads/ boldbane med et samlet areal på 55 x 75m. Der skal skabes en sammenhængende overgang til Byrum C, Skovrummet ved valg af befæstelsestyper og materialemæssige udtryk. Det på byrumstegning D med grønt skraverede område, ”bufferzone” skal indrettes med bænke eller anden indretning, som understøtter afsætningsmuligheder foran skoleområdet.

b) Beplantningen skal være varieret, og understøtte ”øernes” funktioner. Langs sportsforpladsen/ boldspilsbanen kan beplantningen understrege banens form, og i de mindre ”øer” kan beplantningen indgå som del i indretningen og bidrage til at skabe læ.

c) Belysningen skal understøtte byrummets funktioner. Ved opholdsområder og langs bevægelsesforløb kan belysningen være lavtsiddende evt. som pullerter eller som del af belægningen. Ved sportsforpladsen/fodboldbanen kan belysningen etableres som master eller andre høje armaturer, som så vidt muligt kun må belyse bane og forplads uden væsentlig gene for omgivende bebyggelse.

Stk. 10. Byrum E, Lokalpladsen

For byrum E, angivet på byrumstegning E, gælder:

a) Byrum E skal indrettes som et byrum for områdets beboere, med fokus på tilbud til små og store børn. Indrettes dele af byrummet til udearealer for en institution skal disse være tilgængelige for områdets brugere efter institutionens åbningstid.

b) Byrummet skal indrettes i princippet som angivet på byrumstegning E. De på byrumstegning A markerede ”zone for ophold” skal kunne møbleres med flytbare møbler. De skraverede felter markeret ”mulighed for indretning” skal indeholde byrumsinventar, der understøtter enten aktiviteter, sport, leg eller ophold. Byrummet skal tilbyde både formelle og uformelle opholdsmuligheder.

c) Byrummet skal have en grøn karakter, og beplantningen skal være varieret og understøtte byrummets aktivitets og opholdsmuligheder.

d) Der skal i byrummets indretning og udformning skabes sammenhæng med Skovbåndet.

Stk. 11. Promenaden langs Kalvebod Fælled

For promenaden, angivet på tegning nr. 6, gælder:

a) Promenaden skal indrettes som en nord-/sydorienteret forbindelse mellem lokalplanområdets kvarterer samt danne overgang mellem lokalplanområdet og Amager Fælled.

b) Promenaden skal etableres i terrænkoter maks. 1 m (DVR90), eller maks. 60 cm over tilgrænsende terræn. Promenaden skal anlægges, så det oplevet som ét kontinuerligt, men varieret byrumsforløb, langs hele lokalplanområdets vestlige afgrænsning. Inventarets design, materialer og beplantning skal have en beslægtet karakter, så promenaden opleves som sammenhængende.

Kommentar

Tilgrænsende terræn (Kalvebod Fælled) ligger typisk i en kote mellem 0 og +20 (DVR90). Hvis der bliver givet tilladelse fra fredningsmyndigheden til at hæve terrænet på fælleden nærmest promenaden kan promenaden også hæves – dog ikke højere end, at kanten kan fungere som siddekant mod fælleden.

c) Eventuelle træer skal være opstammede og kan placeres i plantekumme eller lign under hensyn til eksisterende bassinledning.
Hvis vindanalyser påviser det nødvendigt for at skabe vindmæssige forhold til udeophold, skal der etableres lægivende beplantning, hvor bebyggelsen brydes.

d) Fra promenaden skal der være niveaufri adgang til fælleden i forbindelse med stier anlagt på fælleden.

Stk. 12. Lokalgader og tværgader

For områdets lokalgader og tværgader, angivet på tegning nr. 4, gælder:

a) Gadernes udformning skal være målrettet lokale beboere og gæster.

b) Gaderne skal anlægges så byrummet opleves som lokale miljøer med et grønt præg med opholds- og legemuligheder. Belægninger skal have mindst en tilsvarende kvalitet som i resten af Ørestad, og skal opleves som et samlet byrum, med kun den trafiksikkerhedsmæssige nødvendige markering af kørebanen.
c) Beplantningen i gaderne skal bestå af opstammede træer placeret i flexzoner/læssezone fastlagt i § 4. Der skal placeres mindst 5 træer i hver gade. I tværgaderne vest for Skovrummet (Byrum C) skal der placeres mindst 10 træer i hvert gadeforløb. Dog kan der ske reduktion af antallet af træer ved udtynding efter en årrække, når træerne har vokset sig store.
Belysningen i gaderne skal være taktfast placeret på mast, eller ophængt i wire.

Stk. 13. Gårdrum

For gårdrum, angivet på tegning nr. 6, gælder:

a) Gårdrummenes udformning skal være målrettet karréernes beboere indrettet med legemuligheder for små og lidt større børn, samt faciliteter til ophold og rekreation.
b) Gårdrummene skal fremstå med en generel grøn karakter med græsser, buske og træer, hvor gårdrummene ikke er indrettede med funktioner, som kræver fast belægning.
c) Gårdrum skal have kantzoner, jf. stk. 14, langs facaderne.
d) Maks. 15 % af gårdrummenes arealer må bruges til cykelparkering.
e) Maks. 7 % af gårdrummenes arealer må bebygges med skure eller andre overdækninger.

Stk. 14. Kantzoner

a) Der skal etableres kantzoner i princippet som angivet på tegning nr. 6 og langs facader i de på tegning nr. 6 viste gårdrum. Kantzoner skal ligge uden for vejareal langs alle bygnings facader og skal udformes i samspil med bebyggelsens stueetagers anvendelser og arkitektoniske udformning. Kantzoner skal indrettes med møblering, cykelparkering, planter, buske eller træer eller andet, som vurderes at understøtte bylivet i det tilgrænsende byrum.
b) Som angivet på tegning nr. 6 skal der etableres følgende kantzoner:
   - Lilla signatur for smal kantzone med en dybde fra facaden på mindst 0,6 m.
   - Orange signatur for mellembred kantzone med en dybde fra facaden på mindst 2 m.
   - Grøn signatur for bred kantzone med en dybde fra facaden på mindst 3 m.

   Herudover gælder, at kantzoner i gårdrum skal have en dybde på mindst 0,6 m. Dog under hensyn til § 5 stk. 3, punkt k.
   Dog gælder for bebyggelsen langs Asger Jorns Allé og for bebyggelse inden for område XB, at alle kantzoner kan have andre bredder afhængig af det konkrete projekt, som minimum dog mindst 0,6 m.

Kommentar

Kantzonerne 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/eller beplantning. En bred kantzone kan indrettes som forhave og medvirke til at hindre indblik i stueetagens opholds- eller arbejdsrum. Smalle kantzoner giver blandt andet mulighed for lokale fremrykninger eller tilbagetrækninger af stueetager mod veje og stier og dermed for en større arkitektonisk frihed til at udforme stueetagen, så den bidrager til variation i øjenhøjde. Derudover opnås mulighed for overdækkede opholdssteder eller passager under udkragningen af øvre etager. I forbindelse med publikumsorienterede funktioner vil der med en relativt bred kantzone med fast belægning helt frem til bygningsfacaden skabes mulighed for udeservering, vareudstilling eller tilsvarende, der understøtter bylivet.

c) For kantzoner ved etageboliger gælder:
Kantzoner ved etageboliger skal have fast indretning. Kantzonerne skal etableres med en overvejende grøn karakter med græs eller plantedække. Der er dog mulighed for ikke dominerende befæstede individuelle terrasser for den enkelte bolig.
Boliger i stueetagen med gulve i niveau med det omgivende terræn skal have udgange direkte fra hver bolig til kantzonen.
Boliger i stueetagen med gulve hævet over det omgivende terræn skal have trappenedgang fra boligen til kantzonen, hvor kantzonen er bred nok til det.
Kantzonen ved den enkelte bolig skal omkranses af levende hegn eller hæk med en maks. højde på 1,3 m. Endvidere gælder, at mellem boliger kan hegn eller hæk være op til 2 m de første 2 m fra bygningens facade, dog maks. i en afstand fra boligerne svarende til 50 % af kantzonens dybde.
Mod områdets veje fastlagt i § 4 skal kantzoner ved indgange udformes med plantehul til beplantning og/eller udformes med en siddemulighed.
Mod områdets veje fastlagt i § 4 skal kantzoner endvidere for hver facadestrækning på maks. 15 meter fremstå med mindst tre af følgende variationer:
   - Facadebeplantning
   - Bænke til ophold
   - lokale fremrykninger eller tilbagetrækninger af bygningsdele fra facadelinjen
   - En særlig detaljering i udformningen af stueetagens arkitektur
   - En aktiv facade

Kommentar

Bestemmelsen vedr. variationsmulighederne skal læses i sammenhæng med bestemmelserne for stueetagernes udformning i § 6.

d) For kantzoner ved rækkehusbebyggelse gælder:
Kantzoner ved rækkehuse skal have fast indretning og skal udformes med en grøn (have)karakter.
Kantzonen ved den enkelte bolig skal omkranses af levende hegn eller hæk med en maks. højde på 1,3 m.
Mellem boliger kan hegn eller hæk være op til 2 m de første 2 m fra bygningens facade, dog maks. i en afstand fra boligerne svarende til 50 % af kantzonens dybde.

e) For kantzoner ved aktive- eller udadvendte stueetager gælder:
Kantzoner ved aktive eller åbne stueetager jf. § 3, stk. 10, som eksempelvis butikker og caféer, skal have en urban karakter og kan både have en permanent eller temporær indretning.
Hvor kantzoner ikke har fast inventar, skal kantzoner markeres med belægningsskifte eller ved anden bearbejdning af belægningen.
Kantzoner skal fremstå med:
- en variation af opholdsmuligheder, byinventar og/eller inventar for vareudstilling i byrummet
- arealer uden fast inventar til temporære formål.
- grønne elementer i plantekummer eller plantehuller.

