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

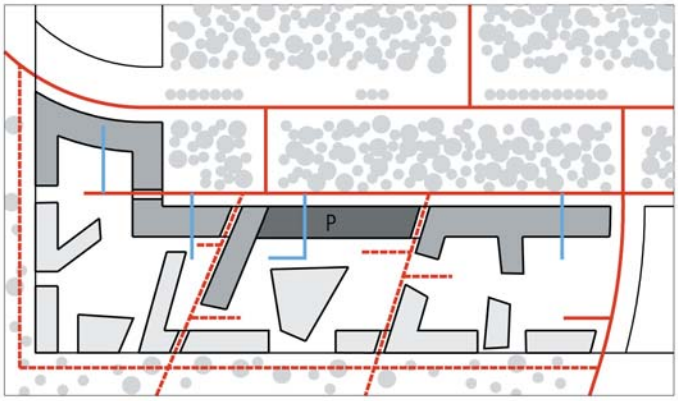
Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til eksempelvis ferieboliger. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

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.

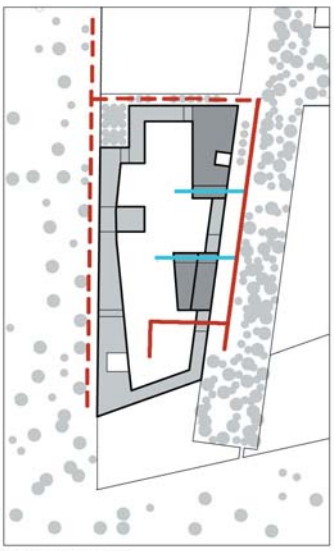
Kommentar

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.

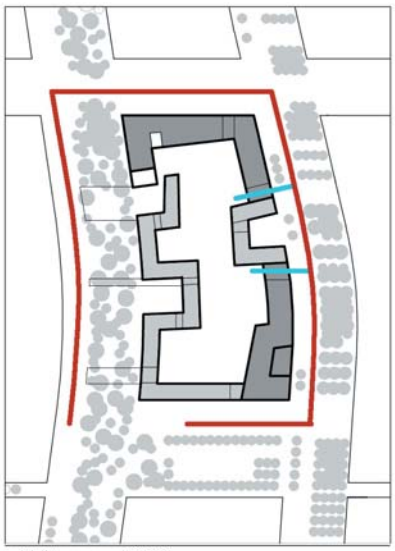
c) Langs de med fed streg markerede strækninger mod Hannemanns Allé og Hovedstrøget samt pladsen mrk. a fastlægges stueetagen til publikumsori-



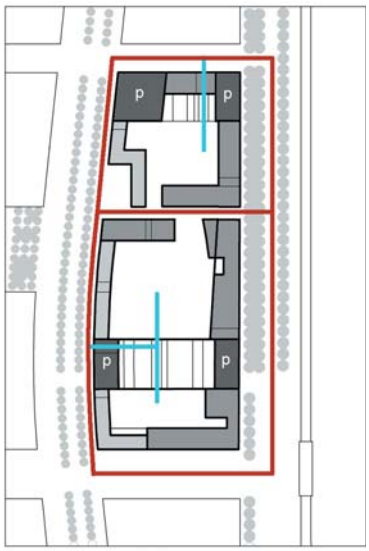
ØRESTAD CITY SYD MOD BYPARKEN - BOLIG 40 - ERHVERV 60



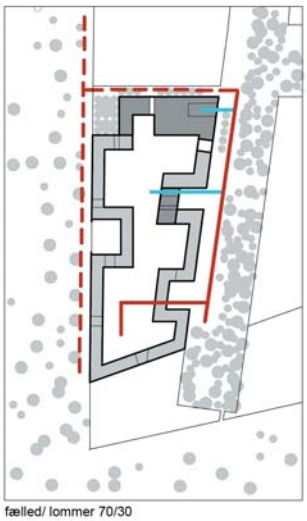
fælled/ karre 70/30



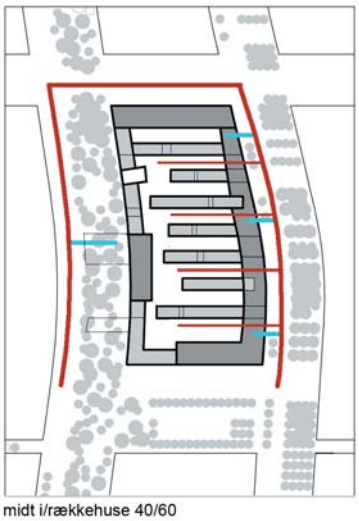
midt i/lommer 40/60



mod metro/ karre 30/70



fælled/ lommer 70/30



midt i/rækkehuse 40/60

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 stiplet linie viser stiforløb, rød linie kørsel og blå linie varetilkørsel.

enterede 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.

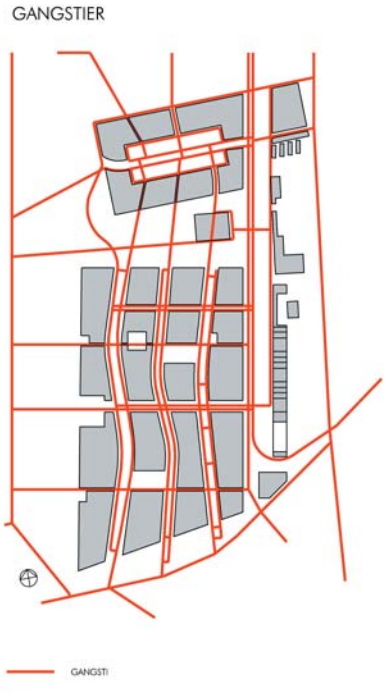
Stk. 2. Ørestads Boulevard fastlægges fra Hannemanns Allé til Vestamager Station med en bredde på 30 m og anlægges med 2 kørespor, cykel- og gangareal samt parkeringszone afvekslende med rabat med træer i vestsiden og cykelsti samt fortov i østsiden. Fra Vestamager Station til østgrænsen af Øreestad 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

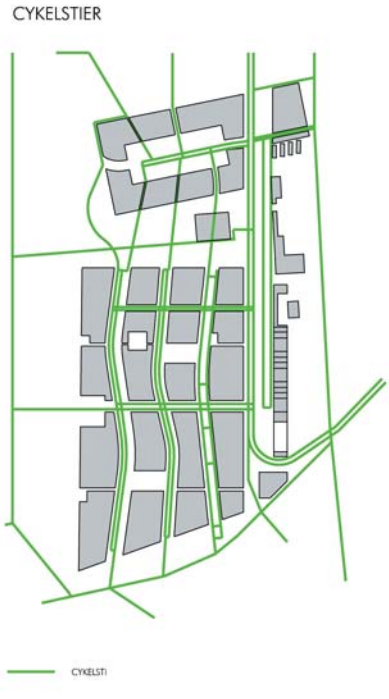
Udvidelsen af en del af Ørestads Boulevard til 4 kørespor er et alternativ til forlængelse af Skovrummets lokalgade mod nord, når kapacitetsgrænsen på en tosporet Ørestads Boulevard overskrides, jf. nedenfor.

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.

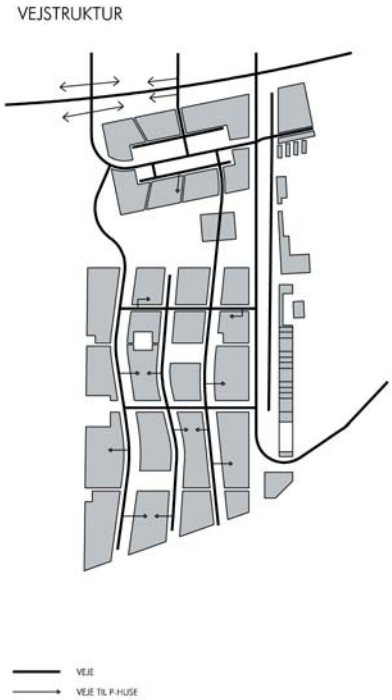
§ 4. Vejforhold



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



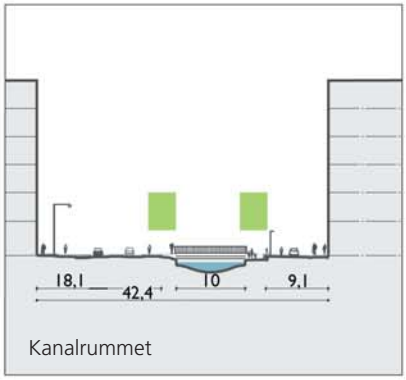
Principiel placering af cykelstier. Stierne i den vestlige del af byfælleden er alternativer.



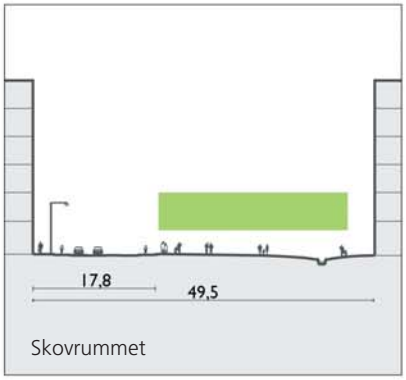
De viste vejanlæg i byfælleden er alternativer, herunder også i forhold til udvidelse af Ørestads Boulevard til 4 spor syd for Hannemanns Allé.