Stk. 15. Fællesanlæg

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Stk. 16. Hegning

Ubebyggede arealer skal henligge uindhegnede og må ikke forsynes med adgang forbudt skilte eller lignende.
Der må dog hegnes:
- om kantzoner ved boliger fastlagt i stk. 14.
- om arealer til institutioner.
- ved portåbninger i sluttet bebyggelse fastlagt i § 5, stk. 3, punkt e.
- om varegårde.

Stk. 17. Tilgængelighed

Alle byrum skal udformes således, at de er tilgængelige for alle og tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel.

§ 8. Parkering

Kommentar

Bestemmelserne om parkering gælder ikke for område IIIC, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 398-1 opretholdes

Stk. 1. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 plads pr. 150 m² etageareal, dog 1 plads pr. 300 m² etageareal for til daginstitutioner, kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger, 1 plads pr. 600 m² etageareal til folkeskole og 1 plads pr. 100 m² etageareal til butiksformål.
Der kan inden for område IX, XA og XB etableres op til 200 parkeringspladser på terræn primært til af- og pålæsning samt handicap- og gæsteparkering. Parkering på terræn kan etableres i princippet, hvor de er angivet på tegning nr. 6, hvis det er foreneligt med bestemmelser vedrørende udformning af byrum i § 7, stk. 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 og 17 samt bestemmelser vedrørende vejforhold, § 4.
Parkering herudover inden for område IX, XA og XB skal etableres i konstruktion primært som kælderparkering eller som mindre parkeringsanlæg i forbindelse med de enkelte boliger, hvor det ikke vil opleves dominerende for områdets byrum fastlagt på tegning nr. 6. Dog gælder, at der som angivet på tegning nr. 2 kan etableres et parkeringshus samt parkering i plint.
Parkering skal etableres inden for området eller andet steds i kvarteret, og der kan inden for området etableres bilparkering for bebyggelser uden for området.

Kommentar

Det forventes, at der etableres ca. 21 parkeringspladser til Vestamager Skole (i p-hus og på terræn) – svarende til, at maksimalt 1/3 af de ansatte på skolen har mulighed for at benytte bil.
Individuelle parkeringsløsninger i konstruktion ved rækkehuse eller patiohuse vil almindeligvist ikke blive vurderet som dominerende fra områdets primære byrum.

Stk. 2. Cykelparkering

Der skal etableres mindst 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligetageareal og 4 pladser pr. 100 m² erhvervsetageareal, 4 pladser pr. 100 m² etageareal til detailhandel og ungdomsboliger, 1,5 pr. 100 m² etageareal til ældre- og plejeboliger, 0,5 plads pr. elev, studerende og ansat i skoler og andre uddannelsesinstitutioner. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 2 pladser pr. 1.000 m² etageareal til boliger, erhverv og detailhandel og 1 plads pr. 200 m² etageareal til daginstitutioner. Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme. Cykelparkering på terræn skal placeres hensigtsmæssig i forhold til arealernes indretning og arkitektur, samt i forhold til bevægelseslinjer for gående og cyklister. Cykelparkering skal som hovedregel anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal anlægges, således at den er let tilgængelig for brugerne. Cykelparkering skal samles i klynger eller rækker eventuelt kombineret med beplantning i form af levende hegn, buske eller træer. På nær pladser til boliger, skal en minimumsandel af størrelsesordenen 50 % være overdækket i skur, kælder eller bebyggelsens stueetage dog mindst 25 % ved erhverv. Cykelparkering i kælder skal etableres med adgang via rampe. Rampen skal have en hældning på maks. 1 til 5.
Højst 5 % af bebyggelsens cykelparkering kan placeres på vejareal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

Kommentar

Med 'umiddelbar nærhed' menes, at man som cyklist kan ankomme til de enkelte bygningers hovedadgangspunkter, og i umiddelbar nærhed finde en fornuftig afsætningsplads til sin cykel.
Cykelparkering skal opleves være tryg og sikker, samt være beliggende inden for egen matrikel.
Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.
Rampen kan evt. suppleres med en trampe eller en trappe. Der skal fortsat sikres tilgængelighed for folk med handicap til kælderen.

§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Kommentar

Bestemmelserne om ledningsforhold og tekniske anlæg gælder ikke for område IIIA, IIIB og IIIC, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 398-1 opretholdes.

Stk. 1. Sikring mv. af ledninger

Der forudsættes tinglyst fornødne deklarationer vedrørende sikring mv. af ledninger.

Kommentar

Realisering af planen forventes at indebære omlægning af ledninger i samarbejde med ledningsejerne.

Stk. 2. Tekniske anlæg

Transformerstationer, rensningsanlæg for vejvand og andre mindre tekniske anlæg skal så vidt muligt integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området. Synlige dele skal gives en rekreativ funktion og/eller et kunstnerisk udseende.

§ 10. Forureningsgener

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5, stk. 2 og 3.
Det skal sikres:

- at støjniveauet på udendørs opholdsarealer ikke overstiger Lden 58 dB
- at støjniveauet på boligfacader ikke overstiger Lden 68 dB
- at bygningernes facader udformes, så det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum i boliger ikke overstiger Lden 46 dB med delvis åbne vinduer.
- at det indendørs støjniveau i boliger med lukkede vinduer ikke overstiger Lden 33 dB.
- at det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende ikke overstiger Lden 38 dB med lukkede vinduer.

Stk. 2. Dokumentation inden ibrugtagningstilladelse

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og i øvrigt de i stk. 1 anførte grænser er overholdt.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledninger nr. 4/2007 'Støj fra veje' med tillæg af juli 2007.

§ 11. Bæredygtighed og regnvand

Stk. 1. Regnvandshåndtering

Regnvand fra ikke trafikbelastede arealer (befæstede som ubefæstede) skal ledes til de omkringliggende kanaler og grøfter.
Inden for området skal uforurenet vand så vidt muligt ledes synligt i kanaler, bassiner, 'regnbede' og søer integreret i områdets veje, gader og pladser (lokal afledning af regnvand, LAR) i princippet som angivet på tegning nr. 5.

- I byrum med signatur for 'regnbede' skal vand opsamles i regnbede. 'Regnbede' skal udformes som større bede med planter, siv, græsser og evt. træer der i fugtige periode står under vand.
- I byrum med signatur for 'render' skal vand ledes i geometrisk bestemte render med faste sider.
- Steder markeret med signaturen 'særligt vandelement' skal vandet indgå i indretningen af byrummet så vandet enten kan bruges til leg, som et særligt visuelt element eller som et særligt auditivt element.

Om nødvendigt kan der etableres opstuvningsbassiner, hvis de udformes dobbeltfunktionelt, så de i tørre perioder tjener et andet praktisk eller rekreativt formål.
Udformning og placering af regnbede, kanaler, vandelementer, opstuvningsbassin og vandtekniske anlæg skal ske under hensyn til hydrauliske / tekniske forhold.
Vand kan også ledes i rør mellem regnbede/render for eksempel ved vejunderføringer.

Kommentar

Vand kan føres ikke synligt mellem de markerede byrum, på tværs af veje og stier og mellem regnbede/LAR-løsninger.
Uforurenet regnvand skal som i resten af Ørestad udledes til de omkringliggende kanaler. Inden for området opsamles vandet i interne kanaler, render, regnbede og opstuvningsbassiner, hvor vandet forsinkes, fordampes, nedsives før det udledes. Undervejs bidrager vandet med en rekreativ værdi til byrummene i form af en rislen og ved at danne grundlag for en frodig vegetation.
Anlæg til vandhåndtering inden for området forventes etableret som tekniske anlæg med et rekreativt udseende.
For at kunne overholde krav til vandkvaliteten forventes det nødvendigt at rense overfladevand fra veje og parkeringsanlæg (trafikbelastede arealer) før det kan ledes til recipient. Derfor kan det inden for området eller i tilgrænsende områder være nødvendigt at afsætte plads til rensningsanlæg.

Stk. 2. Skybrudssikring
Området skal skybrudssikres ved afledning af overfladevand via de omkringliggende kanaler, således at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

Kommentar
Københavns Kommune har vedtaget en målsætning om, at København højst må opleve skadesvoldende oversvømmelser ved skybrud sjældnere end én gang hvert 100 år. I øvrigt henvises til 'Konkretisering af skybrudsplanen for Amager og Christianshavn.

§ 12. Udstykninger

Kommentar
Bestemmelserne om udstykninger gælder ikke for område IIIA, IIIB og IIIC, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 398-1 opretholdes.

Stk. 1. Matrikulære ændringer
Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

Stk. 2. Udstykning til rækkehuse
Ved rækkehuse og lignende må der udstykkes parceller med en mindste grundstørrelse på 57 m².

§ 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. Ophævelse af bestemmelser for IX, XA og XB
Lokalplantillægget ophæver for så vidt angår arealer inden for de i lokalplantillæggets § 2, stk. 2, fastlagte underområder IX, XA og XB alle bestemmelser i lokalplan nr. 398, bekendtgjort den 10. januar 2006 og alle bestemmelser med undtagelse af § 8 i lokalplan nr. 398 bekendtgjort den 10. januar 2006 og § 12 om særlige fællesanlæg i tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 398, bekendtgjort den 1. november 2012.

Stk. 2. Ophævelse af bestemmelser for IIIA og IIIB
Lokalplantillægget ophæver for så vidt angår arealer inden for de i lokalplantillæggets § 2, stk. 2, fastlagte underområder IIIA og IIIB bestemmelser fastlagt i § 3, stk. 1, § 8, stk. 2, punkt a, første led i lokalplan nr. 398, bekendtgjort den 10. januar 2006, der fastlægger parkeringsnorm samt det maksimale antal parkeringspladser i området, samt § 10 i tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 398, bekendtgjort den 1. november 2012.

Stk. 3. Ophævelse af bestemmelser for IIIC
Lokalplantillægget ophæver for så vidt angår arealer inden for de i lokalplantillæggets § 2, stk. 2, fastlagte underområde IIIC detailhandelsbestemmelser og bestemmelse vedr. fastlæggelse af serviceerhverv langs Ørestads Boulevard fastlagt i bestemmelserne § 3, stk. 1, punkt. d og punkt b, 3. afsnit om anvendelsen af randzone langs vestsiden af Ørestads Boulevard, § 3, stk. 1, pkt. f om boligstrørrelser, tredje sætning i § 5, stk. 1 for den del, der omhandler bebyggelsesprocenten for de enkelte byggefelter samt de første to sætninger af § 7, stk. 1 i lokalplan nr. 398, bekendtgjort den 10. januar 2006, samt § 10 i tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 398, bekendtgjort den 1. november 2012.

Kommentarer af generel karakter
a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

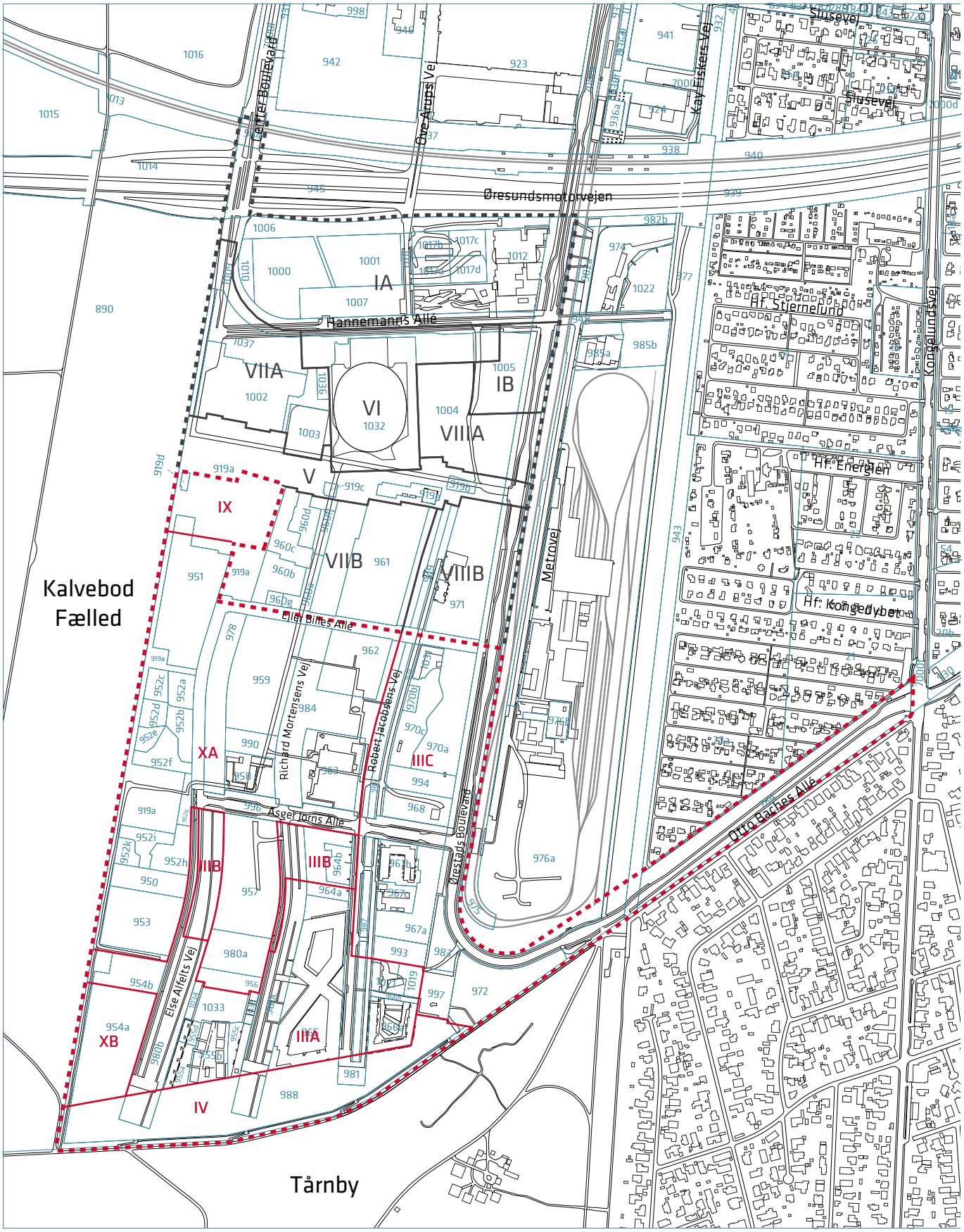
Lokalplan nr. 398 Ørestad Syd med tillæg nr. 1 og 2 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 28. januar 2016 og bekendtgjort den 8. februar 2016.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 8. februar 2016.

Bertha Lysgaard
Enhedschef

Anders Degn Borg
/Byplanlægger

Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



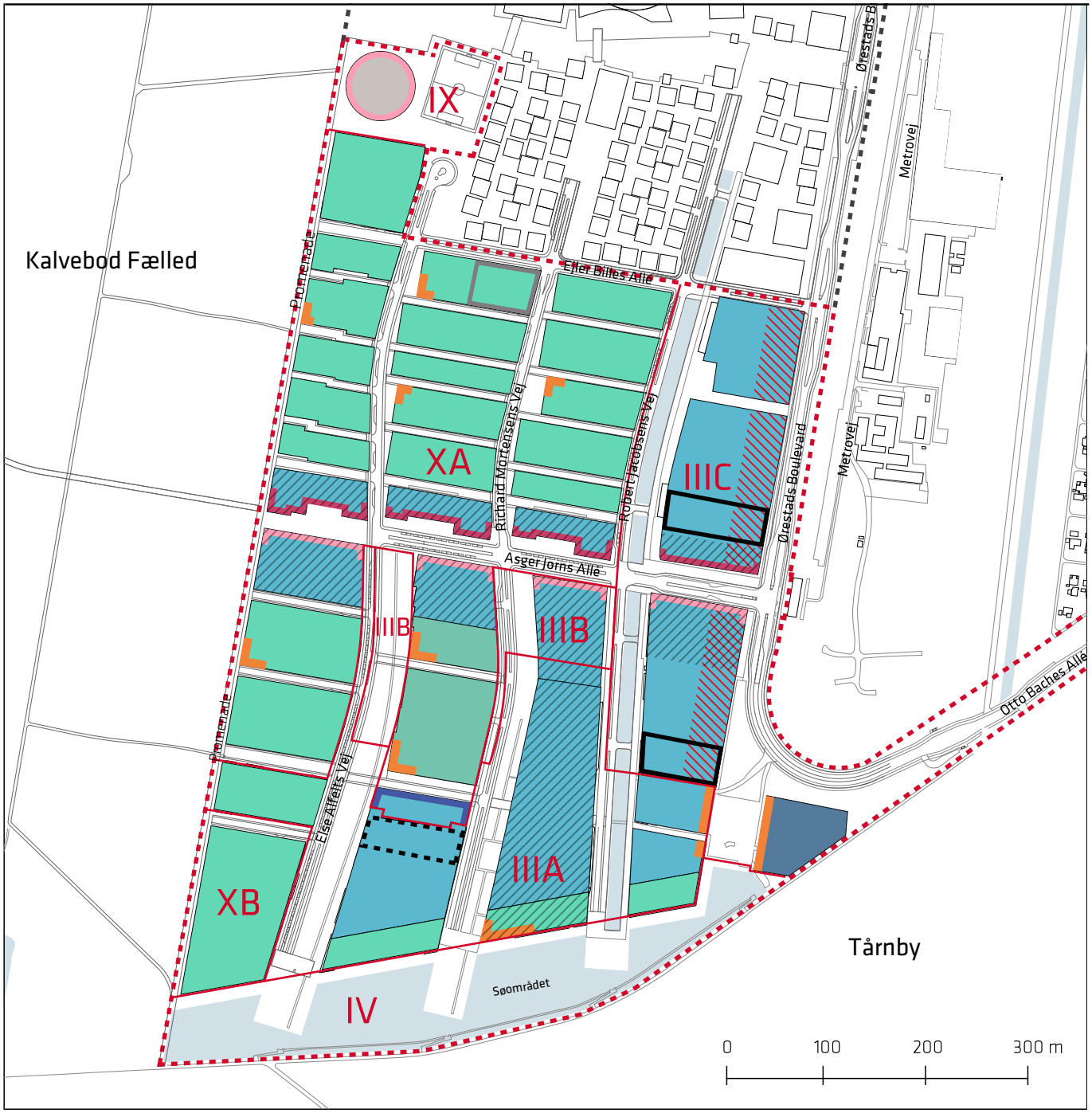
Afgrænsning af tillæg nr. 2 til lokalplan 398-1, Ørestad Syd