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.

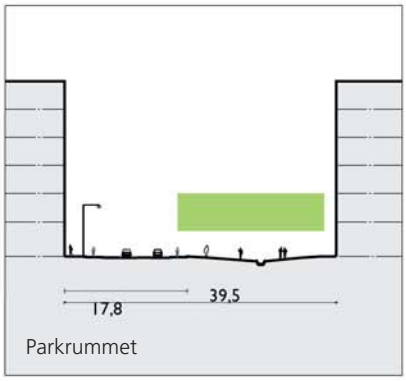
Hannemanns Allé



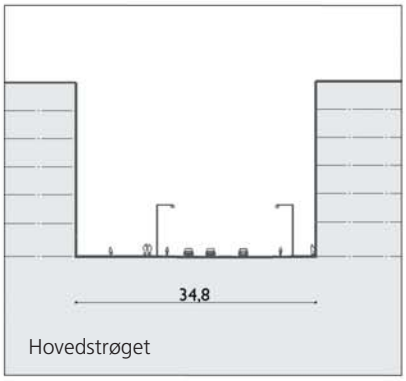
Kanalrummet



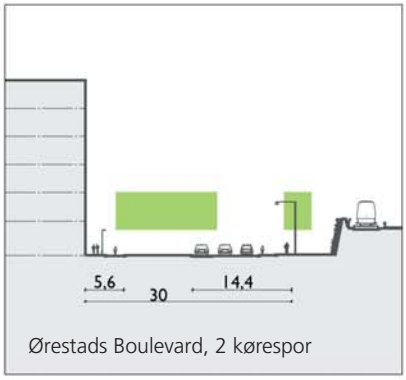
Skovrummet



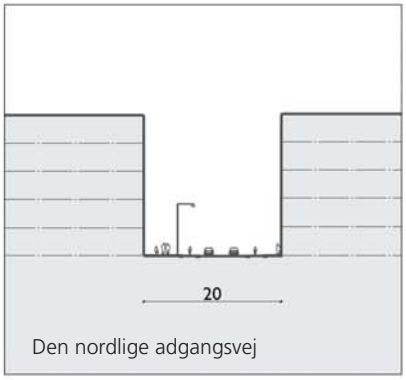
Parkrummet



Hovedstrøget



Ørestads Boulevard, 2 kørespor



Den nordlige adgangsvej

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 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 m^2. For træer i lukkede befæstelser bør der som minimum være 15 m^2 rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder 2,5 m^2 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. m^2. Inden for hvert af underområderne IA-B, II og IIIA-C må etagearealet ikke overstige henholdsvis 200.000 m^2, 115.000 m^2, 35.000 m^2, 370.000 m^2, 230.000 m^2 og 150.000 m^2 eksklusive 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. 6, 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
- Åbne passager
- Overdækkede passager

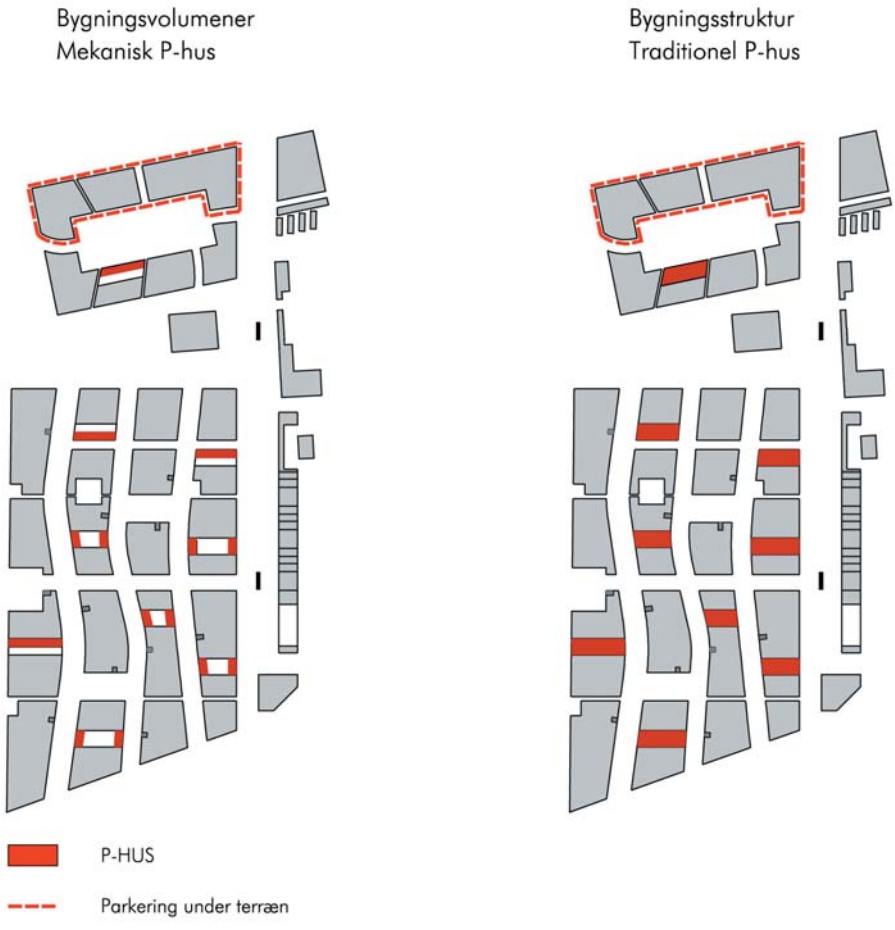
For højhuse gælder, at de maksimalt må have et bebygget areal på 800 m^2.
For tårne gælder, at de højst må have et grundplan på 10 x 16 m.
For "Fritstående bebyggelse" gælder, at den skal opføres som individuelle bygninger, hvis højde i sydfacaden er større end bredden. Bygningerne kan arkitek-

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

Kommentar

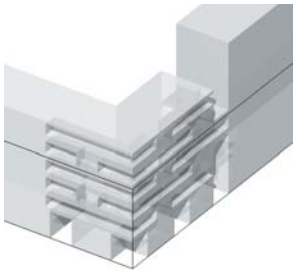
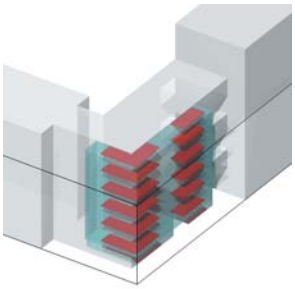
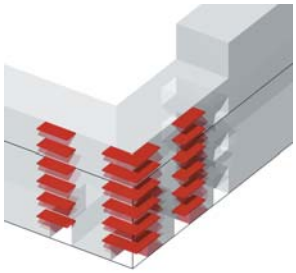
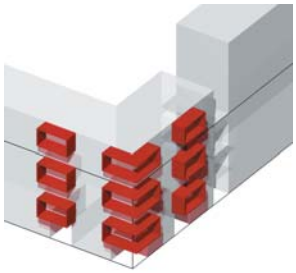
Tårnene placeres, så de understøtter byrummenes forløb og tilfører en byarkitektonisk variation og spænding i det visuelle udtryk samtidig med, at de fungerer som pejlemærker.
Kommuneplanens generelle rammer åbner mulighed for, at der i lokalplan kan optages bestemmelser om, at bl.a. det maksimale etageantal 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

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Hjørnerne er særligt vigtige. De her viste eksempler er tænkt som inspiration i forhold til kravet om facade til begge sider, 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.

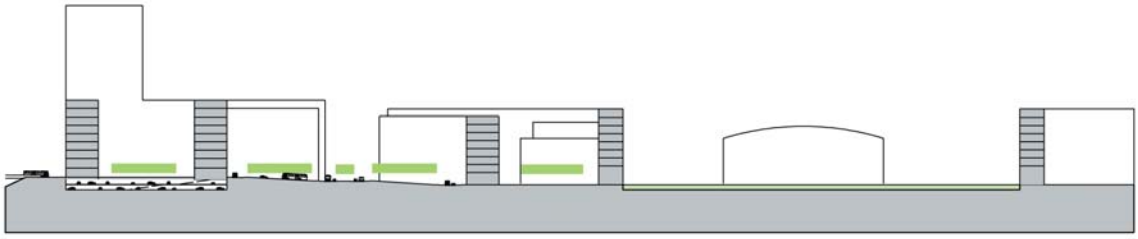
Stk. 3. Som overordnet retningslinie for bykvarteret nord for byfælleden gælder, at bebyggelserne langs de overordnede byrum skal danne en præcis afgrænsning af disse. Bebyggelserne skal derfor placeres i de markerede randzoner og opføres med en mindste bygningshøjde på 18 m. Bebyggelsen langs byfælleden 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

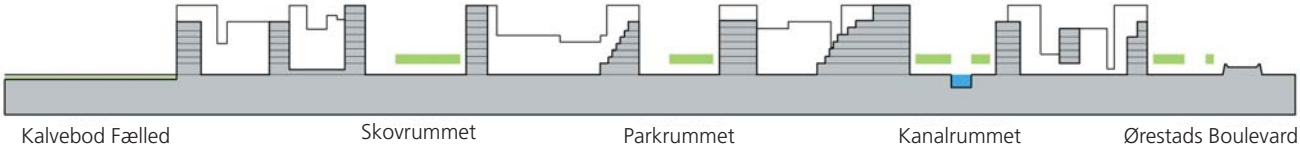
Det har afgørende betydning for at opnå den ønskede variation i bebyggelsen inden for det enkelte byggefelt, at de i lokalplanen indbyggede muligheder for at variere bebyggelsesplan og bygningshøjder udnyttes.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 4. For bebyggelsen gælder de nedenfor og på tegning nr. 5 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 (DRG 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.

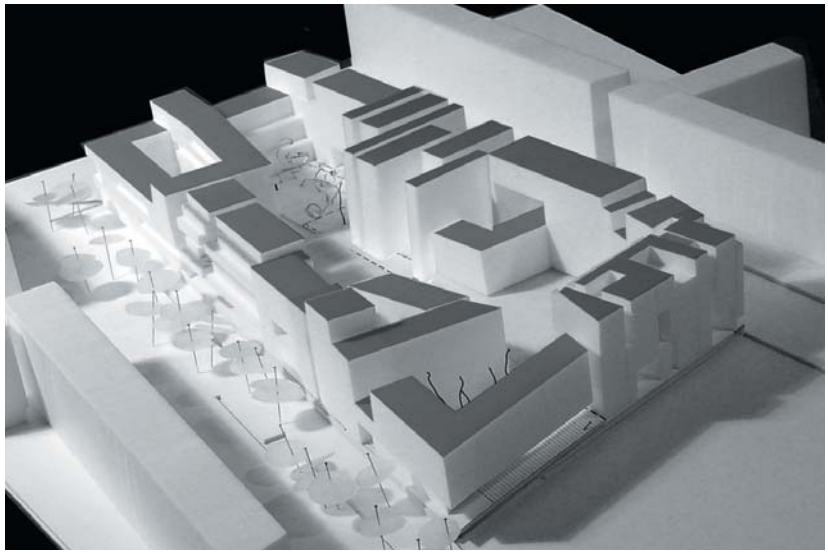


Øst-vest snit i det sydlige bykvarter.

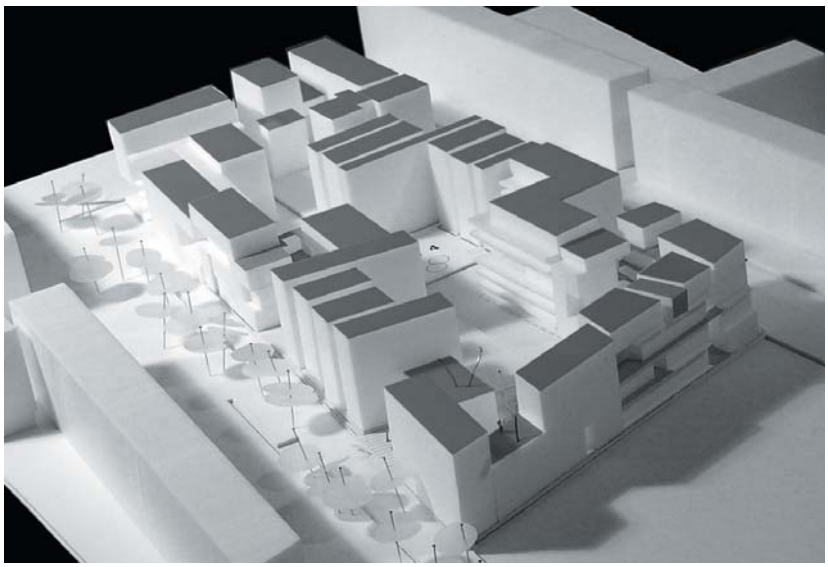
Eksempler på den ønskede variation i facadeforløb, jf. næste side.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

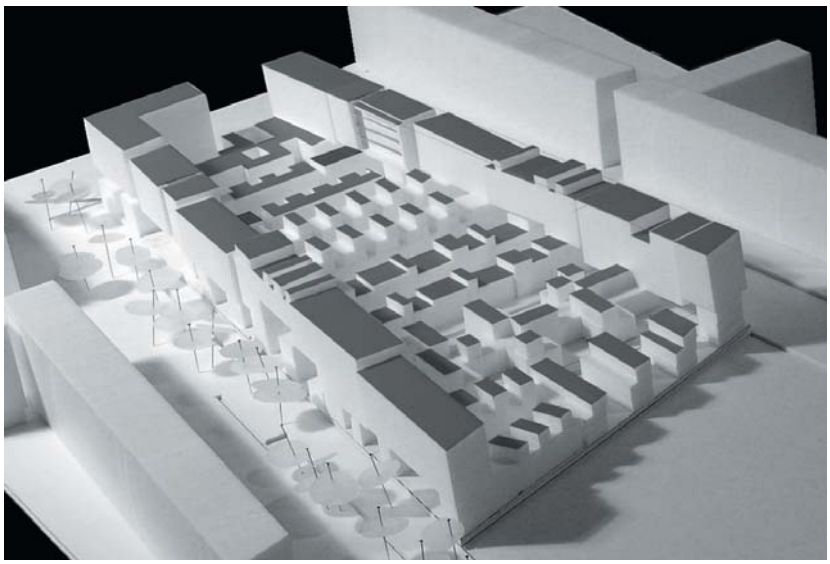
Illustration af 3 forskellige principper for udbygning af et byggefelt, jf. side 15-16.



Princip: "Det indre landskabsrum".



Princip: "Lommer".



Princip: "Rækkehuse".

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

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

Eksempler til inspiration med henblik på variation af udformning af stueetager.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

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

husdybden ikke overstige 10 m. Punkthuse kan opføres med en dybde på indtil 18 m og med et bebygget areal på indtil 260 m^2.
For erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 17 m. Ved atriumbebyggelse og lignende kan husdybden dog øges.
Langs Hovedstrøget og facader mod byrummene mrk. a - e 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.

Stk. 6. Den fastlagte bebyggelse må påregnes opført i etaper. Bebyggelsen skal udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

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 in-

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

stallationer 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

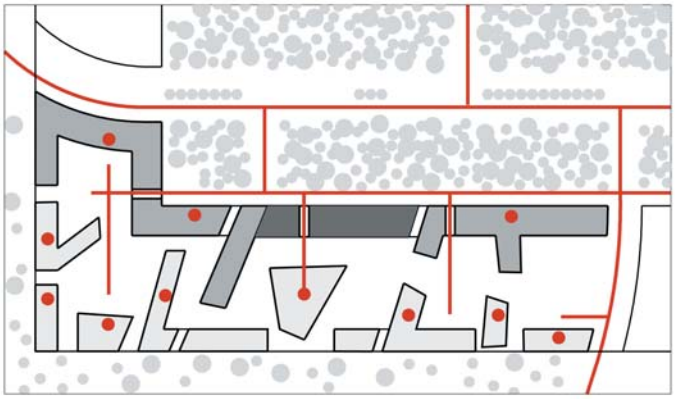
Friarealer skal indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge og overgange mellem byrum, uanset deres mere eller mindre offentlige karakter. Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn medvirker 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

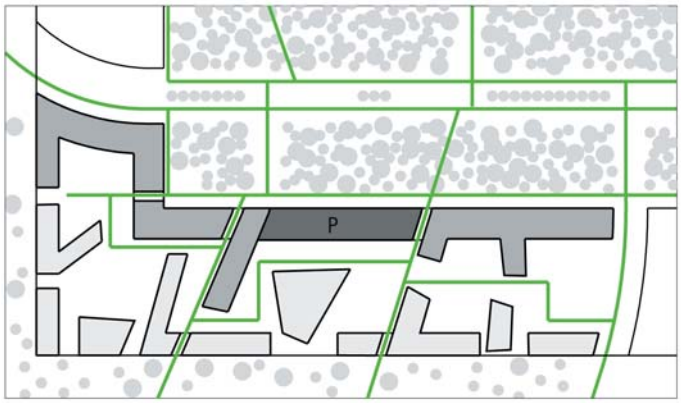
For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede bør bedets størrelse være mindst 10 m^2. For træer i lukkede befæstelser bør der som minimum være 15 m^2 rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder 2,5 m^2 åbent muldbed omkring stammen. For samtlige træer gælder, at jorden i bedet bør være løsnet i min.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

Stk. 2. Parkeringsdækningen skal inden for område IA være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m^2 etageareal.
I de øvrige områder skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m^2 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