Afgrænsning af lokalplan 398-1, Ørestad Syd

Grænse mellem underområder i lokalplan 398-1 inden for tillæg nr. 2

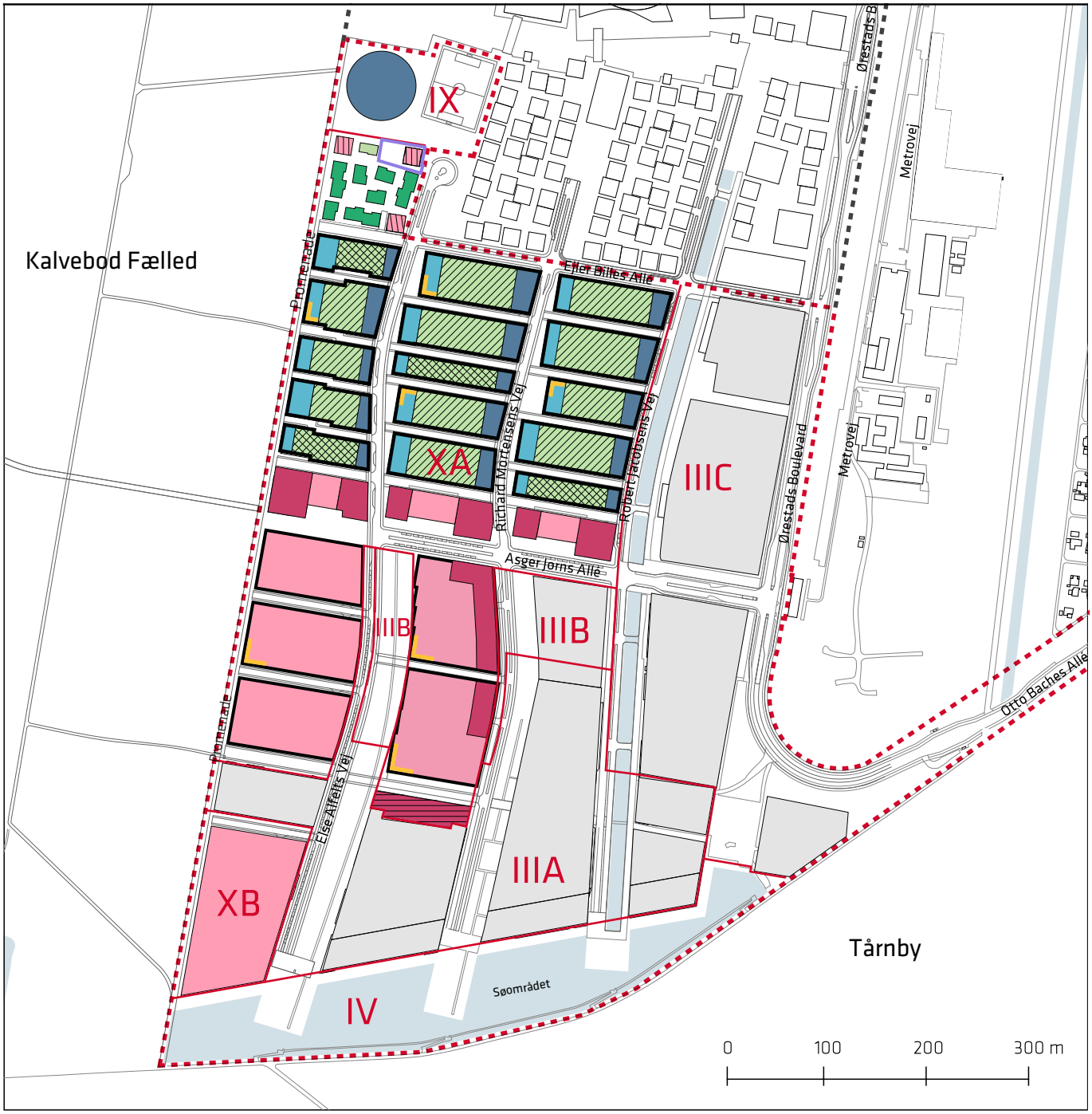
Grænse mellem underområder i lokalplan 398-1 uden for tillæg nr. 2

Tegning nr. 2 - Anvendelse



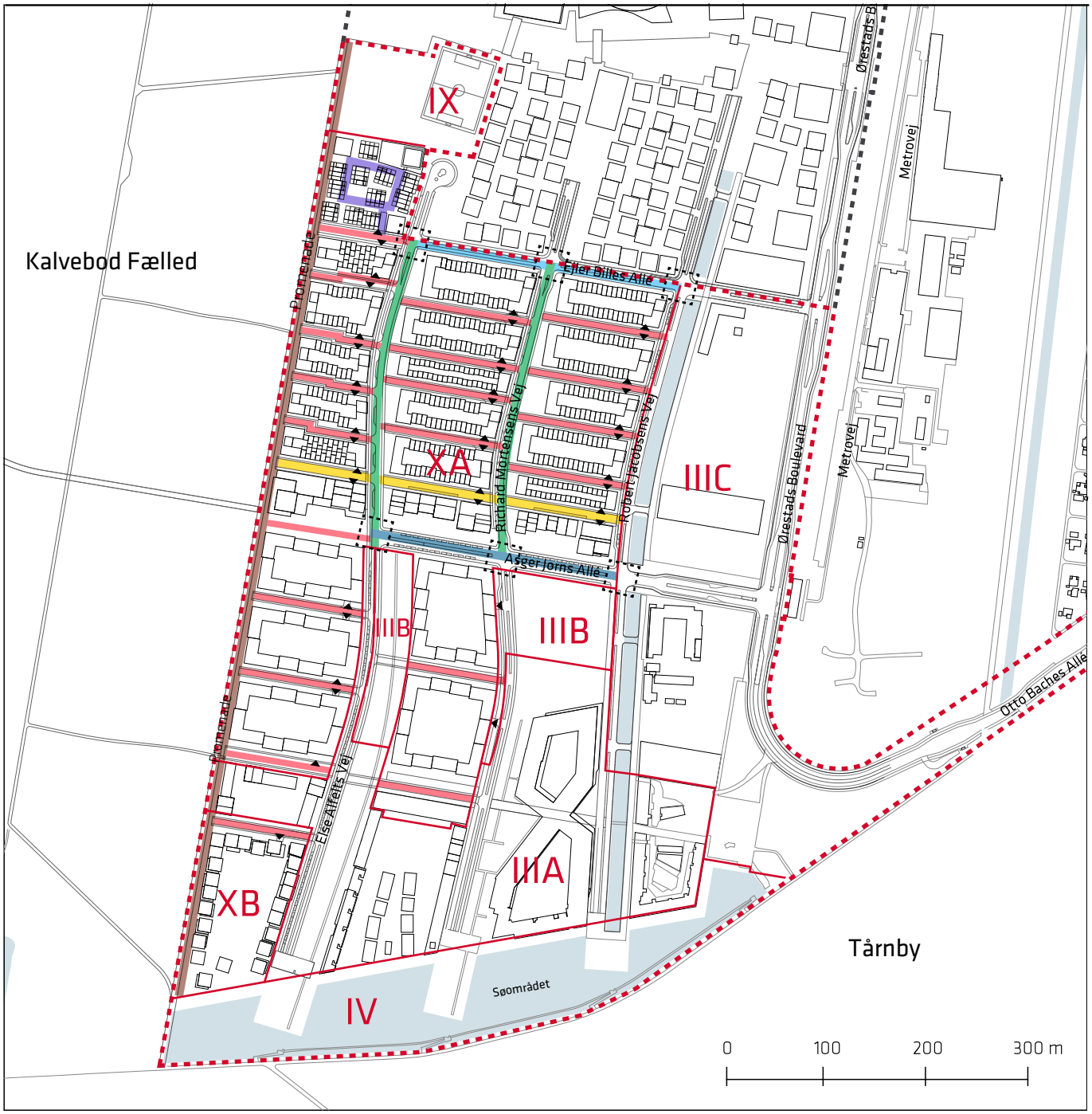
- Afgrænsning af tillæg nr. 2 til lokalplan 398-1, Ørestad Syd
- Afgrænsning af lokalplan 398-1, Ørestad Syd
- Boliger
- Boliger / serviceerhverv
- Serviceerhverv
- Serviceerhverv med mulighed for indpasning af boliger i de øverste etager
- Mulighed for detailhandel
- Offentlige formål
- Parkeringshus
- Evt. parkeringshus
- Parkering i plint
- Stueetage med aktiv funktion langs minimum 75 procent af facadelængden
- Stueetage med åbne funktioner langs minimum 50 procent af facadelængden
- Stueetage med mulighed for aktive eller åbne funktioner. I område XB gælder det alle stueetager.
- Stueetage må ikke anvendes til boliger

Tegning nr. 3 - Byggefelter, højder og typologier



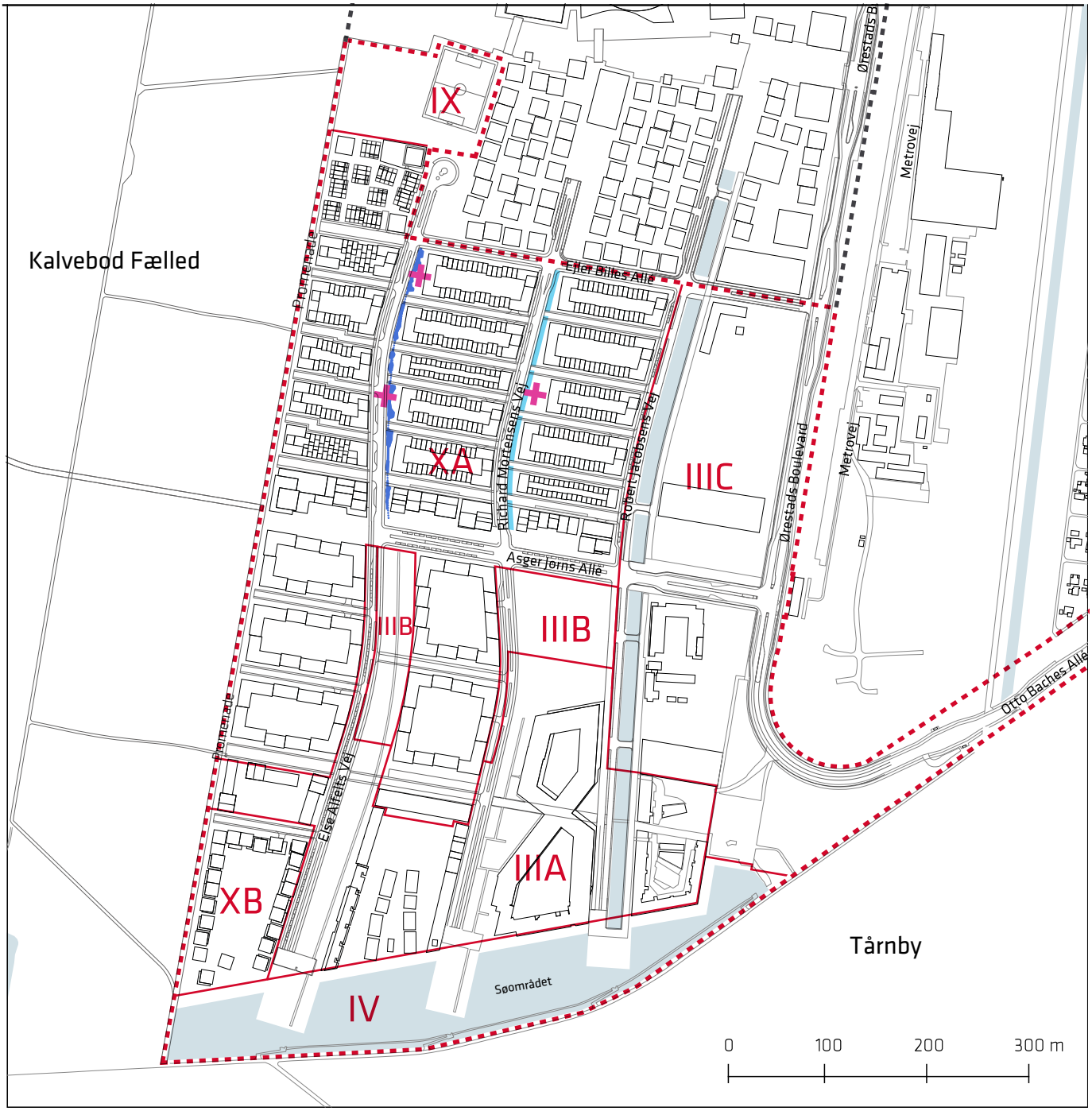
- Afgrænsning af tillæg nr. 2 til lokalplan 398-1, Ørestad Syd
- Afgrænsning af lokalplan 398-1, Ørestad Syd
- Bygningshøjder mellem 7 m og 34 m
- Bygningshøjder mellem 7 m og 27 m
- Bygningshøjder mellem 7 m og 21 m
- Bygningshøjder mellem 7 m og 14 m punktvis op til 17 m
- Bygningshøjder mellem 7 m og 14 m
- Bygningshøjder mellem 7 m og 11 m
- Bygningshøjder og typologi fastlagt i lokalplan 398
- Karrébebyggelse
- Punkthuse undtaget fra bestemmelser om bygningsdybde
- Rækkehusbebyggelse
- Rækkehusbebyggelse med mulighed for særlig bygningsdybde
- Boliger, der skal have vinduer mod syd
- Stueetage med gulv i terrænniveau
- Evt. byggefelt for institutionsbyggeri med maks. bygningshøjde på 11 m

Tegning nr. 4 - Trafik



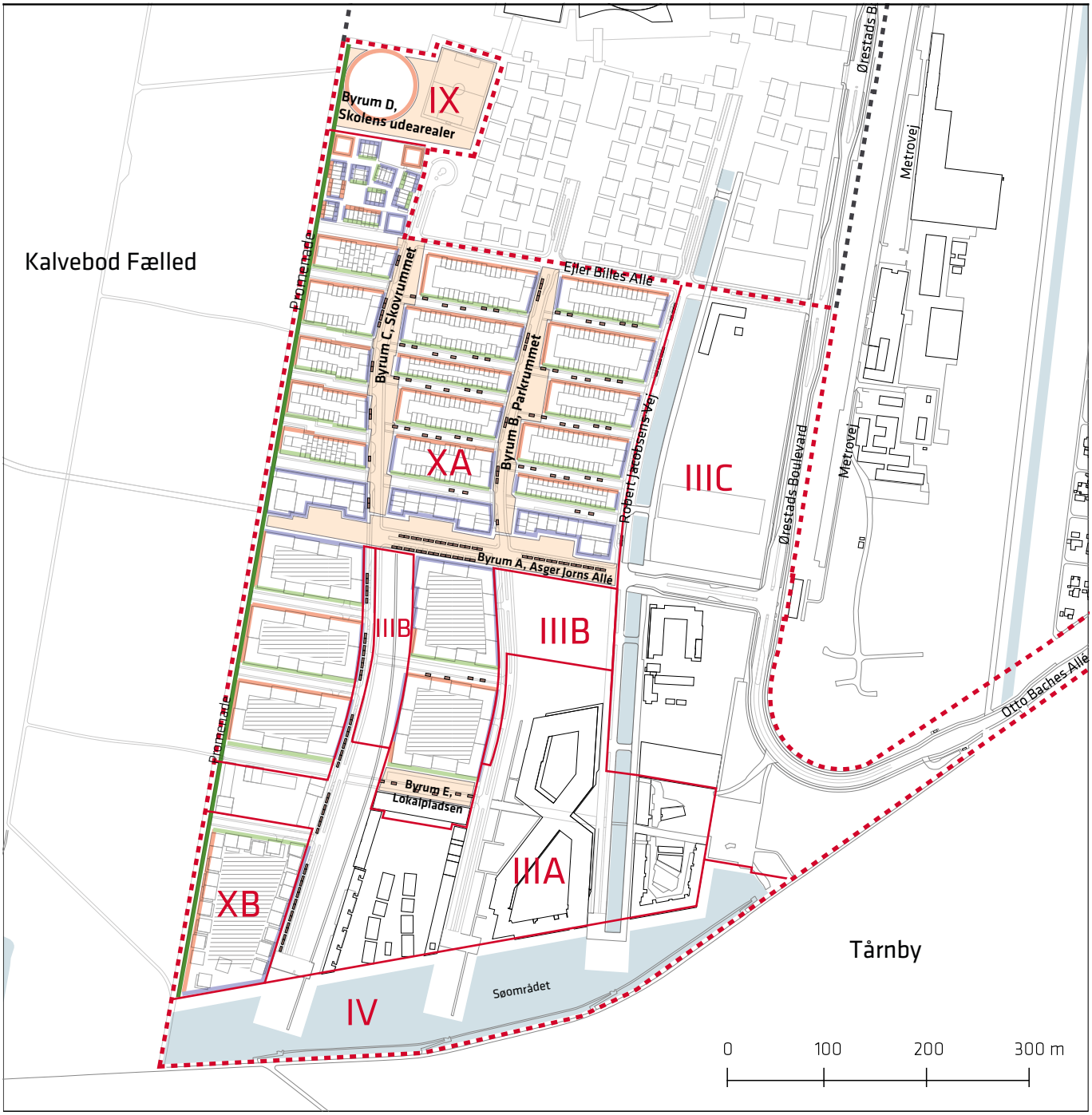
- Afgrænsning af tillæg nr. 2 til lokalplan 398-1, Ørestad Syd
- Afgrænsning af lokalplan 398-1, Ørestad Syd
- Vejtype A, Asger Jorns Allé
- Vejtype B, Ejler Billes Allé
- Vejtype C, Else Alfelts Vej og Richard Mortensens Vej
- Vejtype D, Tværgade med plads til varelevering
- Vejtype E, Tværgade
- Vejtype F, Lokalgade
- Vejtype G, Promenade
- Eksempel på placering af vejadgang til parkering / varegårde
- Evt. nyt Signalreguleret kryds