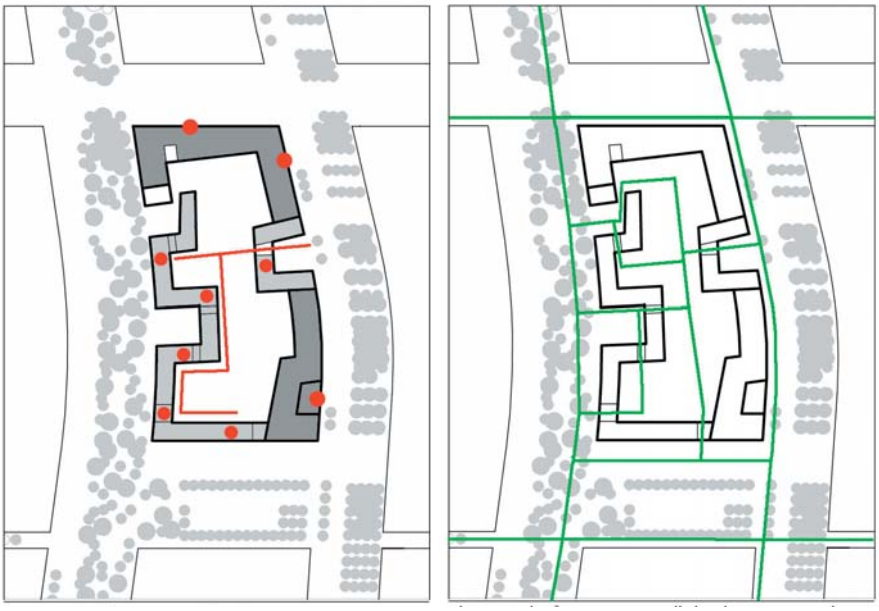
§. 7 Ubebyggede arealer



Eksempel på adgang til boliger og erhverv i område IB.



Eksempel på passagemulighed gennem område IB.



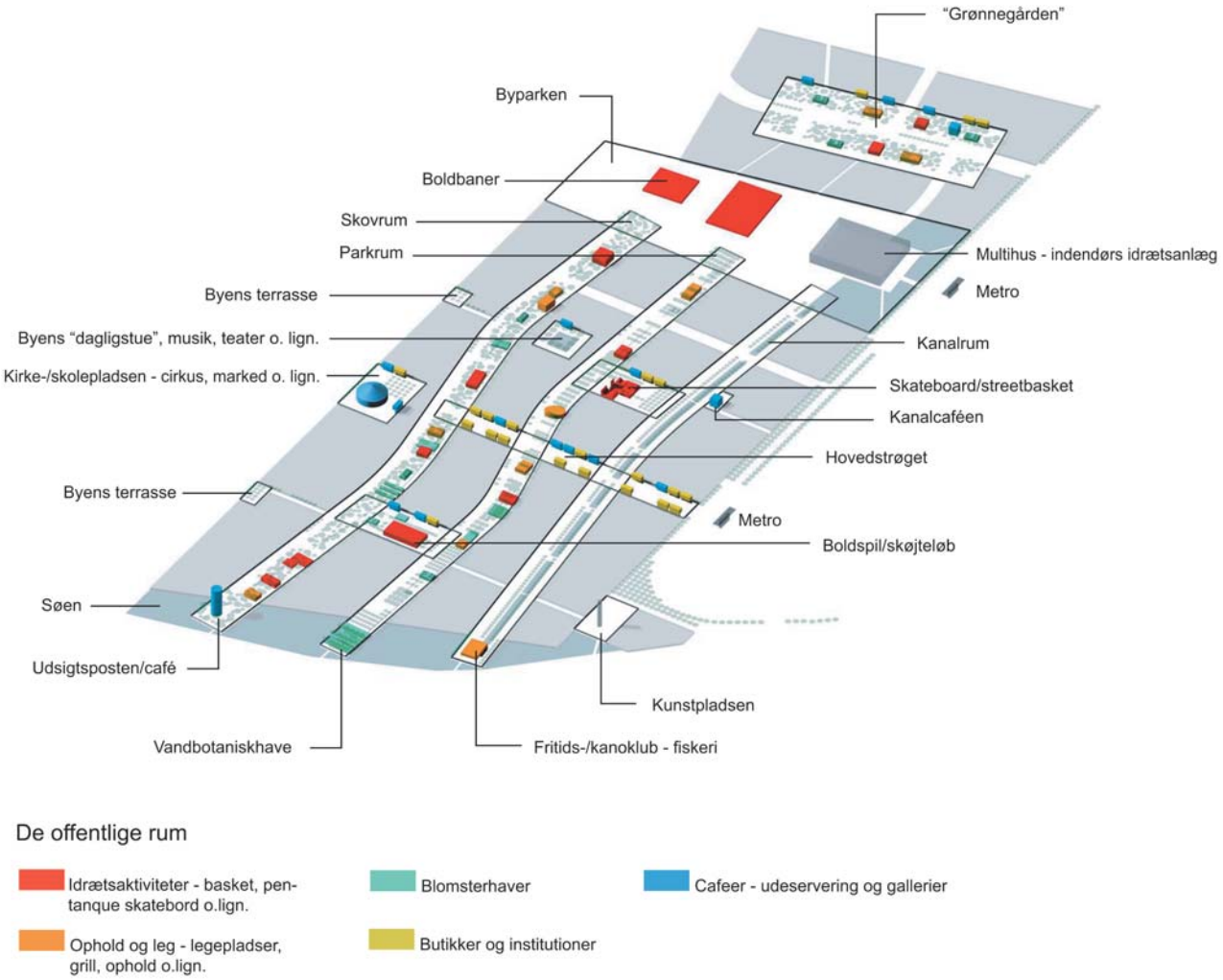
Eksempel på adgang til boliger og erhverv i område IIIA-C.

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. 22 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. 32 m bredt grønt område, der skal udformes som en skovmæssig bevoksning, jf. tegning nr. 3, med naturpræget

§. 7 Ubebyggede arealer

udtryk 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 udgiifter 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 grundstørrels e på 75 m^2.

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.
Lokalplanens 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

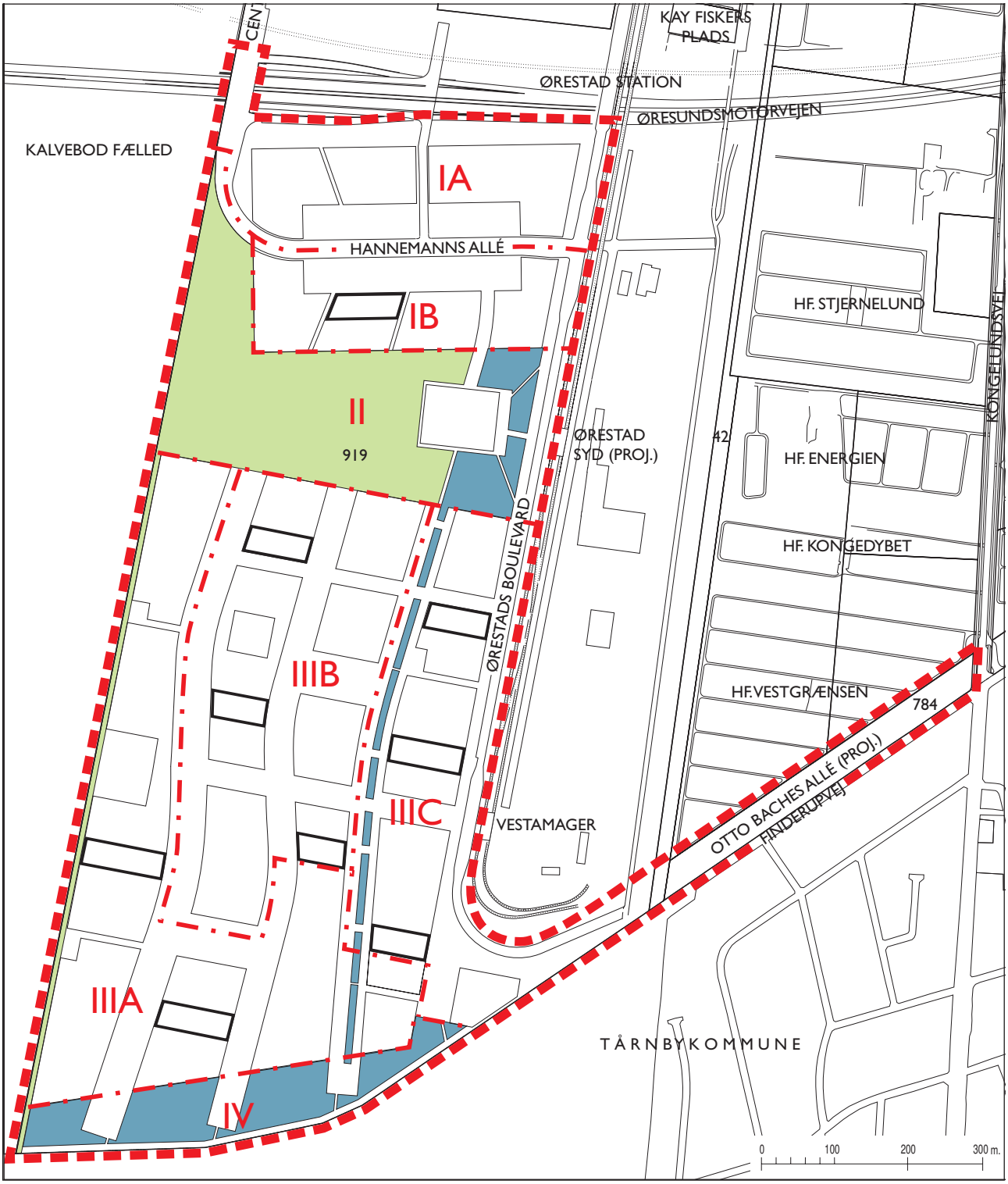
Lokalplanen ophæver for så vidt angår de af lokalplanen omfattede arealer lokalplan nr. 325 bekendtgjort den 3. juli 2000 og tinglyst den 3. december 2001 og følgende bestemmelser i lokalplan nr. 278 bekendtgjort den 14. juni 1996 og tinglyst den 30. april 1998:
§ 5, stk. 3, samt de på tegning nr. 27.088-c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