Tegning nr. 5 - Håndtering af regnvand



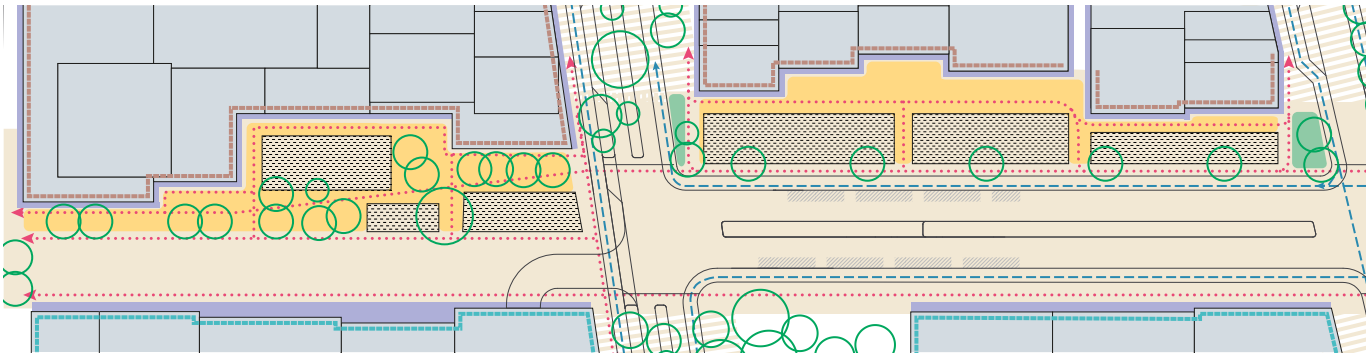
- Afgrænsning af tillæg nr. 2 til lokalplan 398-1, Ørestad Syd
- Afgrænsning af lokalplan 398-1, Ørestad Syd
- Regnbede
- Render
- Særligt vandelement

Tegning nr. 6 - Byrum og kantzoner

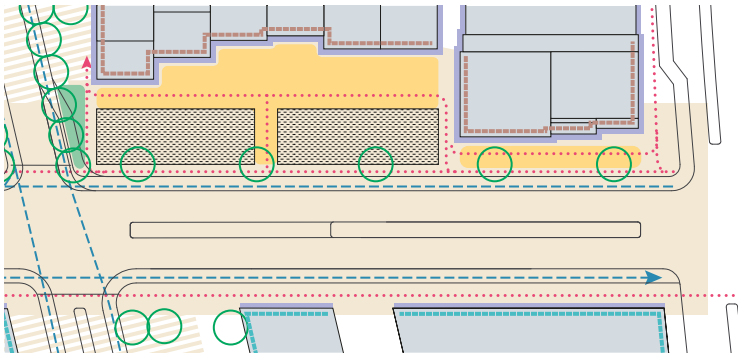


- Afgrænsning af tillæg nr. 2 til lokalplan 398-1, Ørestad Syd
- Afgrænsning af lokalplan 398-1, Ørestad Syd
- Byrum
- Smal kantzone mindst 0,6 m
- Mellembred kantzone mindst 2 m
- Bred kantzone mindst 3 m
- Gårdrum
- Tværgader og lokalgader
- Promenade
- Parkering på terræn

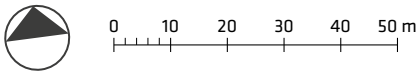
Byrumstegning A - Asger Jorns Allé



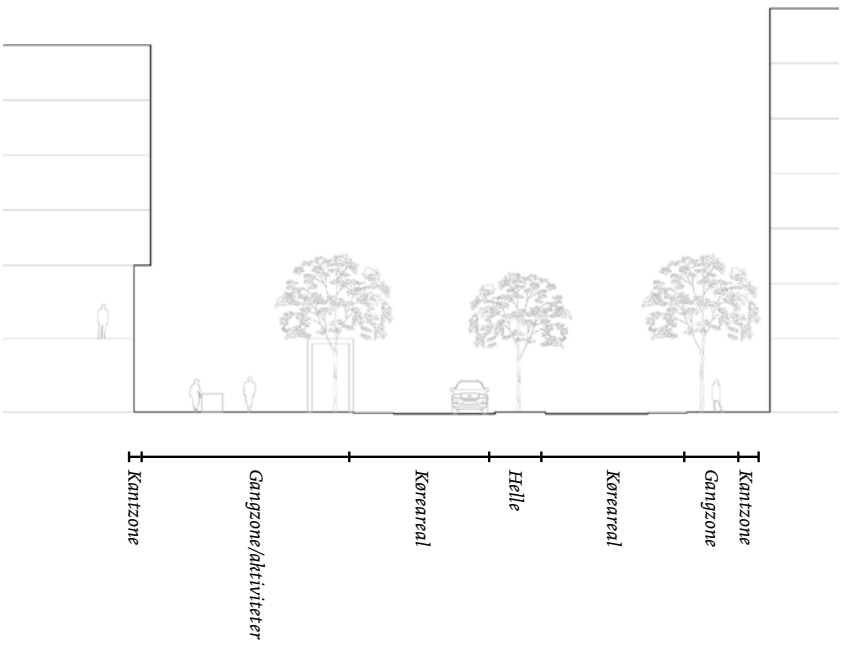
Vest



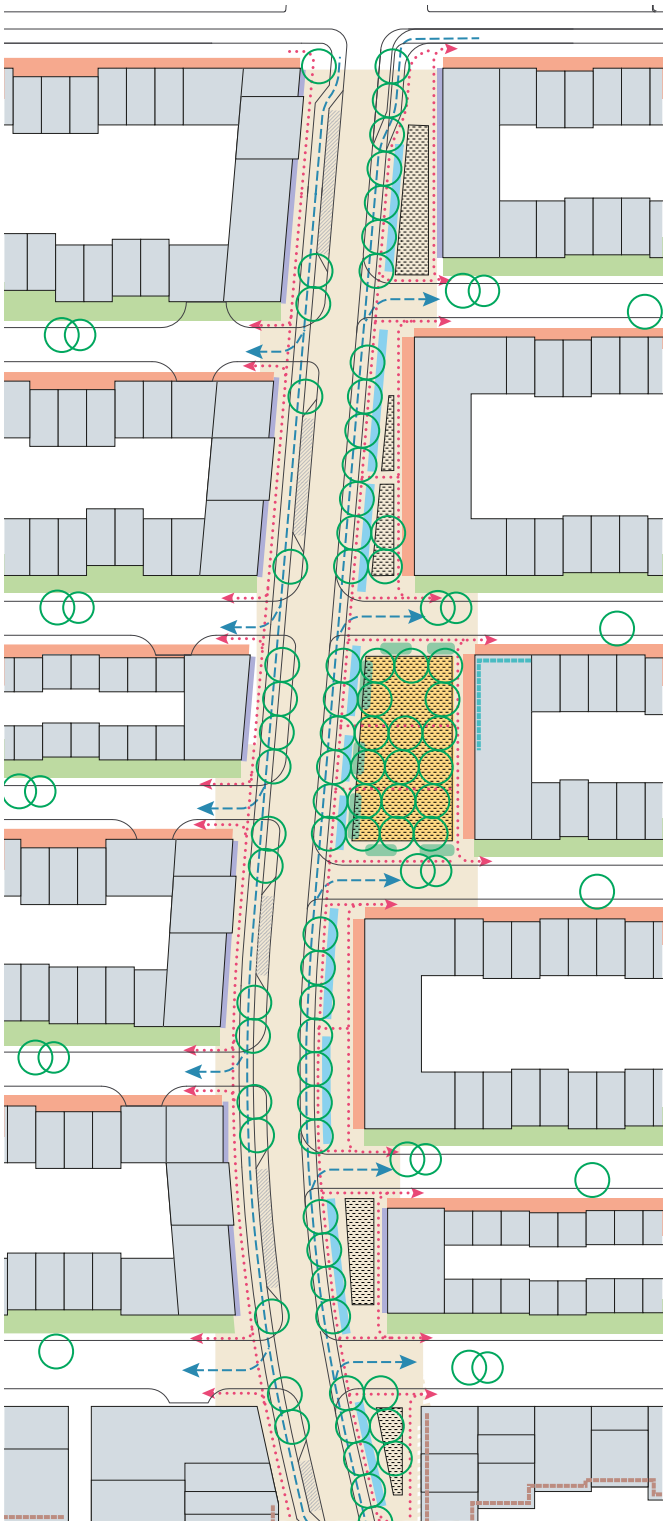
Øst

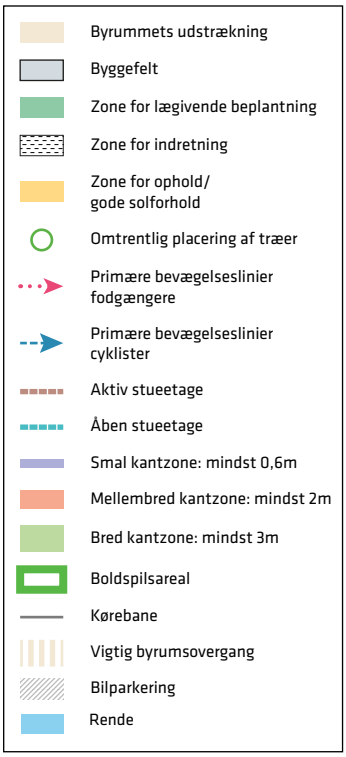


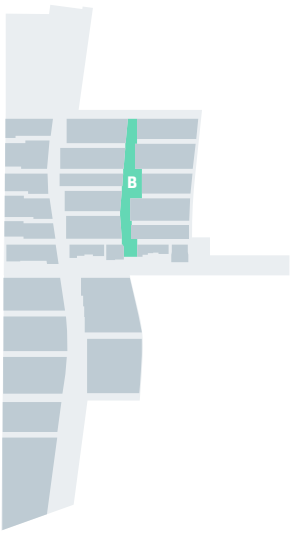
- Byrummets udstrækning
- Byggefelt
- Zone for lægivende beplantning
- Zone for indretning
- Zone for ophold/ gode solforhold
- Omtrentlig placering af træer
- Primære bevægelseslinier fodgængere
- Primære bevægelseslinier cyklister
- Aktiv stueetage
- Kørebane
- Vigtig byrumsovergang
- Bilparkering

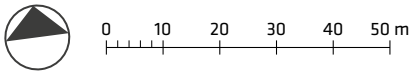


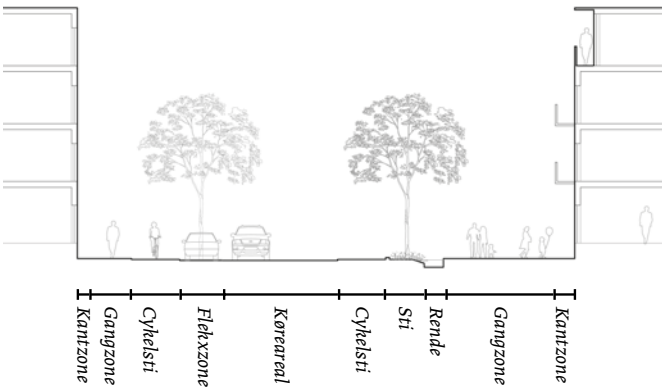
Byrumstegning B - Parkrummet (nord)