Tegning nr. 1

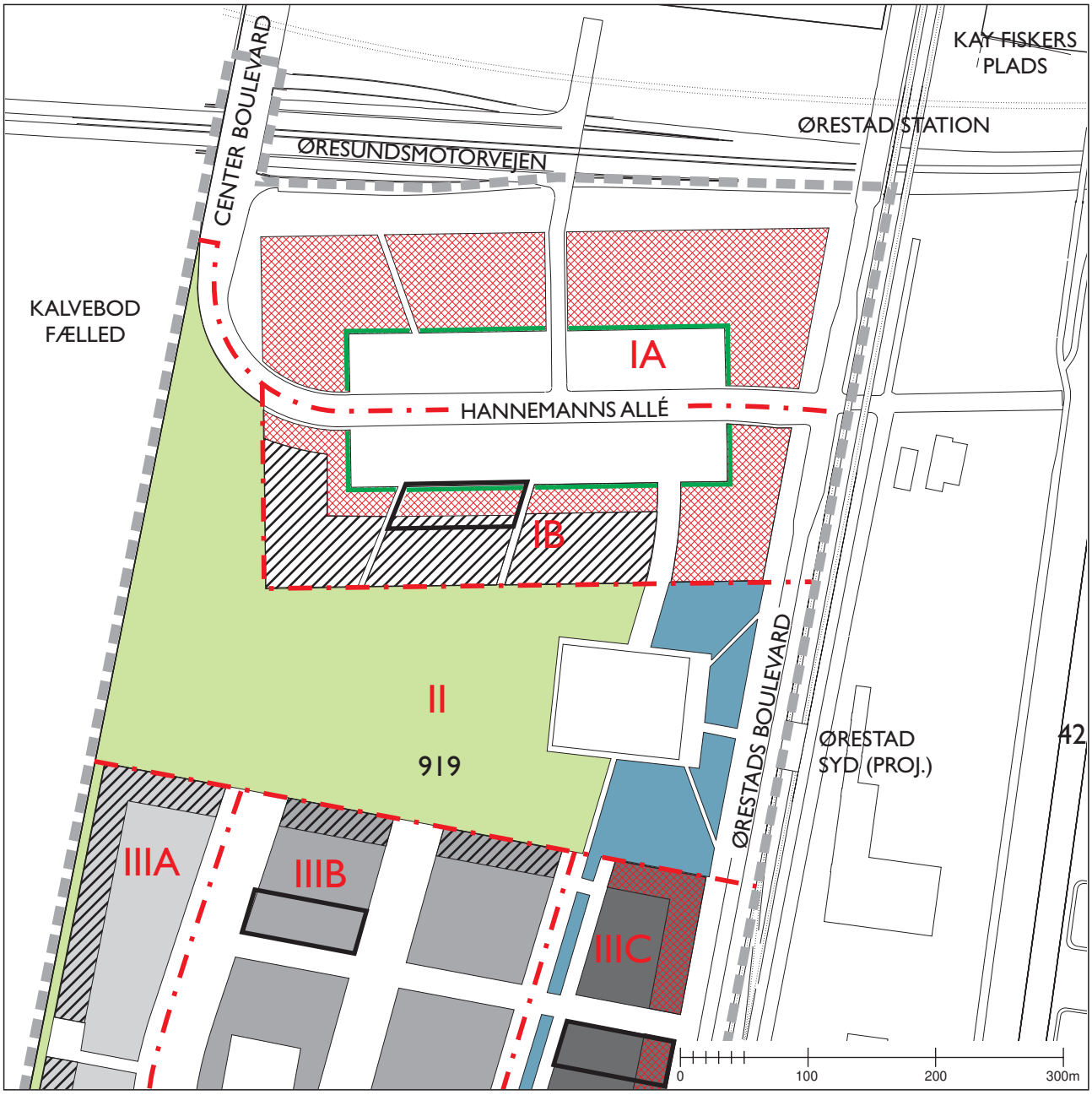


Lokalplanområde

Grænse mellem underområder

Parkeringshuse

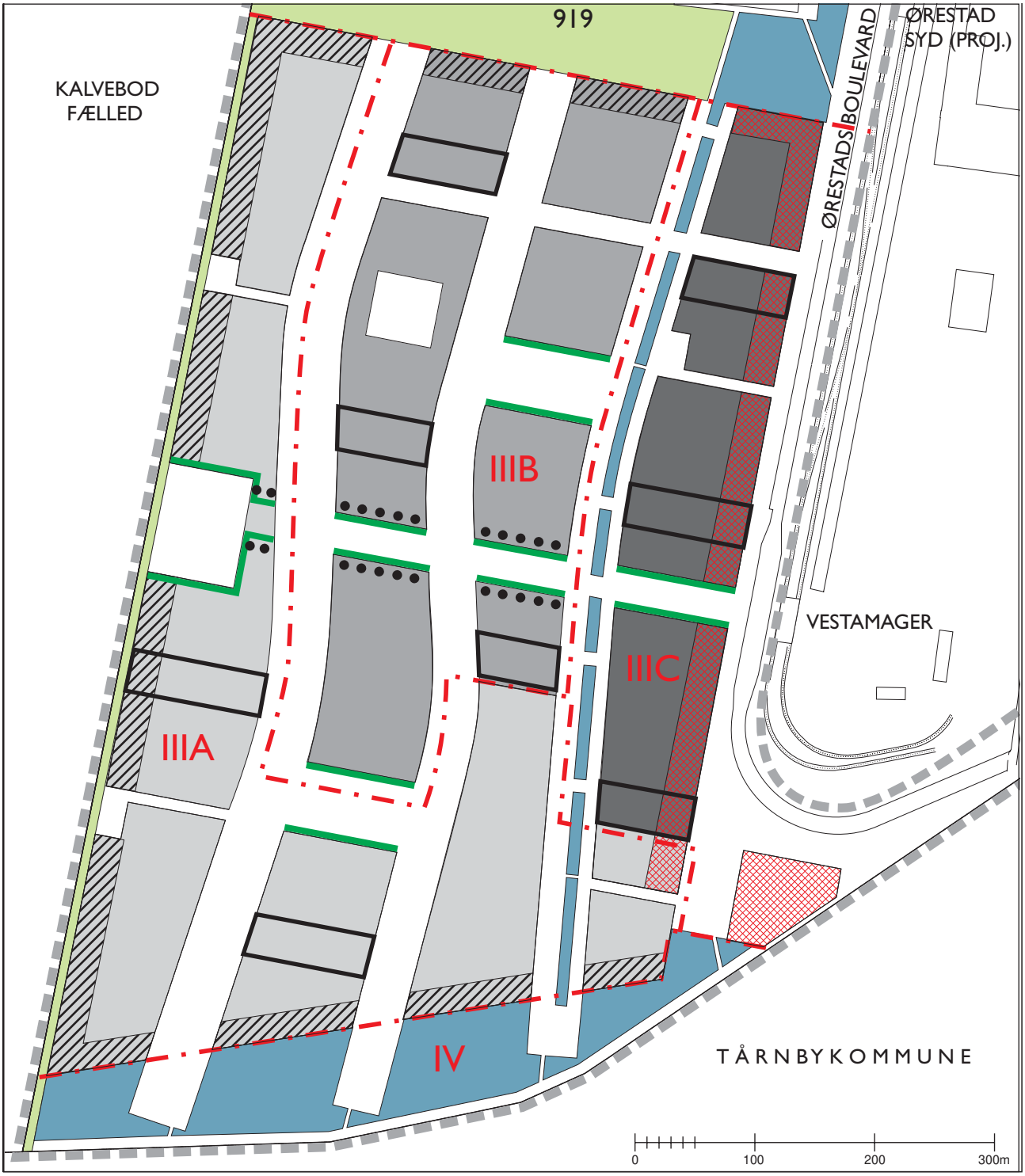
Tegning nr. 2A



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

Tegning nr. 2B



Anvendelse

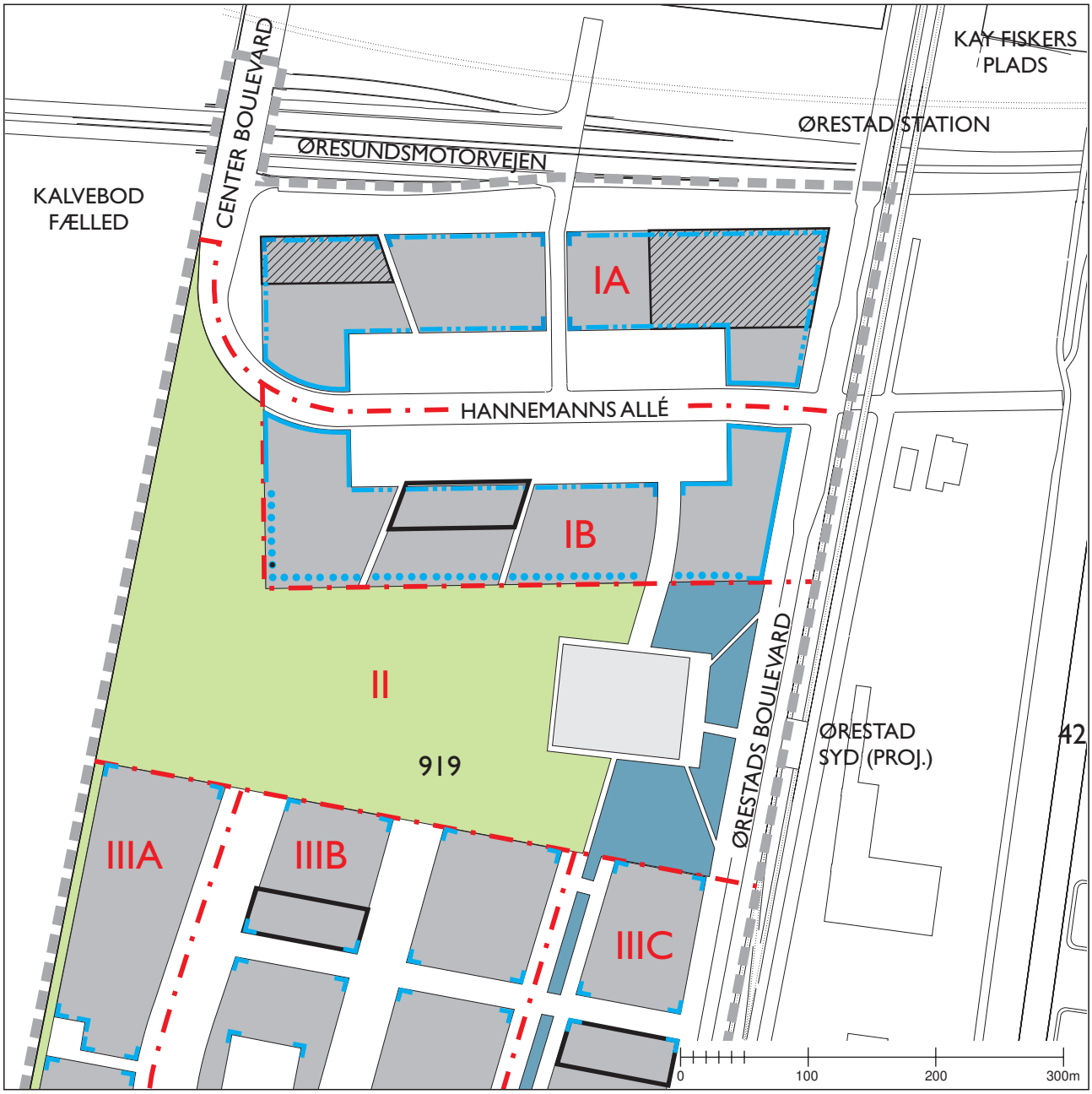
- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområde
- Serviceerhverv
- Boliger, herunder offentlige institutioner
- P-hus
- Boliger/serviceerhverv 70/30
- Boliger/serviceerhverv 40/60
- Boliger/serviceerhverv 30/70
- Publikumsorienterede serviceerhverv m.v. i stueetagen
- Boliger, herunder offentlige institutioner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

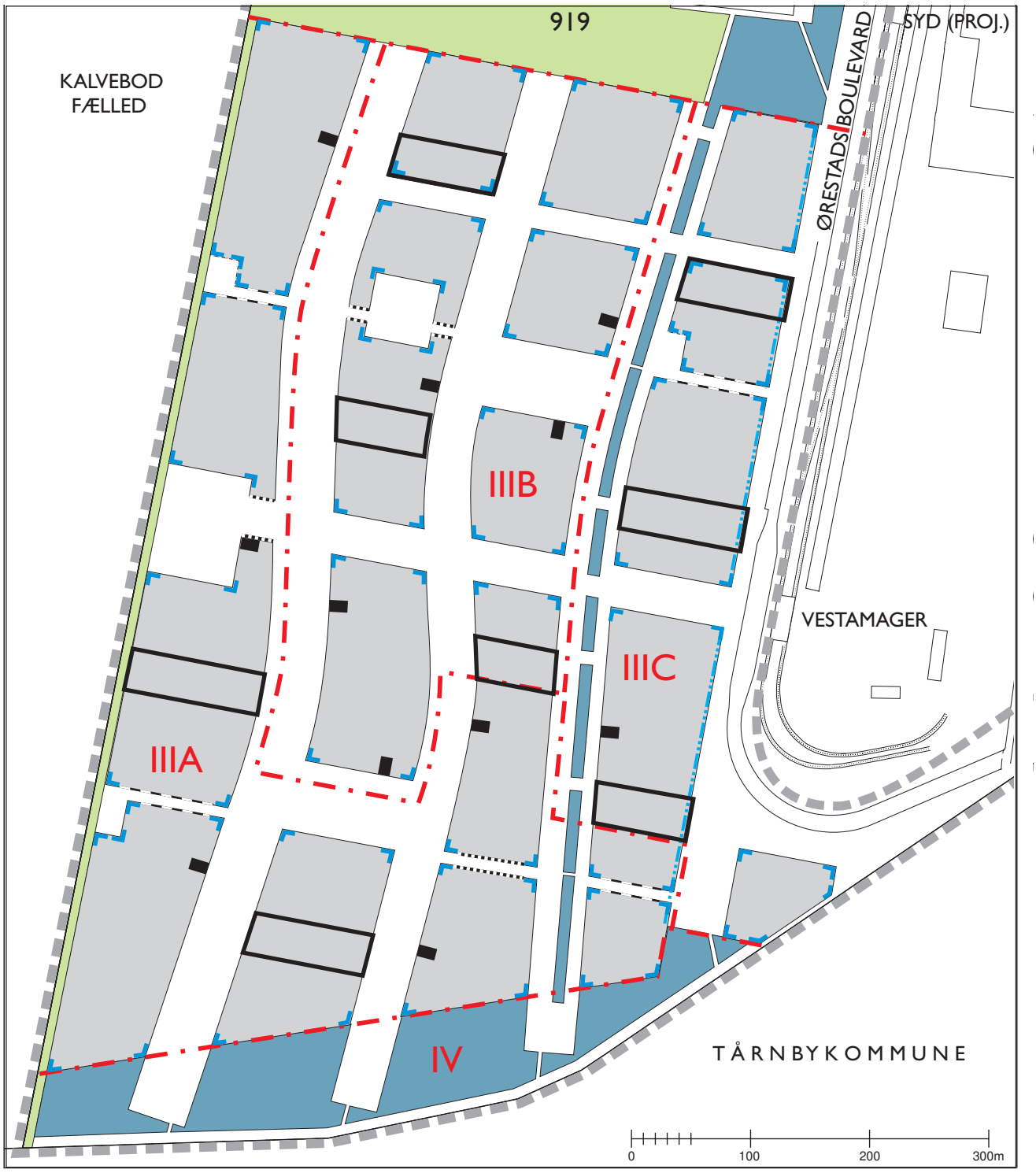
Tegning nr. 4A



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
- Parkeringshuse

Tegning nr. 4B



Byggefelter og bygningshøjder

- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Bygningshøjde maks. 34 m
- Tårne, bygningshøjde 50 m
- Randbebyggelse I mindst 75% af markering, bygningshøjde 18-34 m
- Bebyggelse i hjørner, bygningshøjde 18 m-34 m
- Overdækket passage
- Åben passage
- Parkeringshuse

Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2001

I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) ændres hermed rammerne for lokalplanlægning for områderne i Ørestad syd for Arne Jacobsens Allé og vest for Ørestads Boulevard i bydelen Vestamager.

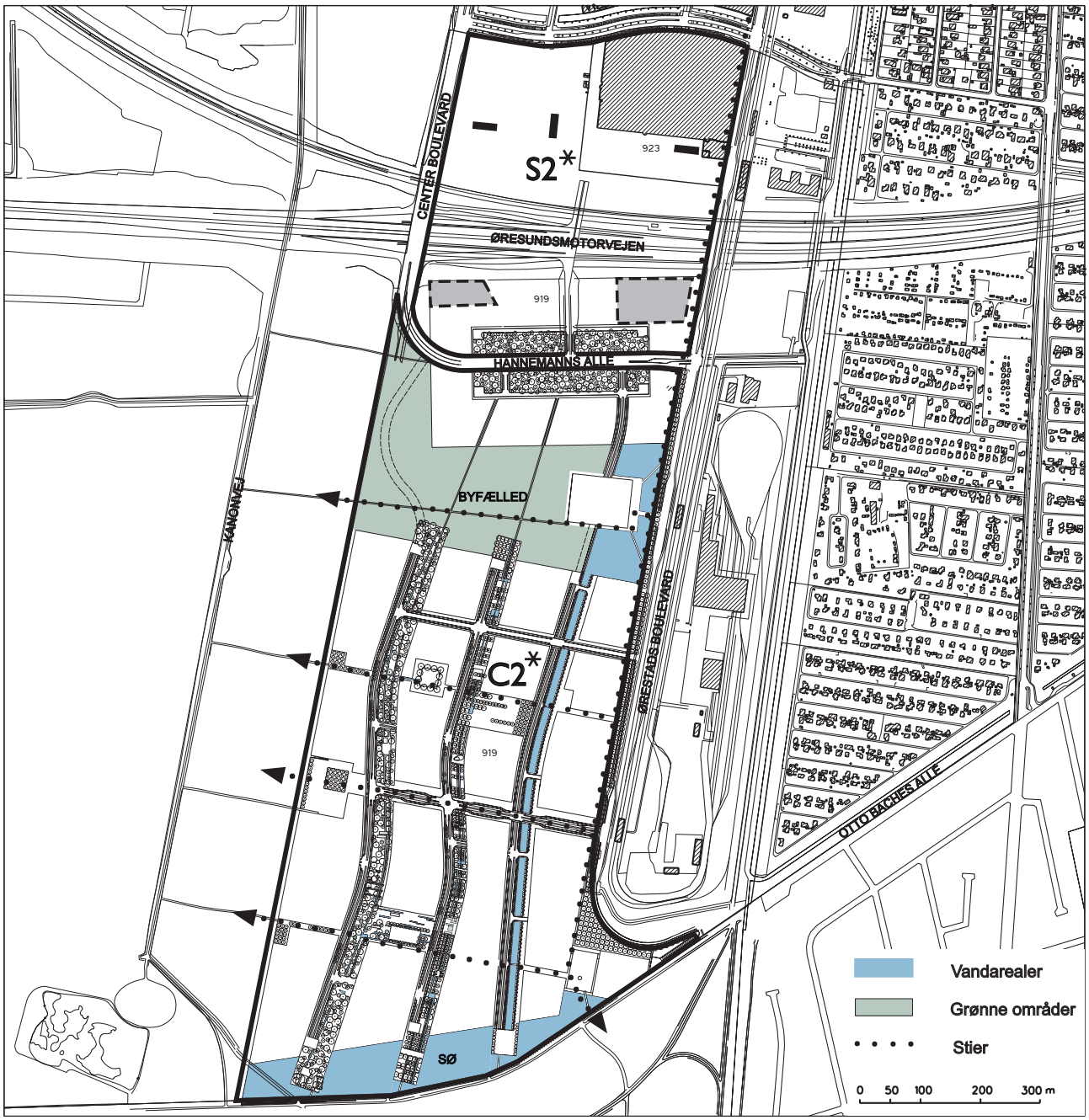
I S2*-området - Ørestad City Center - erstattes de hidtil fastlagte to højhuse syd for Øresundsforbindelsen af 2 og 3 højhuse inden for de på kortbilaget med stiplet linie og grå farve viste byggefelter ved henholdsvis Center Boulevard og Ørestads Boulevard. Højhusene skal opføres med en højde svarende til kote 75 -85 (DNN)
De hidtidige C2-, C1- og B3*-områder syd for Hannemanns Allé og vest for Ørestads Boulevard ændres til et C2*-område med følgende særlige bestemmelser:

C2*- Ørestad Syd. Området må rumme en samlet bebyggelse på 1mio. m² inkl. etageareal i fælles parkeringshuse. I randområderne langs Hannemanns Allé og Ørestads Boulevard må der kun opføres erhverv, og i randområderne langs byfælleden, Kalvebod Fælled og søområdet skal der helt overvejende opføres boliger. Der kan opføres bebyggelse med op til 12 etager. Friarealerne i området under ét (inkl. de offentlige grønne og blå områder) skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet. Der kan tillades etableret op til 5.000 parkeringspladser i området under ét, og der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Ca. 90 pct. af parkeringspladserne skal placeres i parkeringsanlæg/parkeringshuse.

Der skal etableres en blå og grøn struktur svarende til den viste på kortbilaget.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den:

Økonomiforvaltningen, 8. kontor Maj 2005


S2*
923
CENTER BOULEVARD
ØRESUNDSMOTORVEJEN
919
HANNEMANNS ALLE
BYFÆLLED
KANONVEJ
ØRESTADS BOULEVARD
C2*
919
OTTO BACHES ALLE
SØ
Vandarealer
Grønne områder
Stier
0 50 100 200 300 m

Regionplanlægning

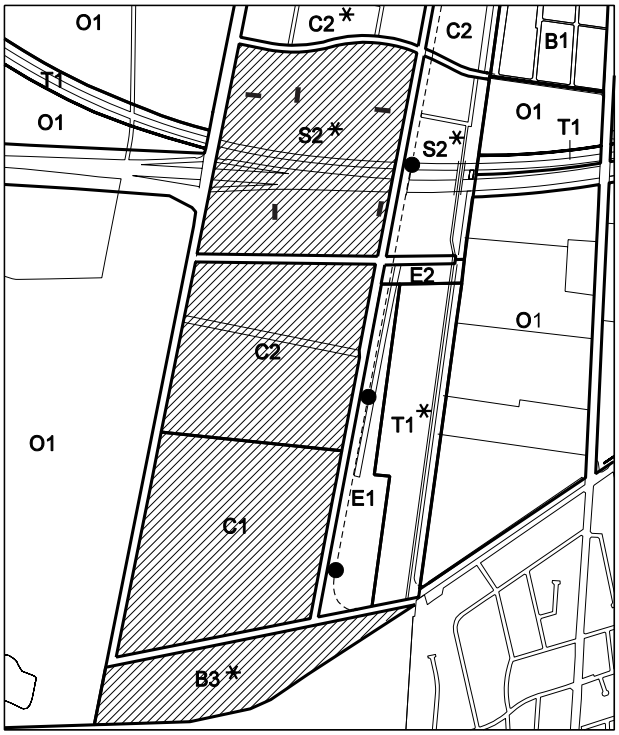
I Regionplan 2001 er det bl.a. fastlagt, at byudviklingen i Ørestad Syd først kan igangsættes i anden halvdel af planperioden - efter 2007.
I Forslag til Regionplan 2005, der har været i offentlig høring frem til den 27. april 2005, er den sydlige del af Ørestad udpeget som et af flere fokusområder i regionen, hvor byudviklingen ønskes fremmet.
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

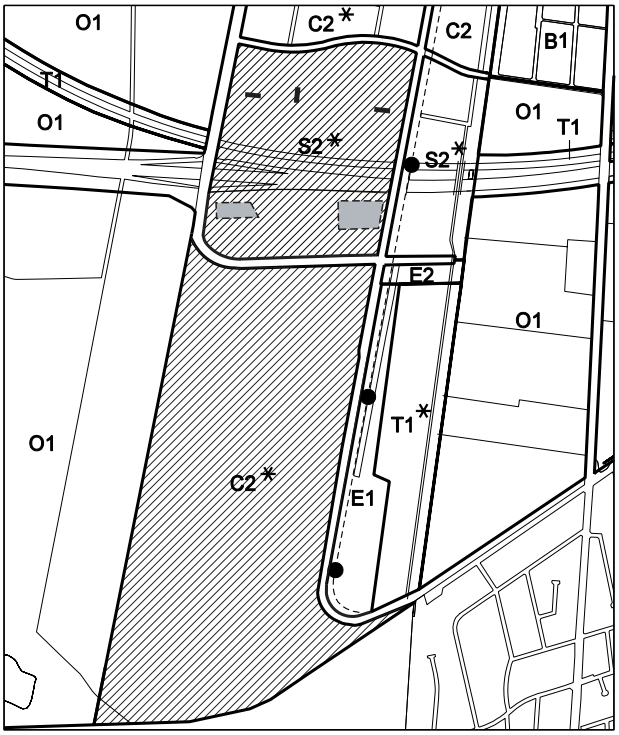
I Kommuneplan 2001 er det i rammerne for lokalplanlægningen fastlagt, at det maksimale etageareal i Ørestad syd for Vejlands Allé (ekskl. Bella Center) ikke må overstige 2,3 mio. etagemeter, jf. lov om Ørestad. Byområderne syd for Ørestads Boulevard er opdelt i et:

- 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, maksimale parkeringsdækninger og en rækkefølgeplan for Ørestad, hvori områderne syd for Hannemanns Allé er 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



Rammer for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2001.



Rammer for lokalplanlægningen i forslag til tillæg til Kommuneplan 2001.

for Øresundsforbindelsen bl.a. 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.
I et forslag til tillæg til Kommuneplan 2001 og tillæg til lokalplan nr. 278 "Baner i Ørestad" - som er udsendt i offentlighøring den 20. maj 2005 - er der fastlagte 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

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 (DRG90).
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 inkl. etageareal i fælles parkeringshuse

at der i randområderne langs Hannemanns Allé og Ørestads Boulevard kun må opføres erhverv, og i randområder langs byfælleden, Kalvebod Fælled og søområdet skal der helt overvejende opføres boliger.

at der kan opføres bebyggelse i op til 12 etager

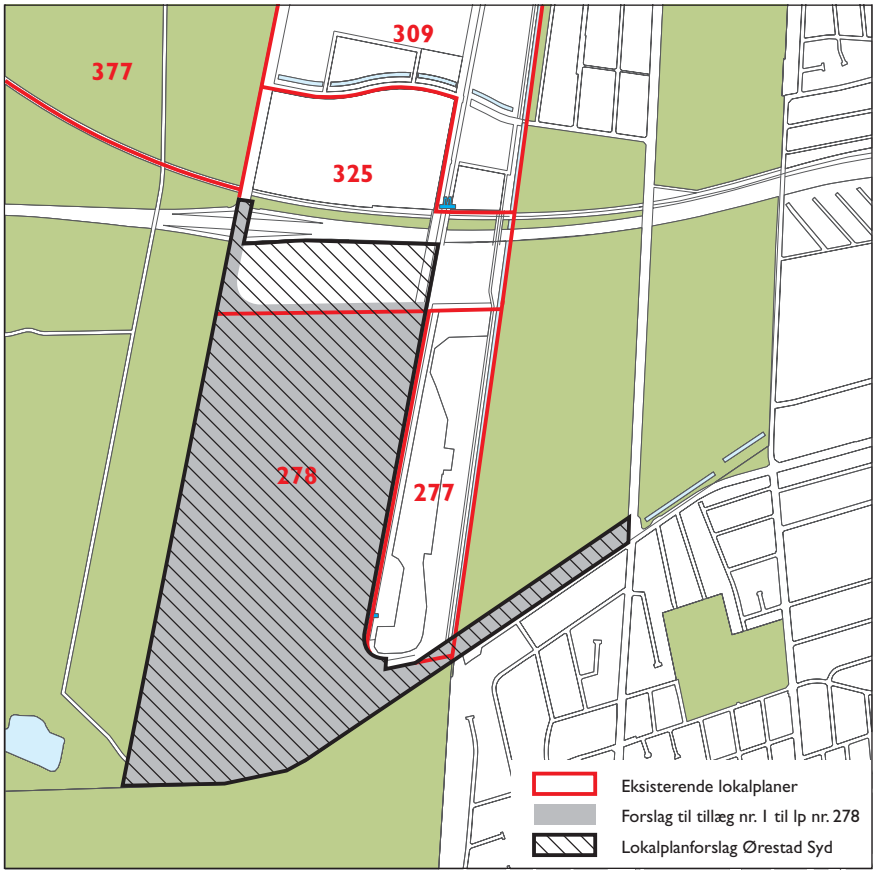
at friarealerne i området under ét (inkl. de offentlige grønne og blå områder) skal have en størrelse på 40 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet

at der i området under ét kan etableres op til 5.000 parkeringspladser, og at der skal mindst 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 områderne 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.

Lokalplaner i området

Det aktuelle lokalplanområde er omfattet af lokalplan nr. 278 "Baner i Ørestad" med forslag til tillæg nr. 1, der fastlægger den overordnede infrastruktur i Ørestad samt ændring af denne for så vidt angår den overordnede vejstruktur i den sydlige del.



Lokalplanerne nr. 309 "Ørestad City Nord" og 325 "Ørestad City Center" udgør det planmæssige grundlag for, at den del af Ørestad, der ligger mellem Vejlands Allé og Hannemanns Allé, kan udbygges til integrerede byområder.
Lokalplan nr. 377 "Kalvebod Fælled – golfbanen" muliggør anlæg af en golfbane.
Lokalplan nr. 277 "Bybanens klargørings- og vedligeholdelsescenter" har som primært formål etablering af et driftsanlæg for Metro.

Boligpolitik

Det er et boligpolitisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger, som i kvalitet kan måle sig med boligudbuddet i det øvrige hovedstadsområde og i Øresundsregionen. Den fysiske planlægning skal ved at satse på Københavns herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en socialt og økonomisk bæredygtig befolkningssammensætning. Boligbyggeriet skal have en høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet og skal som udgangspunkt være helårsboliger og primært bestå af store, familieegnede boliger.
For at fremme et bæredygtigt transportmønster skal princippet om stationsnærhedogså indgå i prioriteringen af nyt boligbyggeri.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der foretages en vurdering af, om bl.a. en fysisk plan får væsentlig

indvirkning på miljøet. Hvis den gør, skal der udarbejdes en miljøvurdering. Loven trådte i kraft den 21. juli 2004, og planer igangsat før denne dato kan færdigbehandles uden dette krav. Da Bygge- og Teknikudvalget og Økonomiudvalget henholdsvis den 21. og 27. april 2004 tiltrådte, at der udarbejdes lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, er disse planforslag ikke omfattet af loven.

Miljøforhold

I henhold til kommuneplanen må der som udgangspunk ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau over 55 dB(A) fra trafik. Kan dette støjniveau ikke sikres ved afstandsdæmpning, nedbringelse af trafikmængderne eller andre trafikale tiltag, fastsættes kravene om forebyggelse af støjgener, såfremt det er muligt, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder", hvoraf fremgår, at det som minimum bør sikres, at støjen ikke overstiger 55 dB(A) på den stille facade, ligesom der ikke ved rekreative arealer bør være mere end 55 dB(A).
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 en støjbelastning af størrelsesordenen 55-60 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 etablering af ensidige lejligheder mod trafikken.
Der er ikke foretaget beregninger af støjen på udendørs opholdsarealer, men Miljøkontrollen er af den opfattelse, at det med tilstrækkelig hensigtsmæssig disponering af arealet, 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 fremgår af de foretagne beregninger, at trafikstøjniveauet ved facaden mod Ørestads Boulevard vil være i størrelsesordenen 60-65 dB(A). 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 m.m. mod de mest støjbelastede facader.
Der er i lokalplanen optaget bestemmelse om foranstaltninger mod forureningsgener med henblik på, at bebyggelsen og de ubebyggede arealer anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere skærmes mod støj og anden forurening fra vej og jernbane.

Det grønne København – Parkpolitik

Københavns kommune vedtog i 2004 en parkpolitik for København, som har til formål at sikre København som en moderne grøn metropol. Målet er dels, at det grønne og naturen beskyttes og udvikles til glæde for kommende genera-

tioner, dels at understøtte træernes betydning for byen i dagligdagen, smukke og udfordrende friarealer tæt på boliger samt at skabe tryg adgang til større sammenhængende parker og grønne områder, der tilbyder naturoplevelser, ro, mødesteder og plads til kulturelle og sportslige aktiviteter og begivenheder.

Plejeplan

Vestamamager uden for Ørestaden er fredet ved Overfredningsnævnets afgørelse af 14. november 1990 om fredning af "Kalvebodkilen" i Københavns, Tårnby og Hvidovre Kommuner.
I henhold til fredningsafgørelsen er der udarbejdet en plejeplan for Vestamager, der redegør for de plejeforanstaltninger og anlægsarbejder, som skal udføres i en 5 års-periode, og for eventuelle ændringer i almenhedens adgangsret til fælleden. Plejeplanen er for tiden under revurdering for perioden 2005 til 2009.
Plejeplanen indeholder retningslinier om, at fælleden syd for motorvejen primært skal henligge som et naturområde med strandenge og strandoverdrev, der i væsentligt omfang afgræsses med kreaturer og dåvildt. Endvidere vil de eksisterende skove som Fasanskoven og Pinseskoven blive bevaret. Langs Ørestad og Øresundsmotorvejen kan der etableres slørende skovplantninger. Adgangen til Ørestad vil blive sikret ved etablering af 7 låger i hegnet mod fælleden. Fra lågerne vil der blive anlagt stier ud til Kanonvej.

Tilladelser i henhold til anden lovgivning

I lokalplanforslaget gøres der opmærksom på følgende forhold:

- 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
- Bortledning af mere end 100.000 m^2/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.
- 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.
- Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid inden jordarbejdet påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.
Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden dereksempelvis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.
Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.
Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse på planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbudet gælder dog højst ét år.
Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og lokalplanforslaget.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.
Rammerne angiver således de overordnede retningslinier for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.
Kommuneplanen kan ændres - f.eks. i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.
Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.
Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbudene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt. Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Mindretalsudtalelser

Offentlighedsperiode
Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2005 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan „Ørestad Syd".
Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx 2005 til den xx. xx 2005.
Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget. Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.

Plancher
Der vil fra den xx. xx til den xx. xx 2005 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold. Plancherne er placeret i xxx xxx, xxx
xxx

Borgermøde
Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx
Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2005 kl. 19.00-21.00.

Debatforum
På Plan & Arkitekturs hjemmeside www.planogarkitektur.kk.dk har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.

Adresse
Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget kan endvidere sendes til:

Bygge- og Teknikforvaltningen
Plan & Arkitektur
Rådhuspladsen 77
1550 København V
e-mail: planogarkitektur@btf.kk.dk
tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2005.