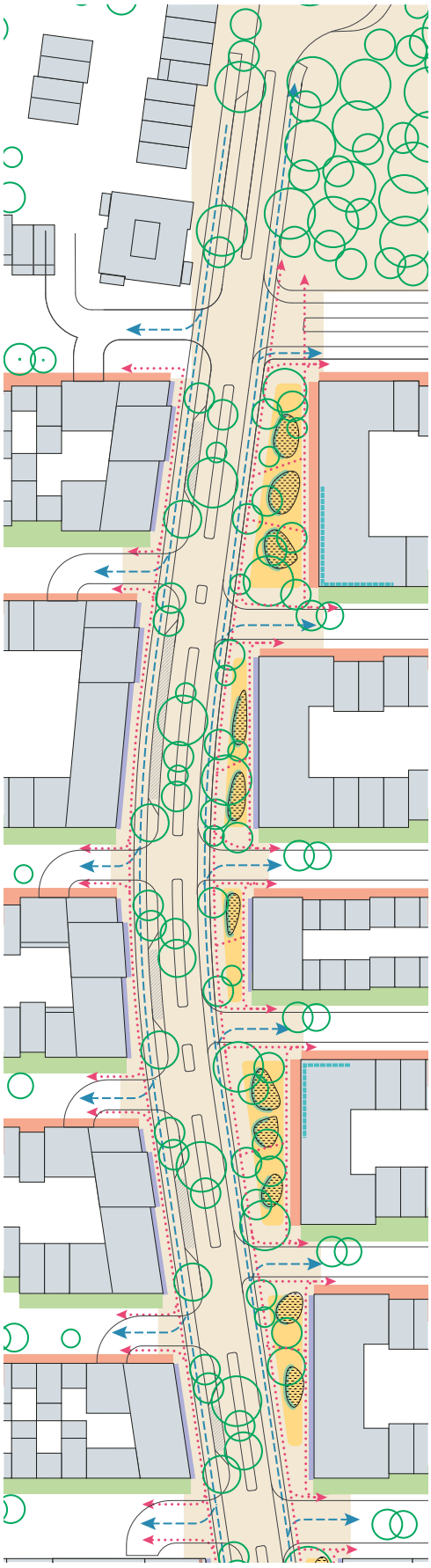


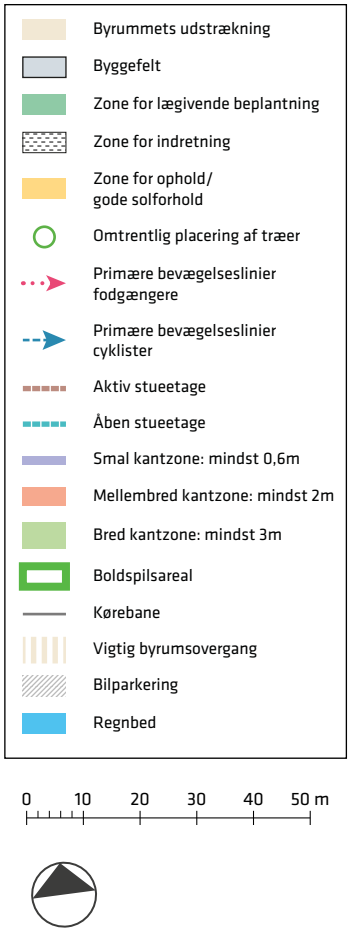


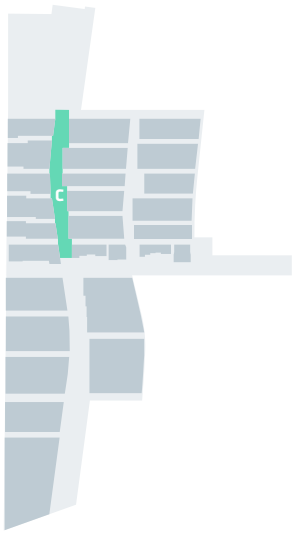




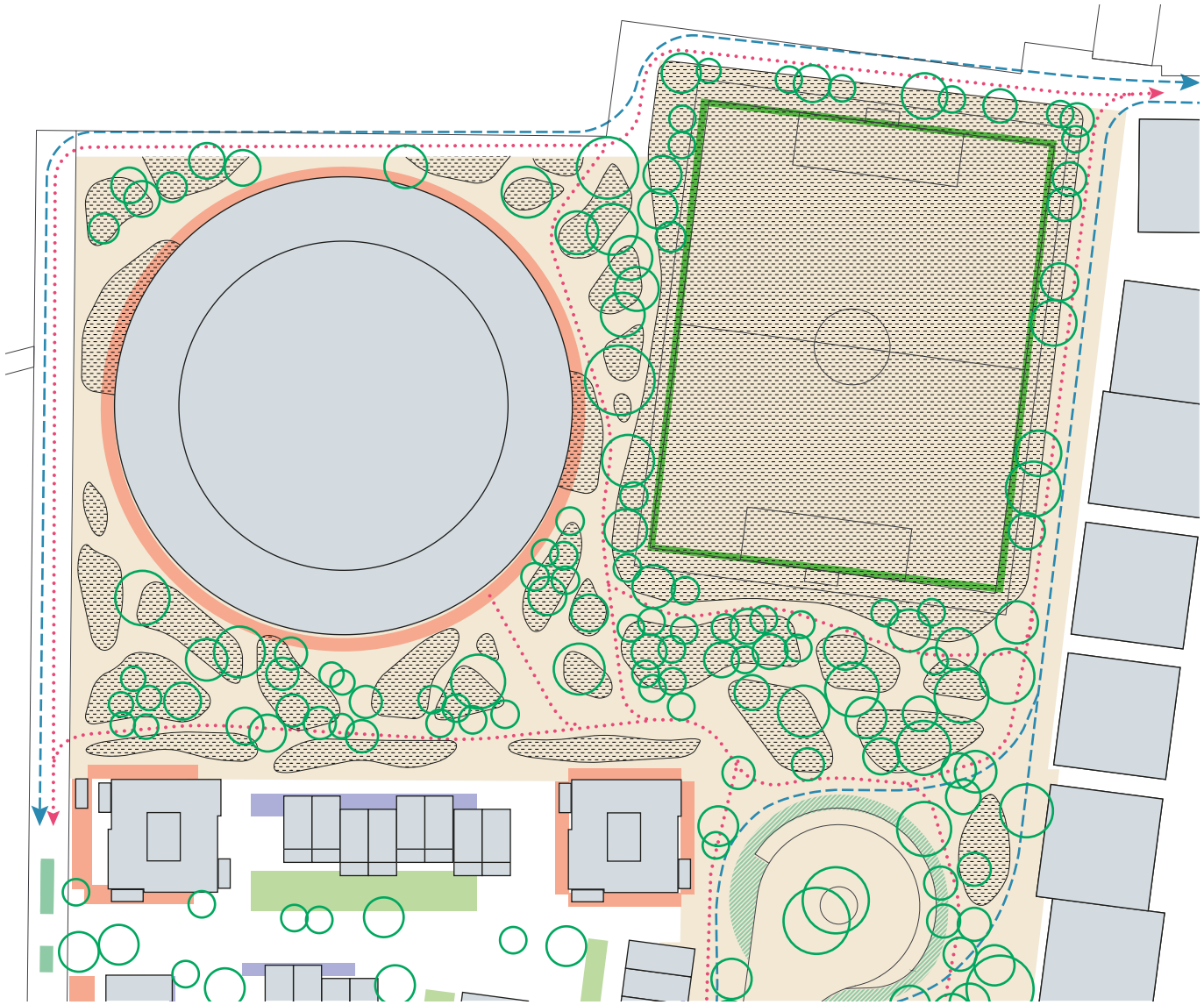
Byrumstegning C - Skovrummet (nord)



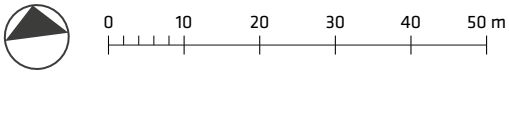


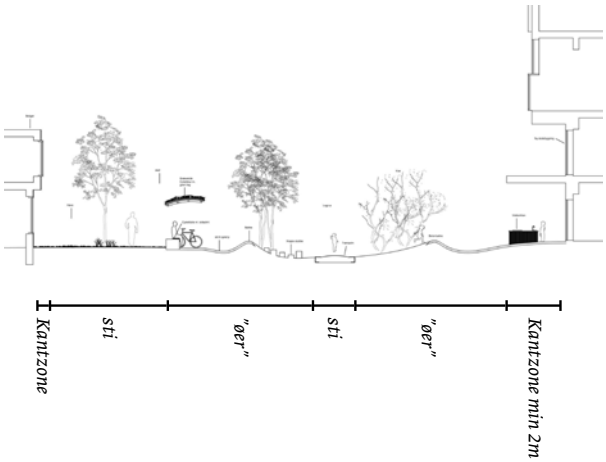


Byrumstegning D - Skolens udearealer

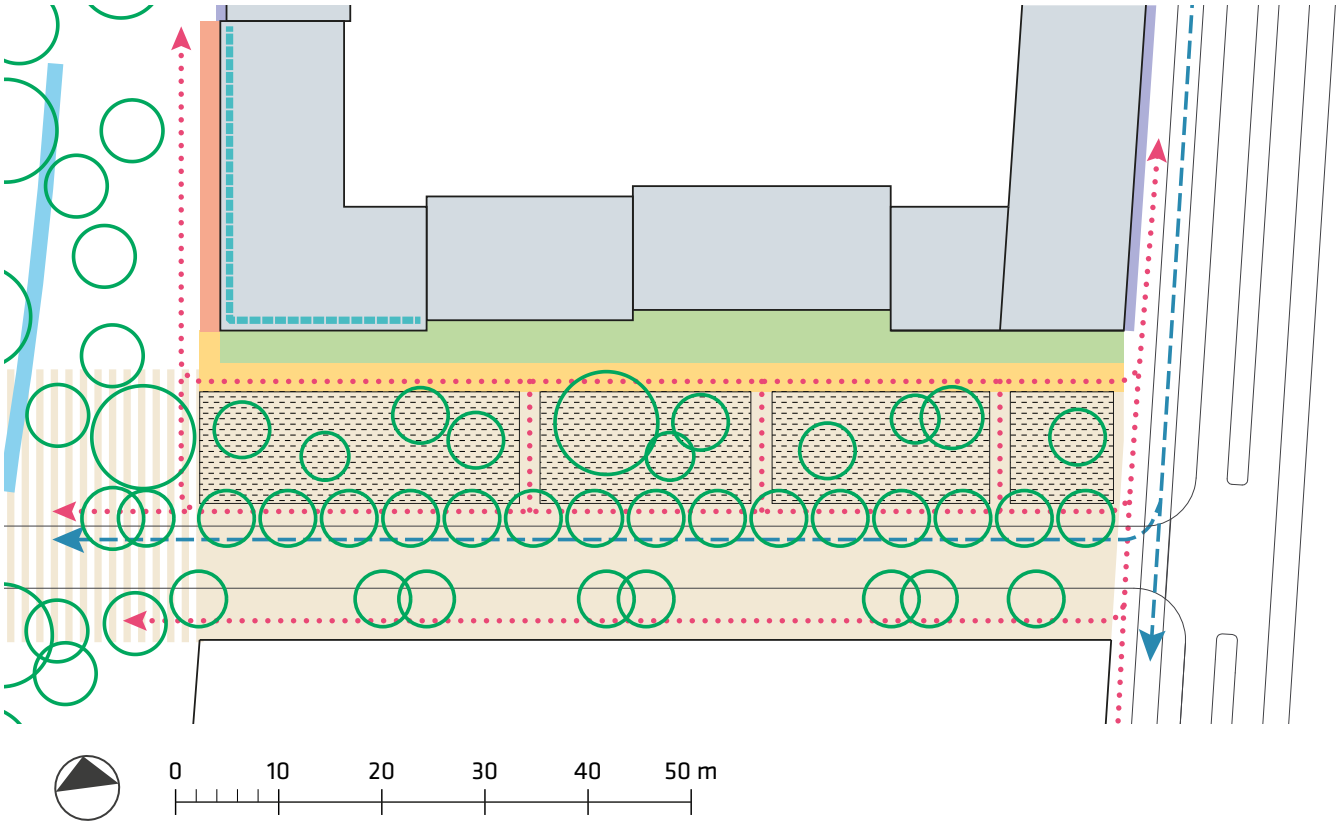


- Byrummets udstrækning
- Byggefelt
- Zone for lægivende beplantning
- Zone for indretning
- Omtrentlig placering af træer
- Primære bevægelseslinier fodgængere
- Primære bevægelseslinier cyklister
- Smal kantzone: mindst 0,6m
- Mellembred kantzone: mindst 2m
- Bred kantzone: mindst 3m
- Boldspilsareal
- Kørebane
- Vigtig byrumsovergang
- Bilparkering
- Regnbed
- Bufferzone





Byrumstegning E - Lokalpladsen



- Byrummets udstrækning
- Byggefelt
- Zone for indretning
- Zone for ophold/ gode solforhold
- Omtrentlig placering af træer
- Primære bevægelseslinier fodgængere
- Primære bevægelseslinier cyklister
- Åben stueetage
- Smal kantzone: mindst 0,6m
- Mellembred kantzone: mindst 2m
- Bred kantzone: mindst 3m
- Kørebane
- Vigtig byrumsovergang

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk
tlf.: 33 66 33 66

SAMMEN OM BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen