

# ØRESTAD SYD

Forslag til tillæg nr. 2, til lokalplan nr. 398 med tillæg nr. 1

Borgerrepræsentationen har den XX.XXX 2015 vedtaget forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 398-1 Ørestad Syd. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 2015



# Indhold

## Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplanen ..... 3

|  |    |
|--|----|
| Lokalplantillæggets baggrund og formål .....           | 3  |
| Lokalplanområdet og kvarteret.....                     | 4  |
| Byggeønsker .....                                      | 6  |
| Lokalplantillæggets indhold .....                      | 6  |
| Partnerskabsaftale .....                               | 13 |
| Miljøforhold .....                                     | 14 |
| Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne..... | 14 |
| Skyggeforhold.....                                     | 16 |
| Vindforhold .....                                      | 24 |

## Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning ..... 26

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Lokalplaner i kvarteret.....   | 27 |
| Miljø i byggeri og anlæg ..... | 27 |
| Regnvand .....                 | 27 |

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 28

|  |    |
|--|----|
| Affald.....  | 28 |
| Jord- og grundvandsforurening .....                    | 28 |
| Museumsloven .....                                     | 28 |
| Rottesikring .....                                     | 29 |
| Andre tilladelser i henhold til anden lovgivning ..... | 29 |

## Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 398 Ørestad Syd ..... 30

|  |    |
|--|----|
| § 1. Formål.....                                       | 30 |
| § 2. Område .....                                      | 30 |
| § 3. Anvendelse.....                                   | 30 |
| § 4. Vejforhold .....                                  | 32 |
| § 5. Bebyggelsens omfang og placering.....             | 35 |
| § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....                | 39 |
| § 7. Byrum og ubebyggede arealer .....                 | 43 |
| § 8. Parkering.....                                    | 47 |
| § 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....           | 48 |
| § 10. Forureningsgener .....                           | 48 |
| § 11. Bæredygtighed og regnvand.....                   | 48 |
| § 12. Udstykninger .....                               | 49 |
| § 13. Retsvirkninger .....                             | 49 |
| § 14. Ophævelse af lokalplan .....                     | 49 |
| Tegning nr. 1 - Lokalplanrådets afgrænsning .....      | 50 |
| Tegning nr. 2 - Anvendelse .....                       | 51 |
| Tegning nr. 3 - Byggefelter, højder og typologier..... | 52 |
| Tegning nr. 4 - Trafik.....                            | 53 |
| Tegning nr. 5 - Håndtering af regnvand .....           | 54 |
| Tegning nr. 6 - Byrum og kantzoner .....               | 55 |
| Byrumstegning A - Asger Jorns Allé .....               | 56 |
| Byrumstegning B - Parkrummet (nord) .....              | 57 |
| Byrumstegning C1 - Skovrummet nord.....                | 58 |
| Byrumstegning C2 - Skovrummet syd.....                 | 59 |
| Byrumstegning D - Skolens udearealer .....             | 60 |

## Hvad er en lokalplan ..... 61

|   |    |
|---|----|
| Lokalplan.....                            | 61 |
| Lokalplanforslagets retsvirkninger.....   | 61 |
| Lokalplanens endelige retsvirkninger..... | 61 |
| Mindretalsudtalelser.....                 | 62 |

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplanen



Luftfoto af lokalplanområdet. Grænse for tillægsområde nr. 2 er vist med stiplede 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 Transform

## 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



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 vestkyst 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



### 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 byggefelt 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. m<sup>2</sup> etageareal, hvoraf 100.000 m<sup>2</sup> 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),



Ørestad Syd som tænkt i den oprindelige lokalplan nr. 398

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 muligt at udvide Ørestads Boulevard mellem Hannemanns Allé og Asger Jorns Allé fra 2 til 4 kørespor. Der er ikke konkrete planer om udviklingen, 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 muligt at bygge et arenabyggeri og fem nye bykvarterer: Nordre Fælledkvarteret, Hannemannskvarteret, Skovkvarteret, Parkkvarteret og Kanal-kvarteret 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 m<sup>2</sup> etageareal, som hidtil har været fastlagt til erhverv, konverteret til boligformål, og områdets samlede byggemuligheder ønskes reduceret fra de nuværende mulige ca. 680.000 m<sup>2</sup> til ca. 620.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 bolig-anvendelse og samtidigt at skabe betingelserne for byliv langs Asger Jorns Allé.

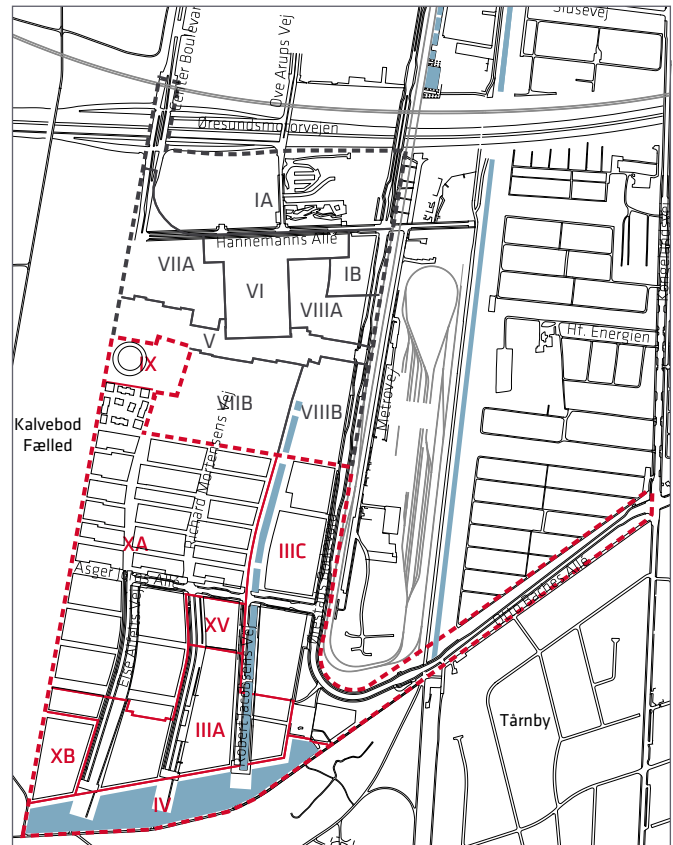
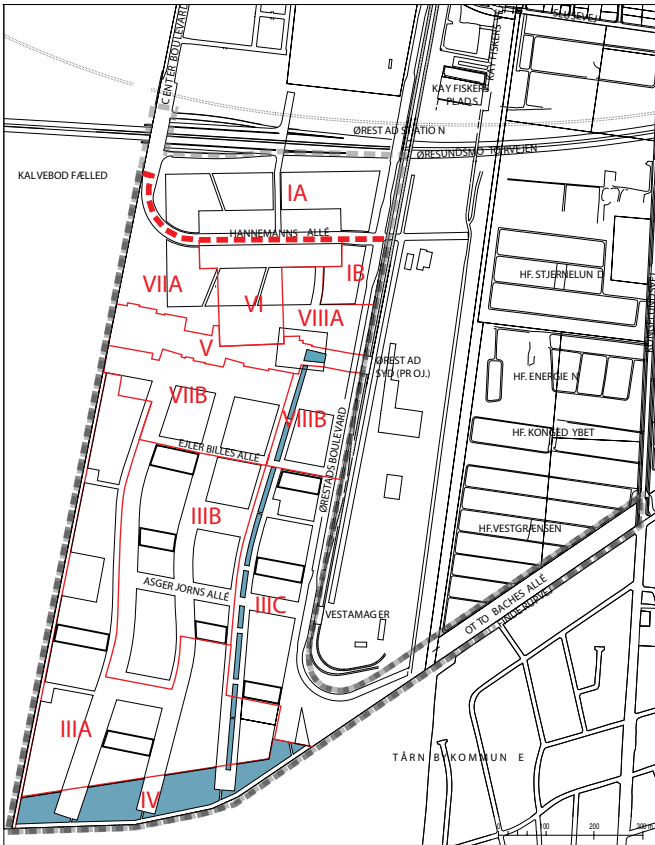
På baggrund af hidtidige erfaringer fra Ørestad fastlægges lavere bygningshøjder for at skabe oplevelsen af en mere menneskelig skala og mere intime byrum. Herudover fastlægges en tættere bebyggelsesstruktur, som bedre beskytter mod vestenvinden og dermed giver et bedre vindmiljø i områdets gader og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



*Illustrationsplan af Ørestad Syd i den nye masterplan  
Illustration Transform*



- - - 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

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 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 rækkehus i 2-4 etager sammen med punkthuse med op til 9 etager.





Visualisering af Asger Jorns Allé, Illustration Transform

### Området med etageboliger og rækkehuse

Syd for Ejler Billes Allé og vest for Robert Jacobsens Vej kommer der karrébebyggelse med etageboliger i karreernes 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 for haver.

### 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 tilladelse 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.



*Skolen i Ørestad Syd, Illustration Lundgaard & Tranberg arkitekter*

Kantzoner indrettes afhængig af stueetagen på den pågældende bygning, det antal mennesker, der forventes at befolke eller passere igennem det tilstødende byrum, placering af indgange, gaden 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 detaljerighed 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 trykthed i byen. Herudover skal krav til facadematerialer, detaljering og visuel opdeling af facader få byen til at fremstå i en menneskelig skala.

#### **Parkering for biler**

I forslag til Kommuneplan 2015 ændres parkeringsnormen for biler fra 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal til 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> 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



*Kantzone langs med fælleden. Illustration Transform*



*Syd- og vestvendte kantzoner. Illustration Transform*



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 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. 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 m<sup>2</sup> 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 trykthed 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.

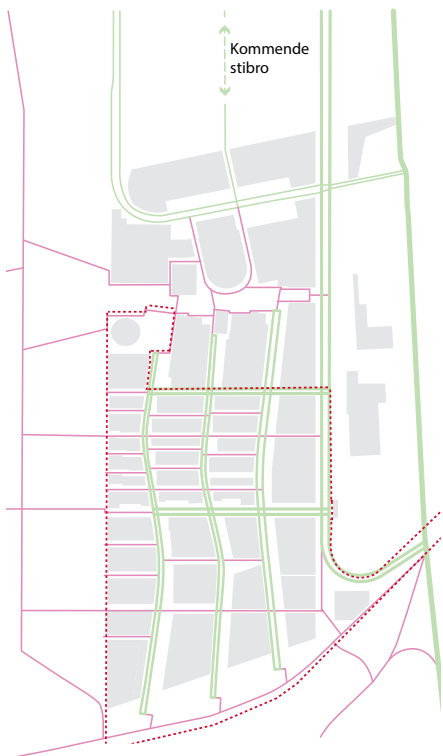


Visualisering af promenaden langs fælleden. Det forventes, at der kan indgås aftale om at flytte dyrhegnet længere ind på fælleden. Illustration Transform



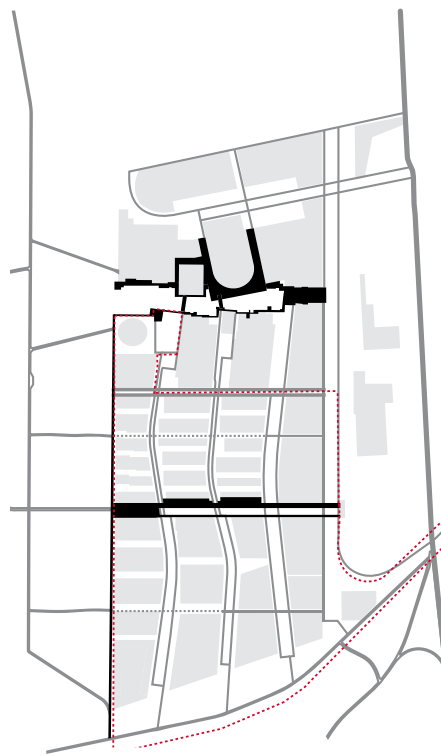
Visualisering af rækkehuskvarteret, Illustration Transform

### Cykeltrafik i området



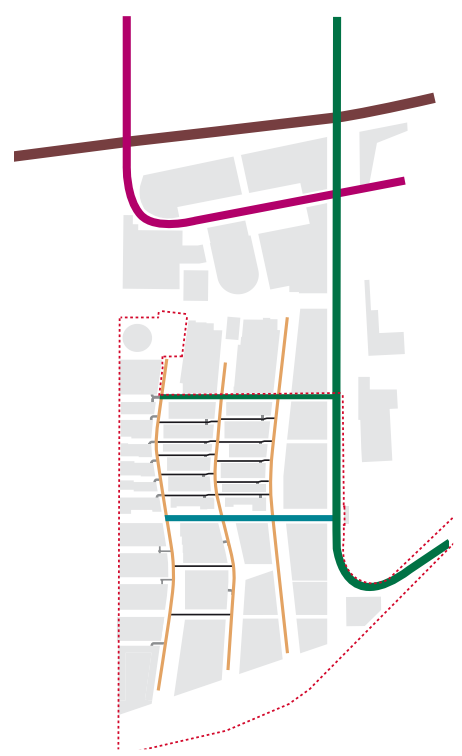
- Tilgængelig cykelvej
- Cykelsti
- - - Lokalplantillæggets afgrænsning

### Fodgængertrafik i området



- Gå zone
- Fodgængersti
- - - Shared space forbindelse
- - - Lokalplantillæg afgrænsning

### Biltrafik i området



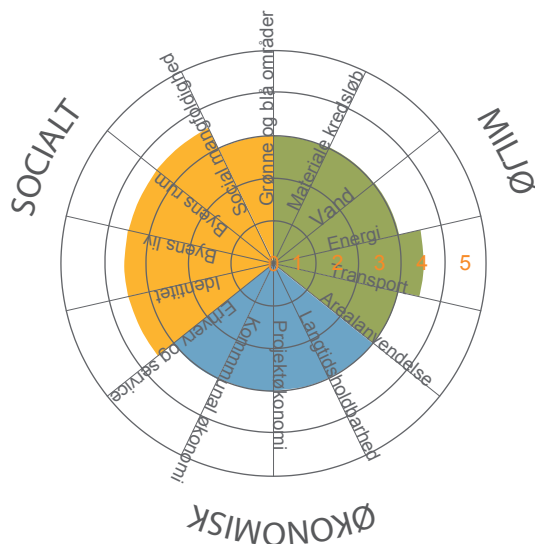
- Regionalvej (motorvej)
- Fordelingsgade
- Bydelsgade
- Asger Jorns Allé
- Til kørselsveje
- Sidegader

### 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 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



Skovrummet. Illustration Transform

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 koncentrerer sig 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. samlokalisere med f.eks. 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 korttids-parkering 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 parkeringssnormen 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.

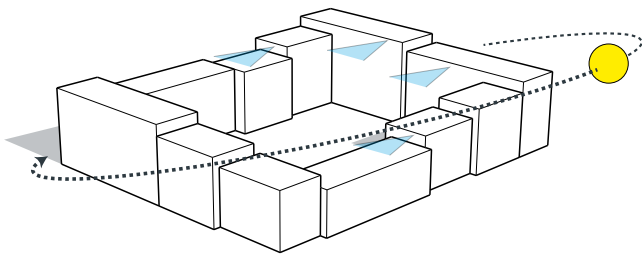
## Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne

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 blandt 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 karrerens gårdrum, og samtidigt får mange boliger udsyn til fælleden.*





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

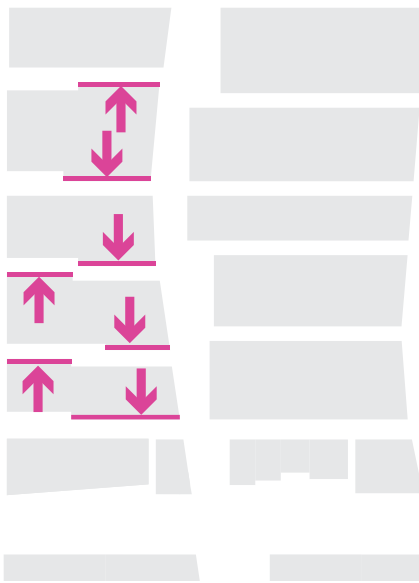
## Vindforhold

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.

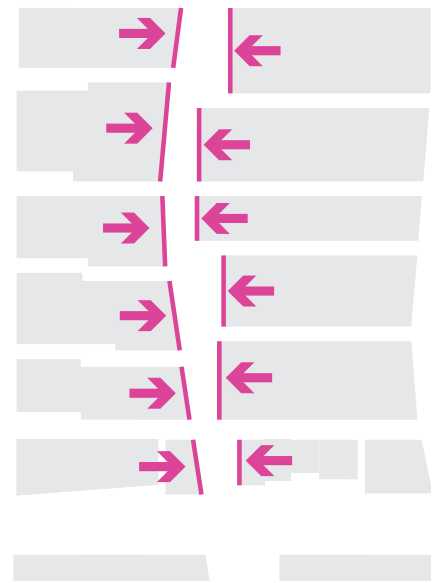
Vindkomforten på promenaden langs fælleden er egnet til korte ophold og aktivitet. Med passende beplantning eller andet, som giver læ, kan der etableres zoner for længerevarende ophold.

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

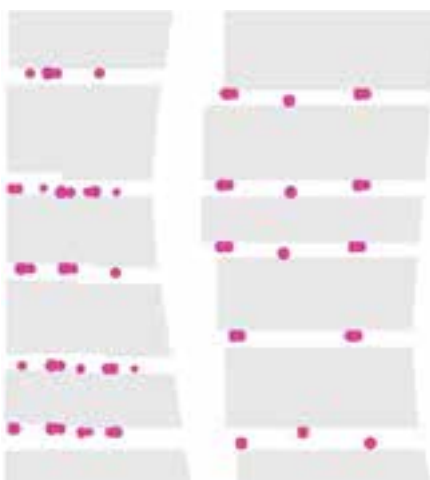
“Spidsen” i det sydvestlige hjørne er meget eksponeret for vind, hvilket skal indgå som et parameter ved skitsering af den kommende bebyggelse på området.



*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.*

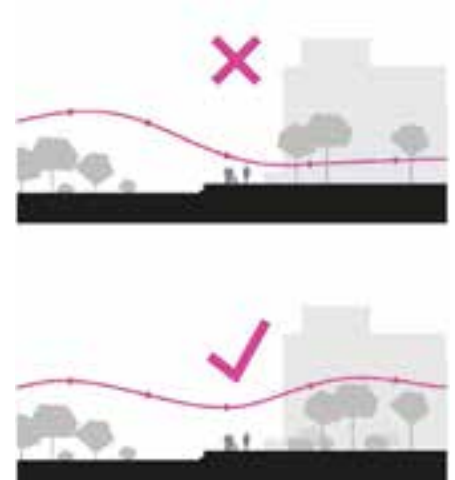


*Også langs områdets gennemgående byrum: skovrummet og parkrummet bliver der facadeforskydninger i gadebilledet. Det skaber både 'ruhed' i forhold til vind, og det giver plads til gode solorienterede opholdsmuligheder langs byrummenes østside.*

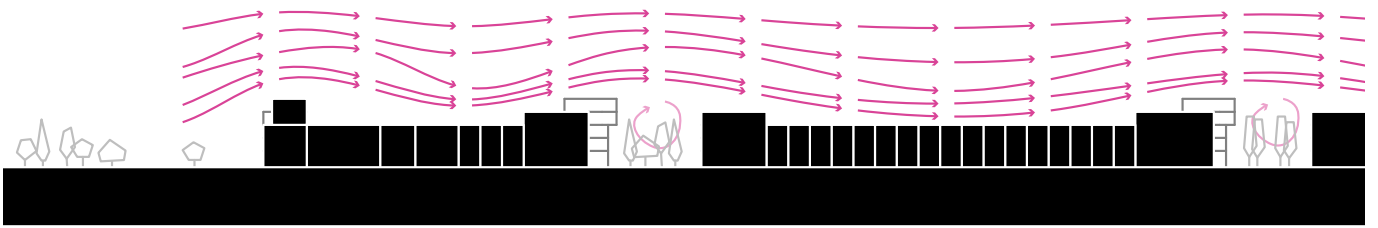


*Åbningerne ud mod fælleden vil så vidt muligt blive beplantet med træer for at afbøde den kraftige vindpåvirkning.*

*Høje træer i gaderne 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 gaderne udmunding giver nogen læ i gadeniveau.*







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



Vindkomfort med vegetation

# Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

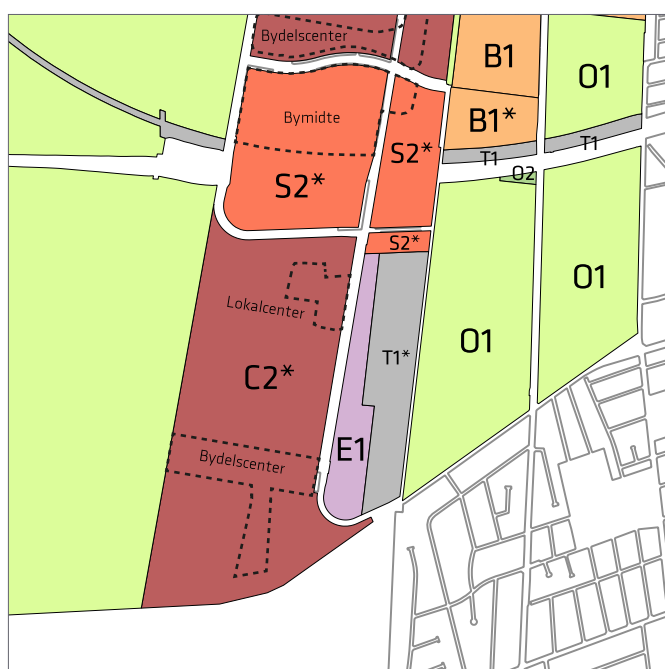
## Regional udviklingsplan 2012

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 m<sup>2</sup>. 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.



Gældende kommuneplanrammer 2011

## Forslag til Kommuneplan 2015

### Kommuneplanramme

Ønsket om at skabe et nyt boligområde i Ørestad Syd er i overensstemmelse 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. m<sup>2</sup>, inklusiv etageareal i fælles parkeringshuse.

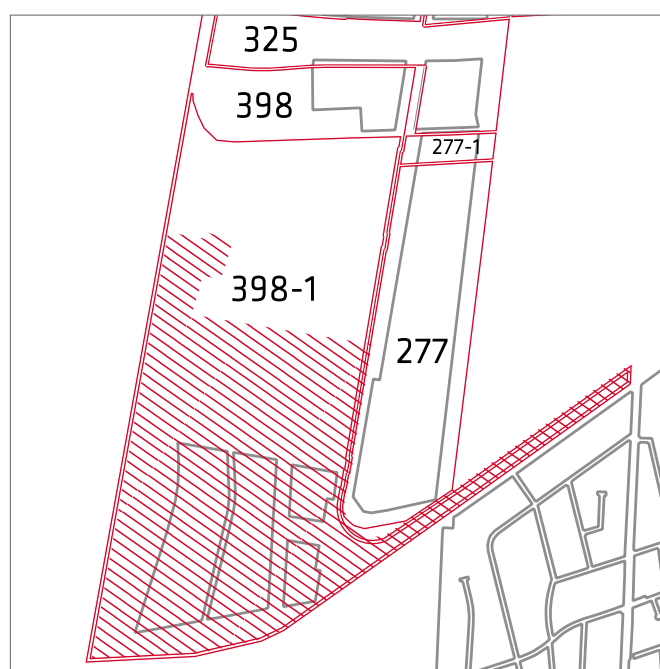
I randområderne langs Hannemanns Allé og Ørestads Boulevard må der overvejende kun opføres erhverv, og i randområder langs byfælleden, Kalvebod Fælled og søområdet skal der helt overvejende opføres boliger.

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 størrelsesordenen og mindst 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal.

### Detailhandel

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



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 m<sup>2</sup>. 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 udvalgswarebutikker er i bydelscentret henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.

### 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 m<sup>2</sup>. I henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 9 kan indtil 25 % af dette areal kræves opført som almene boliger, svarende til 27.000 m<sup>2</sup>, 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 klagøringscentret 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 m<sup>2</sup>. 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](http://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<sup>2</sup>, 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/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

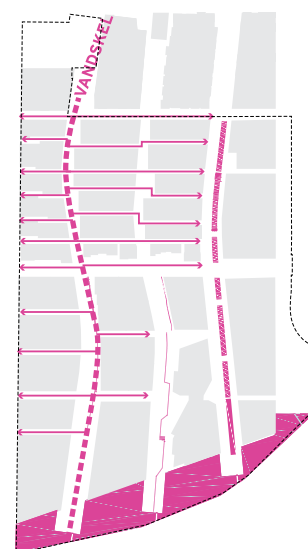
## Regnvand

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 uforurenede vand til kanalerne - evt. via rørledninger.

Illustration af Transform

# 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<sup>2</sup> 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 områdedeklassificeringen og kan forventes lettere forurenede.

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 Miljø's 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 forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://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<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning 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 borerier og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlaeg> 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 leveduligheder 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, f.eks. 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.

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

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 60 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 koncentreres 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 trafikikker 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 enkelte boliger i de øverste etager.

## Kommentar

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

### 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 områ-

derne IIIA, IIIB, XA og XB udgøre mellem 5 % og 10 % af etagearealet beregnet for områderne under ét.

- Stueetager markeret med blå strek 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 m<sup>2</sup>. 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, XA og XB:**

Mindst 75 procent af boligetagearealet skal indrettes med boliger på mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Mindst 15 procent af boligetagearealet skal indrettes med boliger på mellem 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette. Bestemmelserne gælder for hvert område under ét og er eksklusiv 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen bolige må være mindre end 50 m<sup>2</sup> 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 strek 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 strek 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 udad-

vendte 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 butikformål samlet set ikke overstige 6.000 m<sup>2</sup>, og arealet af den enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutik må ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, og arealet af den enkelte butik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

Butikker må ikke placeres over første sal.

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butikformål. 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 tilgodesee 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 kørebaneerne 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 13,5 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 med en bredde på mindst 2,5 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

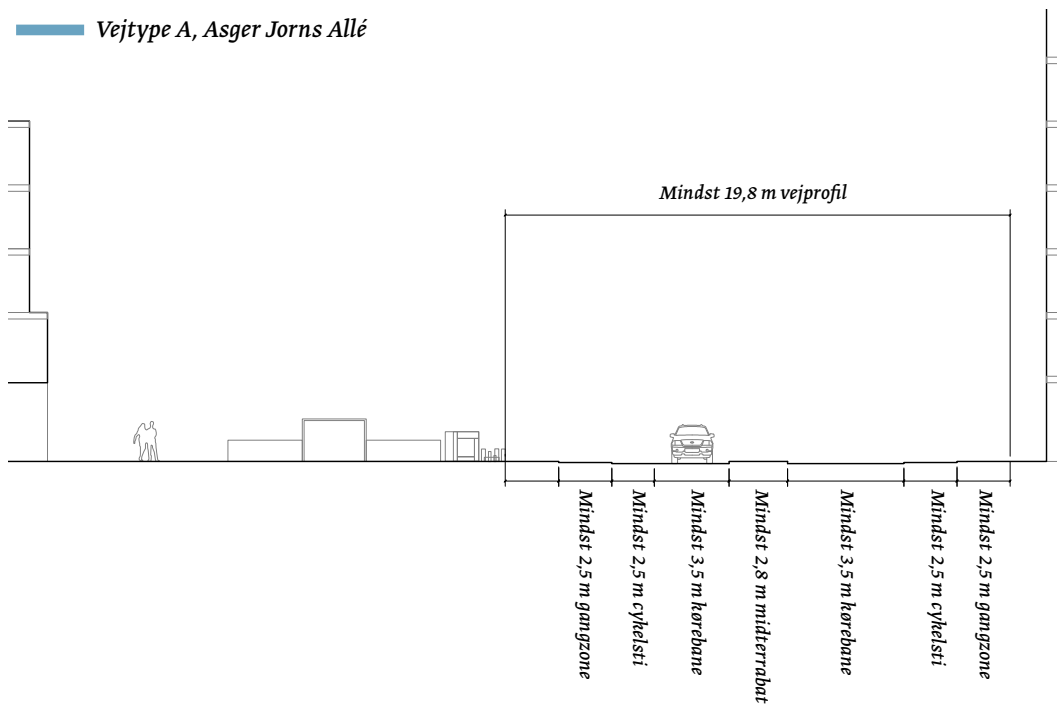
Læssezonen kan beplantes af hensyn til vindmiljøet i gaden og for at styrke områdets grønne karakter.

#### Stk. 7. Tværgader

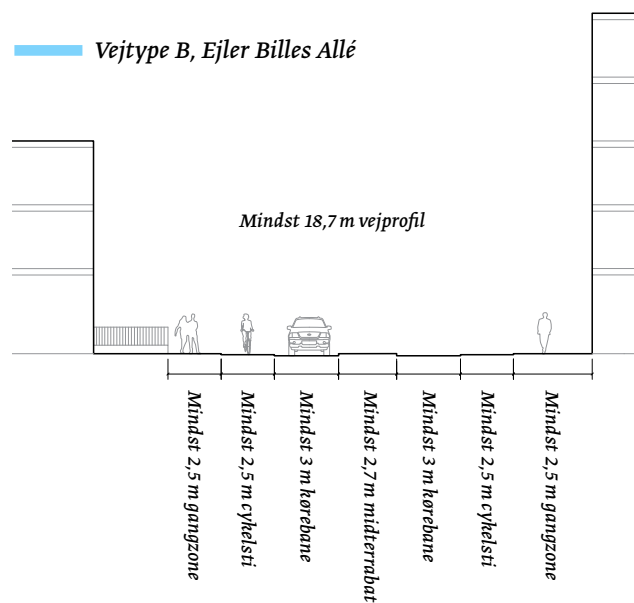
Tværgader, vejtype E på tegning nr. 4, skal fremstå med et samlet vejprofil med en bredde på mindst 9 m.



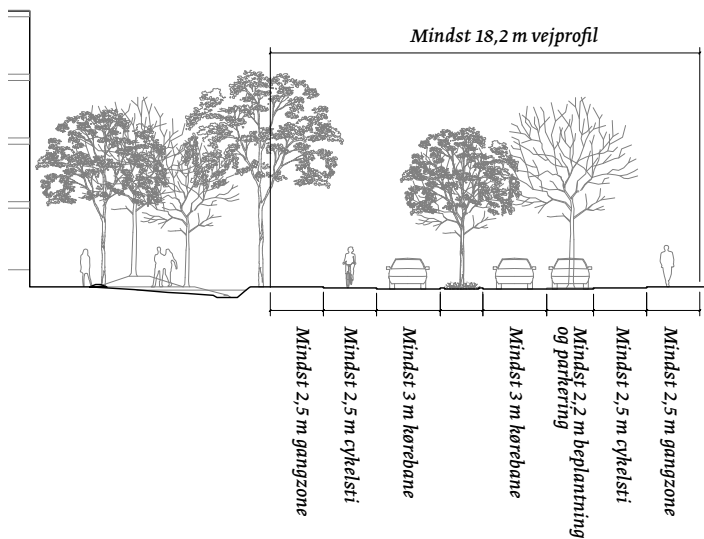
**Vejtype A, Asger Jorns Allé**



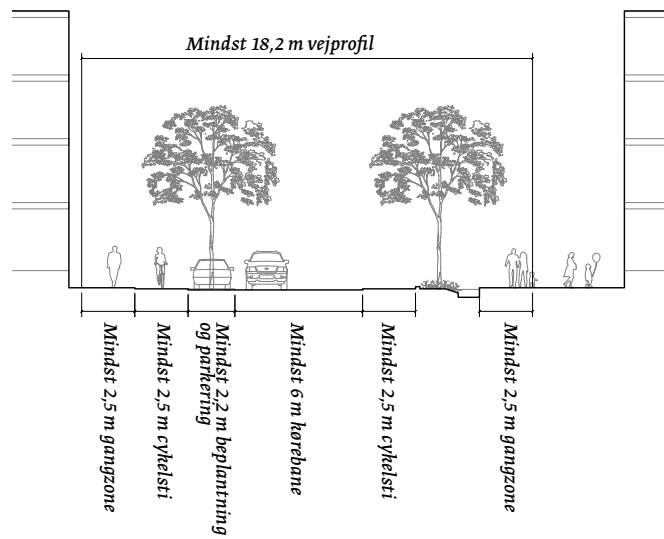
**Vejtype B, Ejler Billes Allé**



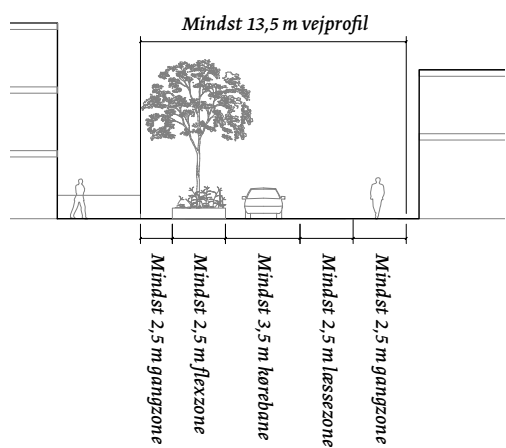
**Vejtype C, Else Alfelts Vej**



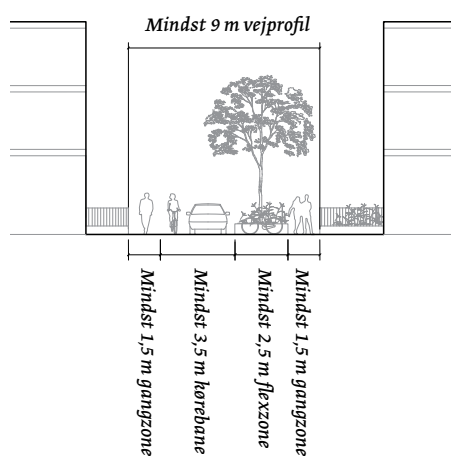
**Vejtype C, Richard Mortensens Vej**



**Vejtype D, tværgade med plads til varelevering**



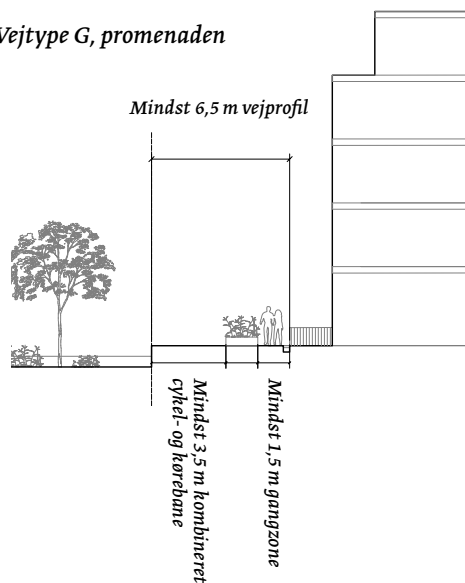
**Vejtype E, tværgade**



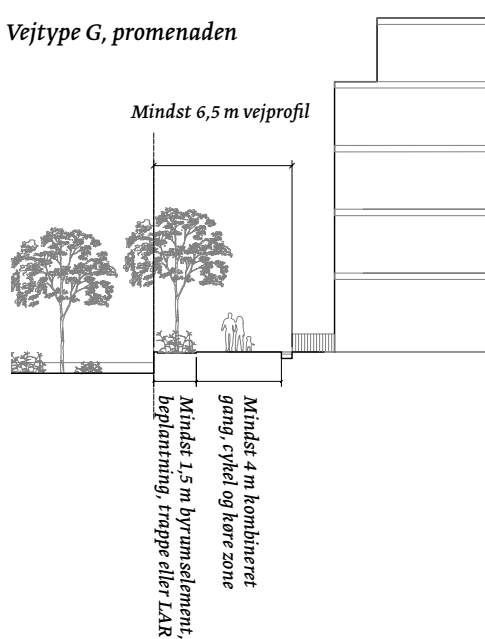
**Vejtype F, Lokalgade**



**Vejtype G, promenaden**



**Vejtype G, promenaden**



Vejstrækningerne skal udføres med en kørebanebredde på 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.

## 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. Lokalgader

Lokalgader, vejtype F på tegning nr. 4, skal fremstå med et samlet vejprofil med en bredde på mindst 7 m.

Vejstrækningerne skal udføres med en kørebanebredde på mindst 3 m.

Der skal være gangzoner i begge sider med en bredde på mindst 2 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 ½ m og 1½ 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 stiptet 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 eksempelvis 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 m<sup>2</sup>.
- For underområde IIIB må det samlede etageareal ikke overstige 21.000 m<sup>2</sup>.
- For underområde IX må det samlede etageareal ikke overstige 13.000 m<sup>2</sup>.
- For underområde XA og XB må det samlede etageareal ikke overstige 320.000 m<sup>2</sup>.

Arealet er eksklusivt 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 og 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. 13, fastsatte kantzoner.
- b) Husdybde  
Husdybden for boliger må ikke overstige 12 m og husdybden for erhverv må ikke overstige 17 m. Maksimumsdybde gælder ikke for skole eller erhvervsbebyggelse, der opføres som atriumbebyggelse, for byggefelter udelukkende med erhverv, for stueetager

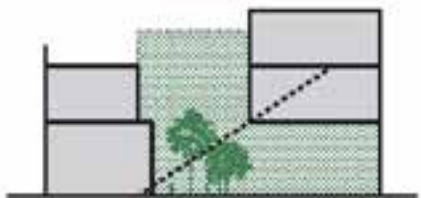
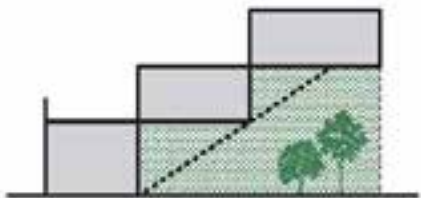
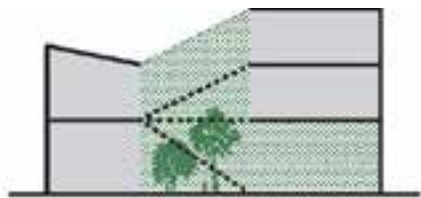


Fig. 5.2q: Eksempler på, hvordan rækkehuse og patiohuse kan have en særlig udformning.

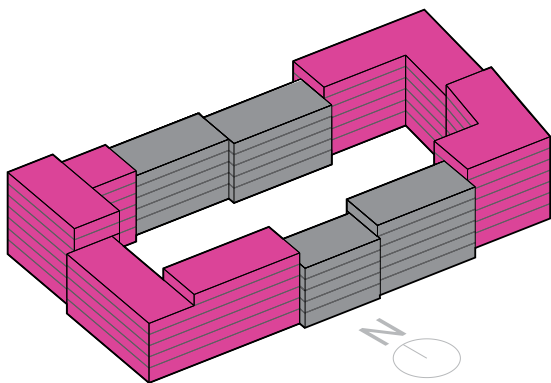


Fig. 5.2u: Hjørnebygninger med mellembygninger

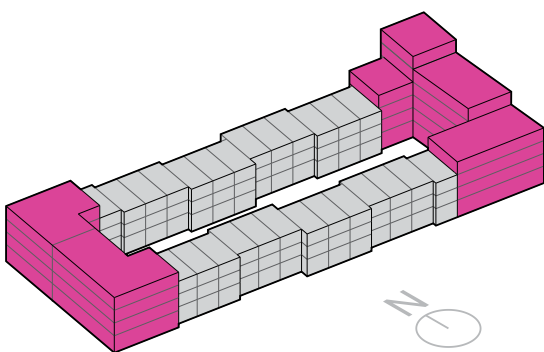


Fig. 5.2v: Hjørnebygninger med rækkehuse/patiohuse

med detailhandel, for punkthuse undtaget fra bestemmelser 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 byggefeltet, 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 byggefeltet i første række og anden række ud mod fælleden skal hver facaderække mod Tværgader (type E fastlagt i § 4, stk. 7) have forskydninger i fuld højde, som samlet set, inklusive forskydninger fastlagt i byggefeltene, er mindst 4 m fordelt med variation over facadestrækningen.
- Inden for byggefeltet i tredje række ud mod fælleden skal hver facaderække mod Tværgader (type E fastlagt i § 4 stk. 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 byggefeltet, 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 byggefeltet, der på tegning nr. 3 er markeret med signaturen 'Karrébebyggelse' skal opføres som sluttet bebyggelse i randen af byggefeltene 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 byggefeltets midte.

Inden for byggefelter for karrébebyggelse skal byggefelters hjørner bebygges med hjørnebygninger, hvor hver facadelængde mod veje jf. § 4 er mellem 15 m og 35 m.

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.

Facader ved mellemliggende bygninger skal have en længde på mellem 15 og 25 m og 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 facadestækning 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 facadestækninger på mindst 2 m.

## Kommentar

Det kan eksempelvis 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 parkeringshuse kan have en højde på 20 m. Trappe-, elevatorårne 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 dagslyshforhold 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

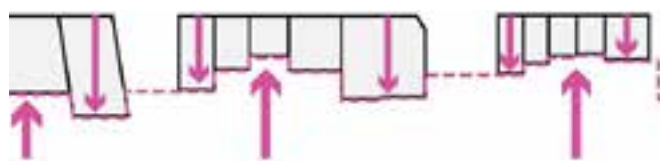


Fig. 5.2z: Forskydning

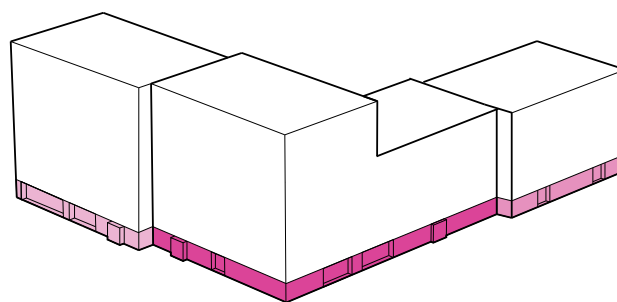


Fig. 5.2l: Princip for detaljering af stueetage med mindst 2 tilbagetrækninger eller fremspring på facader over 20 m.

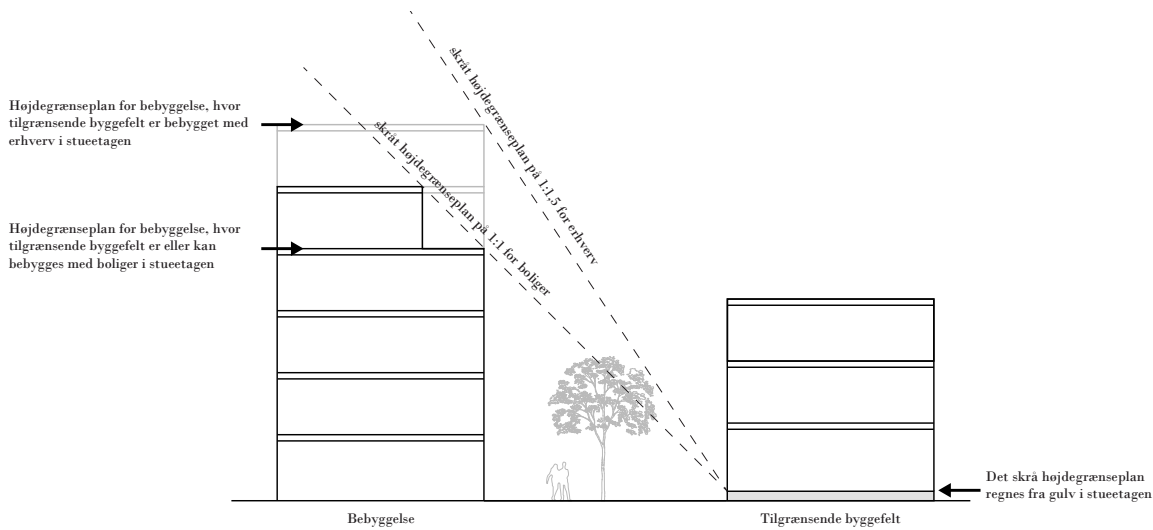


Fig. 5.3d: Illustration af skrå højdegrænseplan. Transform

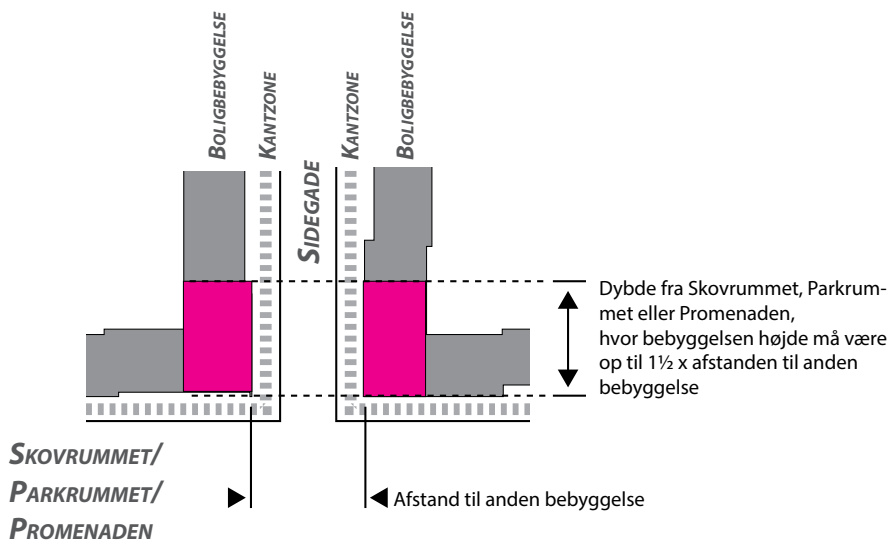
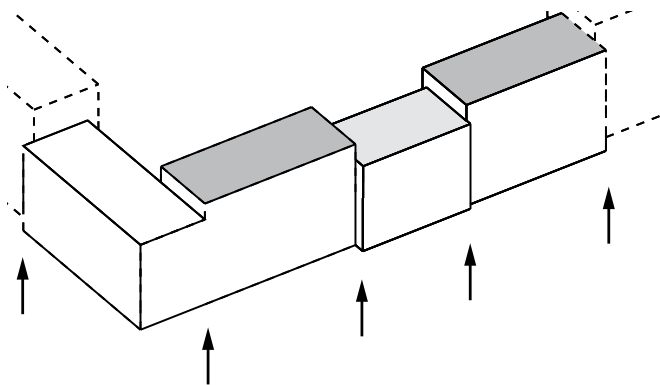


Fig. 5.3g Undtagelser fra det skrå højdegrænseplan



Eksempel på bebyggelse med 5 spring i bygningshøjden

#### h) Variation i højder

Ved karrébebyggelse skal bygningshøjden for etageboliger gradvist trape 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. 13, 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 funktioner 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 patineringssevne.

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 patineringssevne forstås materialer, som kan ældes uden at ødelægges, og som eventuelt med alderen får en øget stofflighed og/eller farvechanging.

'Detaljerige' skal forstås som mange og/eller gennemtænkte og varierede detaljer. Det kan eksempelvis 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 byggefeltene 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 f.eks. 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

#### 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 parkeringskælder 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.

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 m<sup>2</sup> 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 højst 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.

#### h) Tekniske installationer

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

Anlæg og installationer placeret oven på tag skal ud-

## Kommentar

Bestemmelsen skal afværges, at boligerne bliver ensidigt



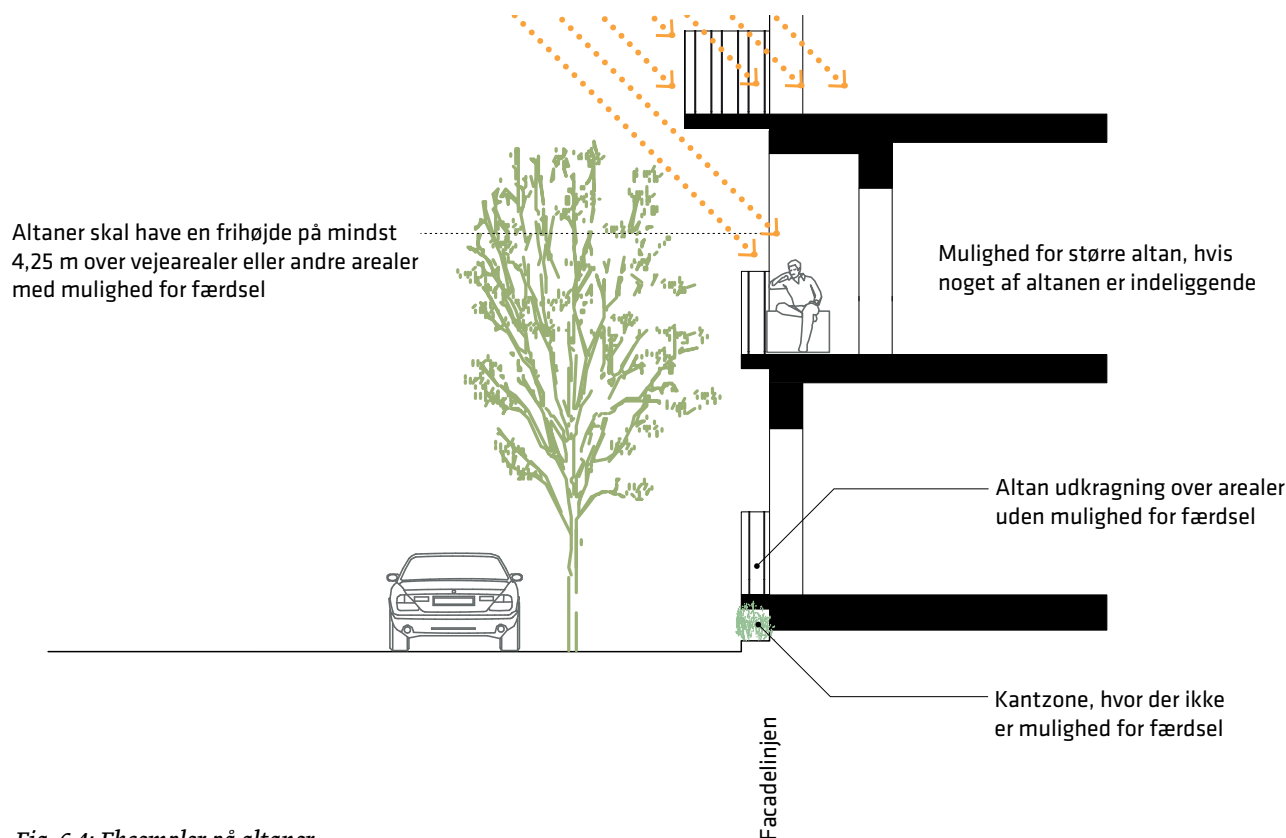


Fig. 6.4: Eksempler på altaner.

formes 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.

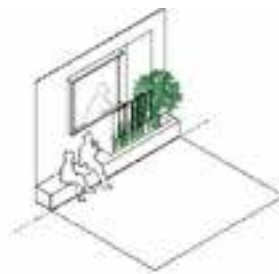
Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

#### 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.



*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*

## § 7. Byrum og ubebyggede arealer

### Kommentar

Bortset fra bestemmelsen i stk. 1, gælder bestemmelserne om byrum og ubebyggede arealer ikke for område III A, 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 boligetagearealet, 40 pct. af etagearealet til grundskoleundervisning, 100 pct. af etagearealet til børneinstitutioner samt 10 procent af erhvervsetagearealet 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 friarealer 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 vej og slid.

Indretning af alle byrum skal tilgodeset 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.

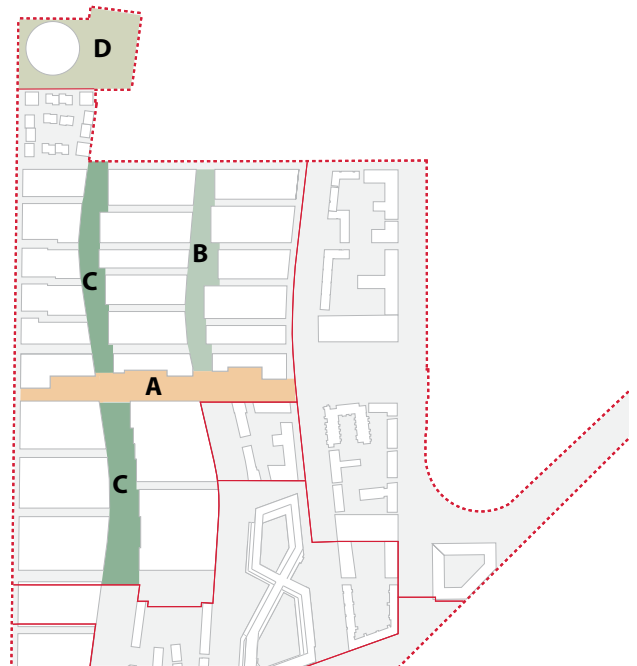


Fig 7.3a: De dele af områdets primære byrum, som reguleres med lokalplantillægget. Øvrige dele af områdets primære byrum reguleres med lokalplan 398-1.

### 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, slentre, stå eller sidde i kortere tid, stå eller sidde i længere tid.

Der kan tages udgangspunkt i følgende komfortniveauer: 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 D. 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 artssammen-sætning, variere i størrelser og være rumdannende. Der skal både plantes løvfældende og stedsegrønne planter og planter med bær og frugter. Der kan anvendes ikke hjem-mehørende 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 læ-givende beplantning inden for de på byrumstegning A til D markerede områder 'lægivende beplantning'.

## Kommentar

Træer i åbne muldbede anbefales at have mindst 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. Træer i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk skal have minimum 15 m<sup>2</sup> rodvenligt bærelag pr. træ, heraf mindst 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed om-kring stammen.

For træer, der etableres i muldbede og i lukkede befæstel-ser 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 befæ-stede arealer.

For at forhindre jordkomprimering anbefales de eksiste-rende 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 sygdom-me, idet fremtidige artssygdomme ikke vil ramme alle træsorter samtidigt.

### Stk. 4. Belysning

Belysningen skal medvirke til at give kvarteret en kvali-tetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekom-mende og tryk 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 hen-syn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Belysningen i området skal understøtte de enkelte by-rums 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 lys-sætning af kvarterets rum (Ørestad Designmanual fra 2001). Strategien be-skriver grundbelysning og effektbelysning og inkludere

vejbelysning, særlige markeringer af forpladser, stifor-løb, 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, tryk, orientering og tilgængelighed.

### Stk. 5. Byrumsstruktur

Der fastlægges primære byrum A - D som angivet på teg-ning nr. 6 og byrumstegninger A til D:

- Byrum A, Asger Jorns Allé
- Byrum B, Parkrummet
- Byrum C, Skovrummet
- Byrum D, Skolens friarealer

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 gen-nemgående byrum i Ørestad Syd, men nærværende tillæg nr. 2 til lokalplan 398-1 fastlægger kun de dele af byrum-mene, 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 ankomstby-rium til kvarteret. Byrummet skal have karakter af et aktivt urbant byrum med plads til bymæssige funk-tioner, ophold og bevægelse for alle brugergrupper.
- b) Byrummet skal anlægges, så det opleves som ét byrumsforløb, fra Ørestads Boulevard mod øst, til Fæl-leden mod vest. Inventarets design, materialer og be-plantning 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 samlet indrettes minimum 10 funktioner med fokus på aktivitet og bevægelse, eksempelvis boldspils-områder, 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 C1 og C2, gælder:

- a) Byrum C, Skovrummet (nord) skal indrettes omtrentligt som angivet på byrumstegning C1 og C2 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 C1 og C2 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 områdets 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. En 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 materiale-mæssige 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. 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 til-ladelse 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 place-res 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. 11. Lokalgader og tværgader

For områdets lokalgader og tværgader, angivet på tegning nr. 6, 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 trafikikkerhedsmæssige 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 øst 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. 12. Gårdrum

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

- a) Gårdrummenes udformning skal være målrettet karrierernes 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. 13, 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. 13. 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 forhav 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 kantzonen 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 stueetagerens 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 kantzonzens 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. 14. Fællesanlæg

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

### Stk. 15. 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. 13.
- om arealer til institutioner.
- ved portåbninger i sluttet bebyggelse fastlagt i §5, stk. 3, punkt e.
- om varegårde.

### Stk. 16. 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 IIC, hvor bestemmelserne i lokalplan nr. 398-1 opretholdes

#### Stk. 1. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal for til daginstitutioner, kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger, 1 plads pr. 600 m<sup>2</sup> etageareal til folkeskole og 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til butikksformål.

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, 13 og 16 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 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal og 2,5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervs-etageareal, 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel og ungdomsboliger, 1,5 pr. 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> etageareal til boliger og detailhandel og 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> 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. En minimumsandel af størrelsesordenen 50 % skal være overdækket i skur, kælder eller bebyggelsens stueetage. Cykelparkering i kælder skal etableres med adgang via rampe. Rampen skal have en hældning på maks. 1 til 5. Højest 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 tryk 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 deklarerende 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 uforurennet 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 fugtperiode 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.

Uforurennet 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 m<sup>2</sup>.

## **§ 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 underområder 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, § 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**

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- 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.
- I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

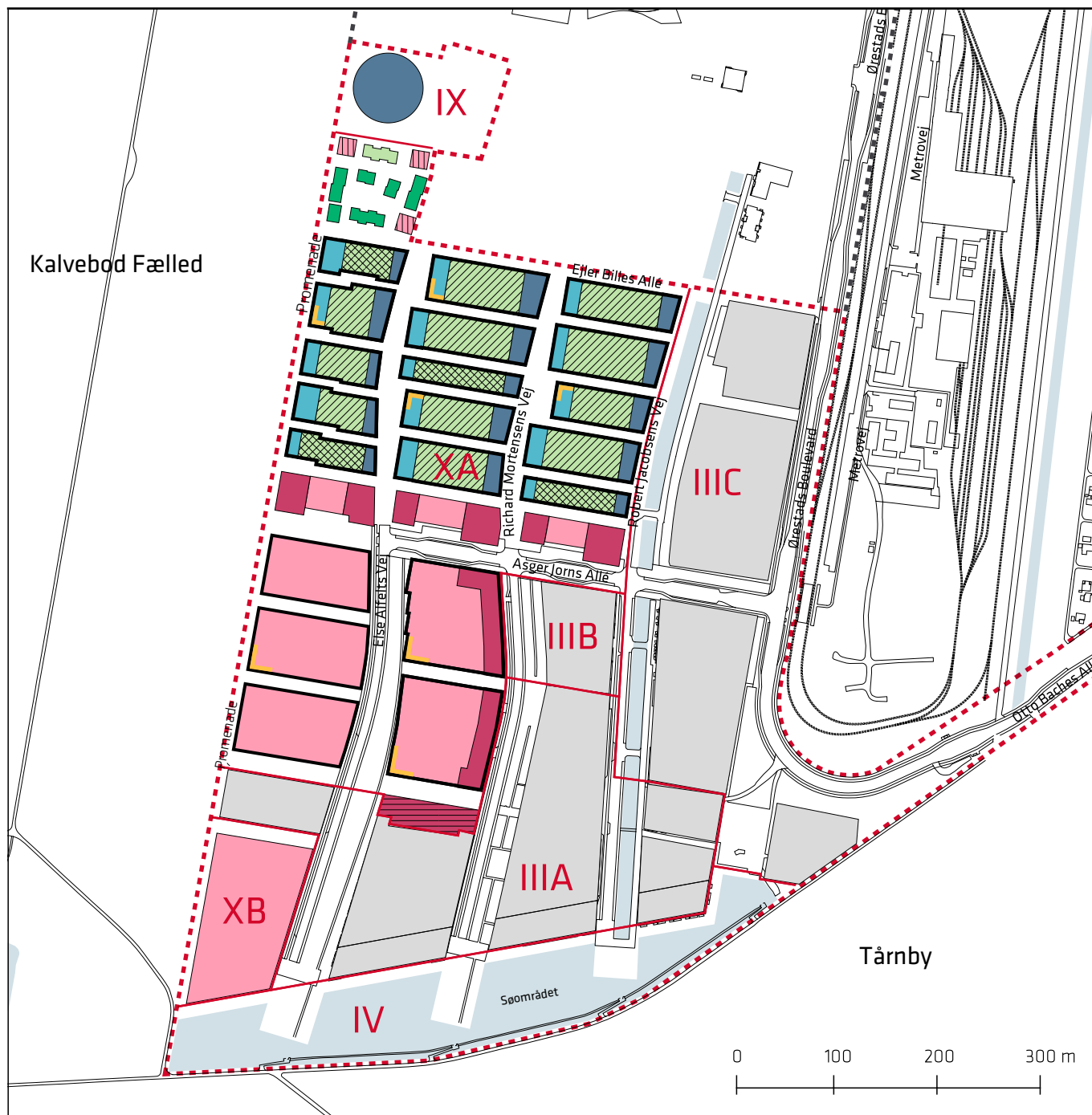


## Tegning nr. 2 - Anvendelse



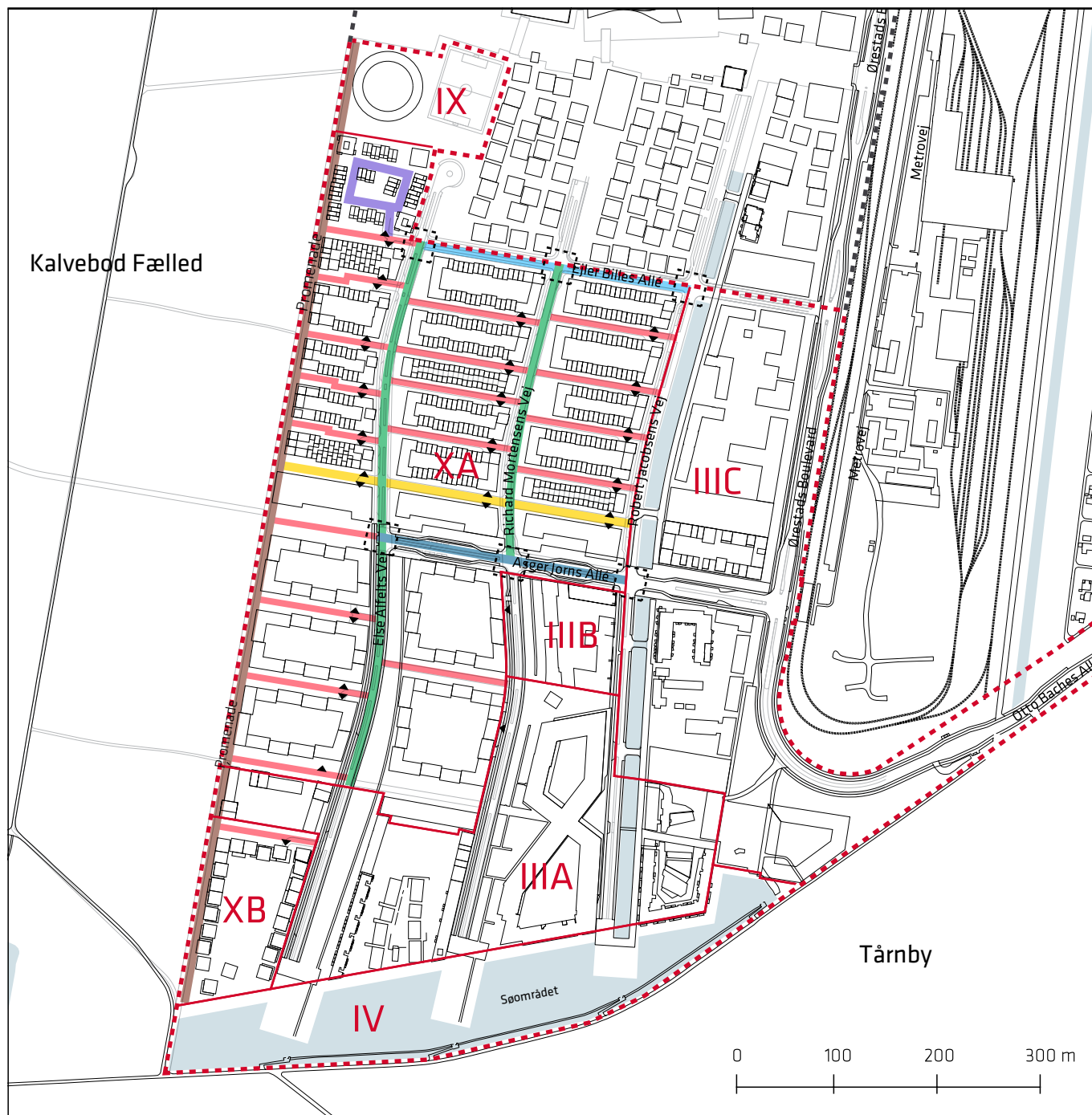
- Afgrænsning af tillæg nr. 2 til lokalplan 398-1, Ørestad Syd
- Afgrænsning af lokalplan 398-1, Ørestad Syd
- Boliger
- Boliger / serviceerhverv
- Serviceerhverv
- ▨ Serviceerhverv med mulighed for indpasning af enkelte boliger i de øverste etager
- ▨ Mulighed for detailhandel
- Offentlige formål
-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

# Tegning nr. 3 - Byggefelter, højder og typologier



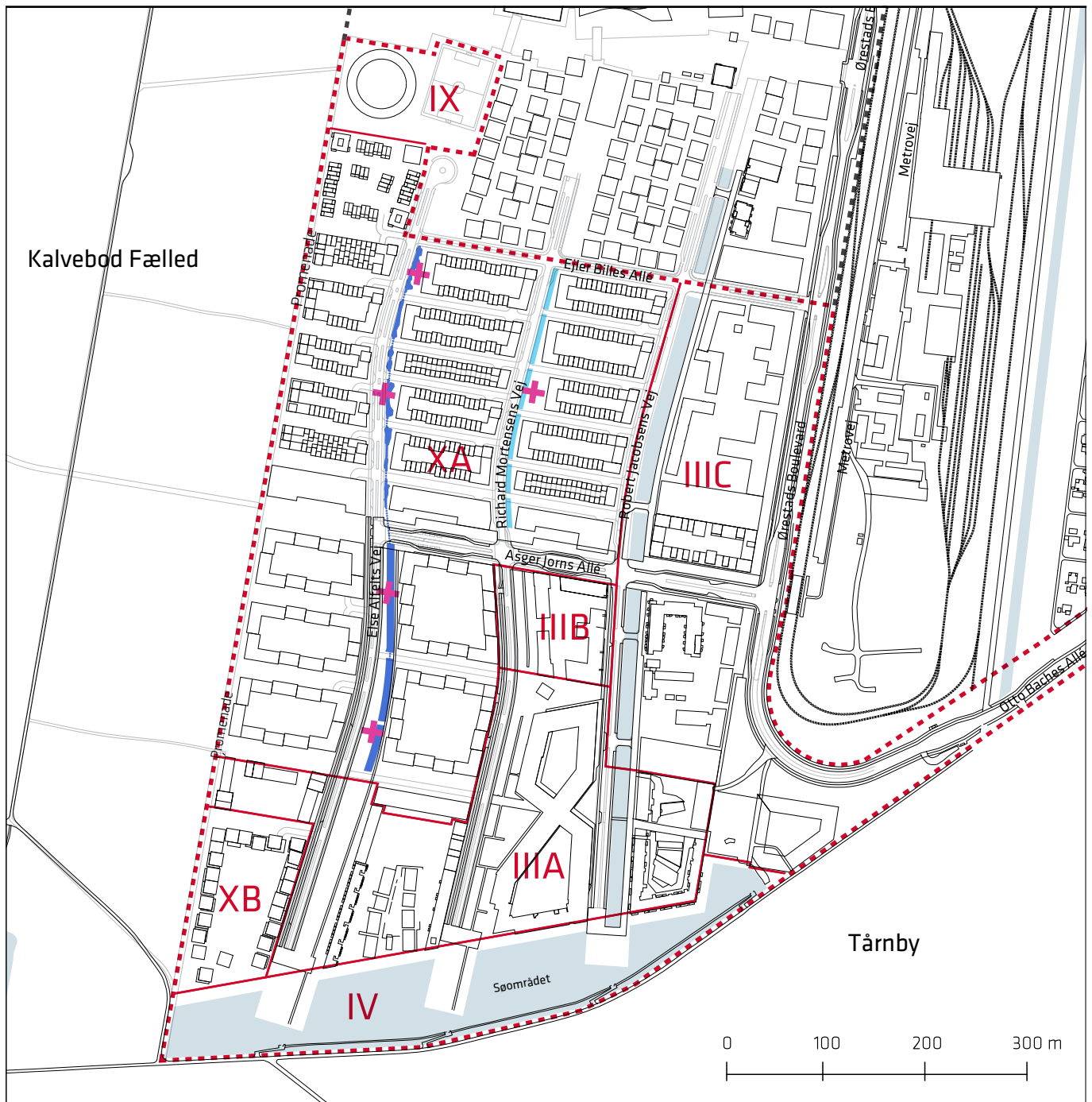
- Afgrænsning af tillæg nr. 2 til lokalplan 398-1, Ørestad Syd
- Afgrænsning af lokalplan 398-1, Ørestad Syd
- Bygningshøjder mellem 7 m og 34 m
- Bygningshøjder mellem 7 m og 27 m
- Bygningshøjder mellem 7 m og 21 m
- Bygningshøjder mellem 7 m og 14 m punktvis op til 17 m
- Bygningshøjder mellem 7 m 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

## 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



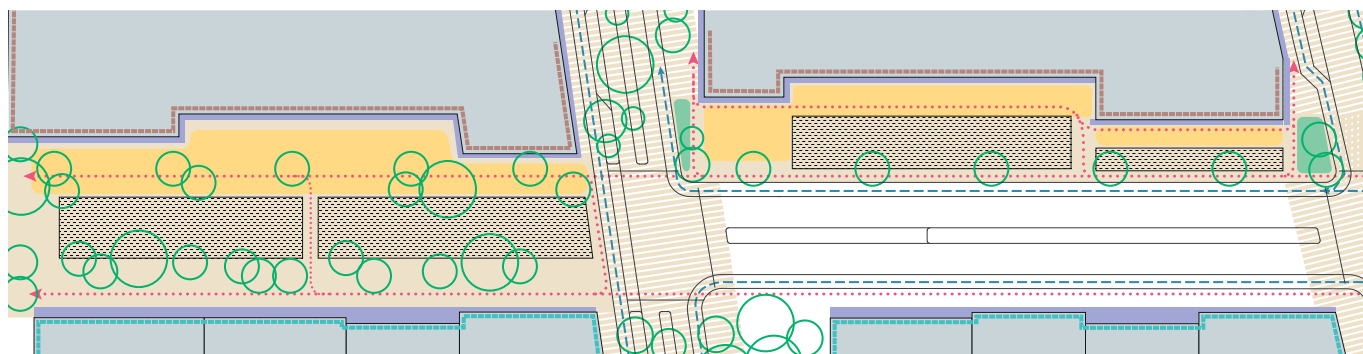
- Afgrænsning af tillæg nr. 2 til lokalplan 398-1, Ørestad Syd
- ..... Afgrænsning af lokalplan 398-1, Ørestad Syd
- Regnbede
- Render
- + Særligt vandelement

## Tegning nr. 6 - Byrum og kantzoner

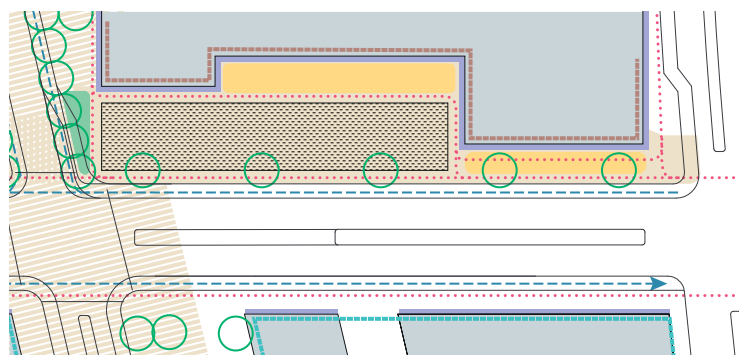


- Afgrænsning af tillæg nr. 2 til lokalplan 398-1, Ørestad Syd
- Afgrænsning af lokalplan 398-1, Ørestad Syd
- Byrum
- Smal kantzone mindst 0,6 m
- Mellembred kantzone mindst 2 m
- Bred kantzone mindst 3 m
- Gårdrum
- Tværgader og lokalgader
- Promenade
- Parkering på terræn

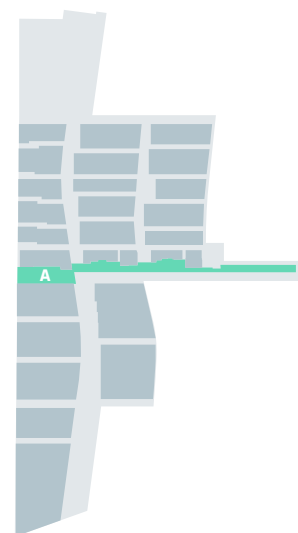
# Byrumstegning A - Asger Jorns Allé



Vest



Øst



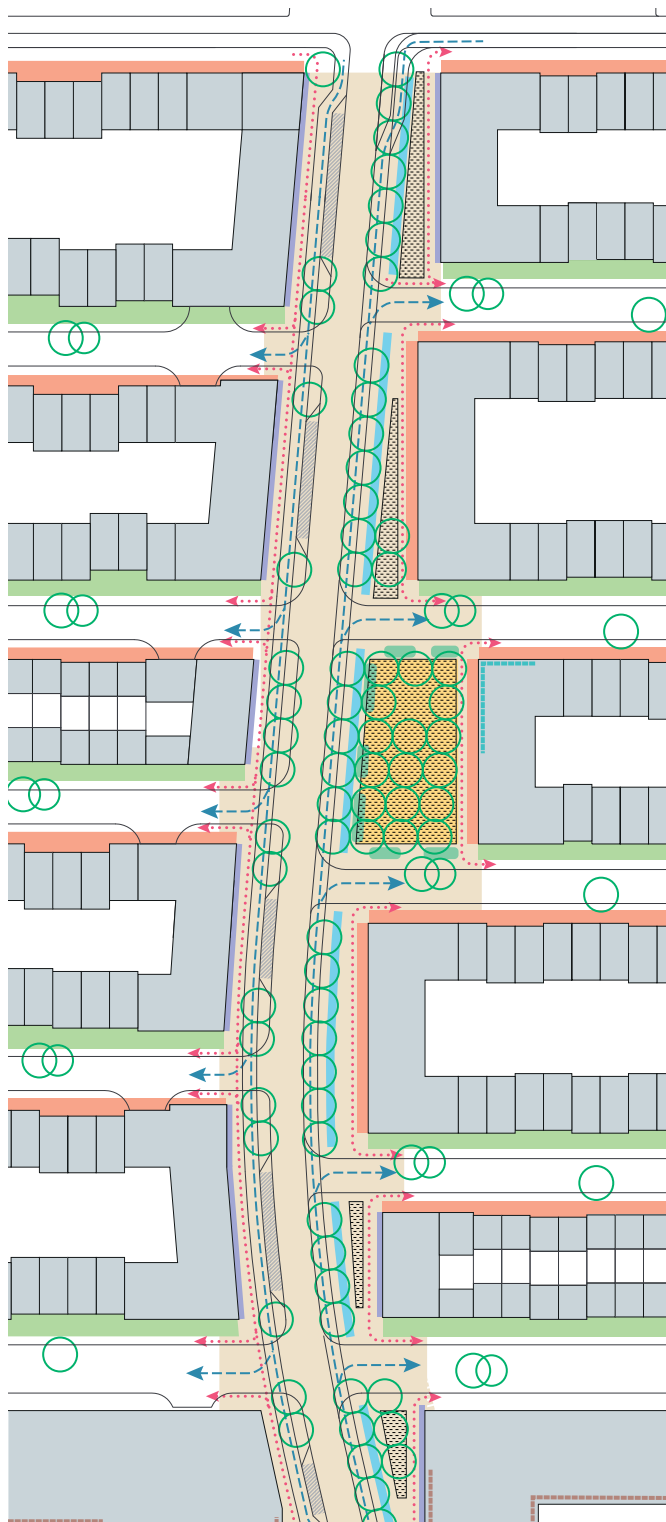
|  |  |
|--|--|
|  | Byrummets udstrækning                  |
|  | Byggefelt                              |
|  | Zone for læggevende beplantr           |
|  | Zone for indretning                    |
|  | Zone for ophold/<br>gode solforhold    |
|  | Omtrentlig placering af træe           |
|  | Primære bevægelseslinier<br>fodgængere |
|  | Primære bevægelseslinier<br>cyklister  |
|  | Aktiv stueetaage                       |
|  | Kørebane                               |
|  | Vigtig byrumsovergang                  |
|  | Bilparkering                           |



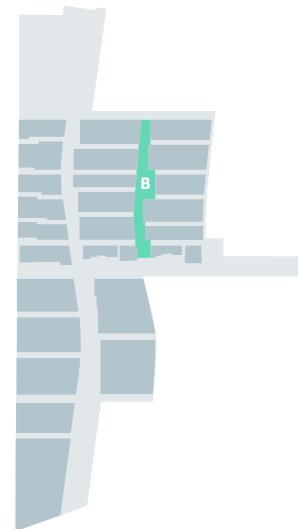
Kantzone    Gangzone/aktiviteter    Køreareal    Helle    Køreareal    Gangzone    Kantzone



# Byrumstegning B - Parkrummet (nord)



- Byrummets udstrækning
- Byggefelt
- Zone for læggende beplantr
- Zone for indretning
- Zone for ophold/ gode solforhold
- Omtrentlig placering af træe
- Primære bevægelseslinier fodgængere
- Primære bevægelseslinier cyklister
- Aktiv stueetage
- Åben stueetage
- Smal kantzone: mindst 0,6m
- Mellembred kantzone: mind
- Bred kantzone: mindst 3m
- Boldspilsareal
- Kørebane
- Vigtig byrumsovergang
- Bilparkering
- Rende

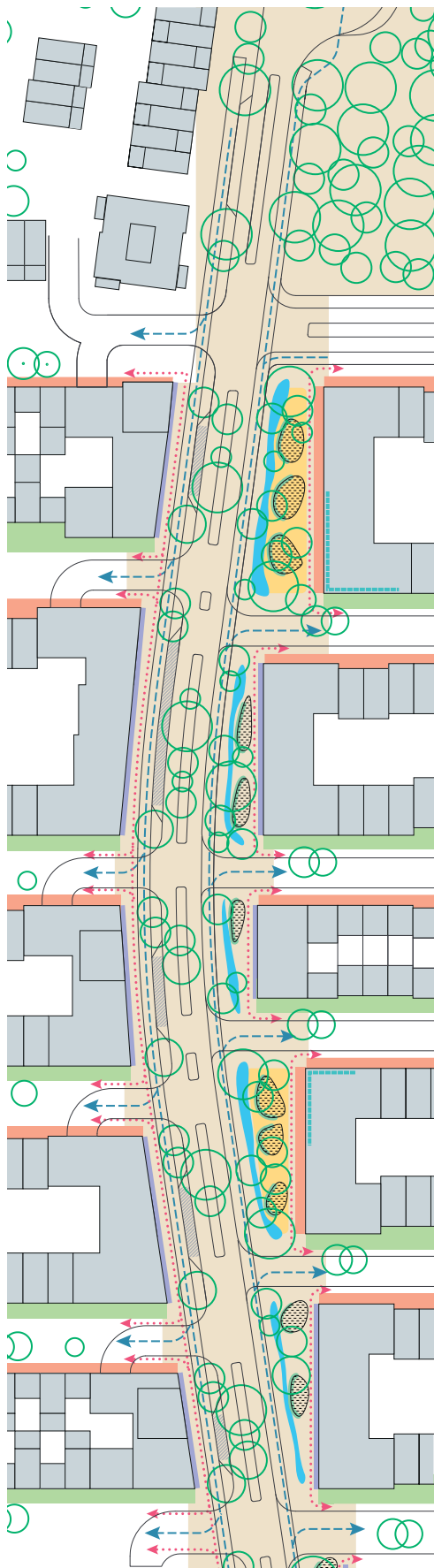


0 10 20 30 40 50 m

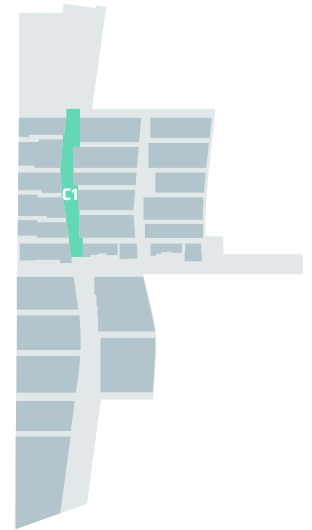


Kantzone  
Gangzone  
Rende  
Sti  
Cykelsti  
Kørebane  
Flexzone  
Cykelsti  
Gangzone  
Kantzone

# Byrumstegning C1 - Skovrummet nord

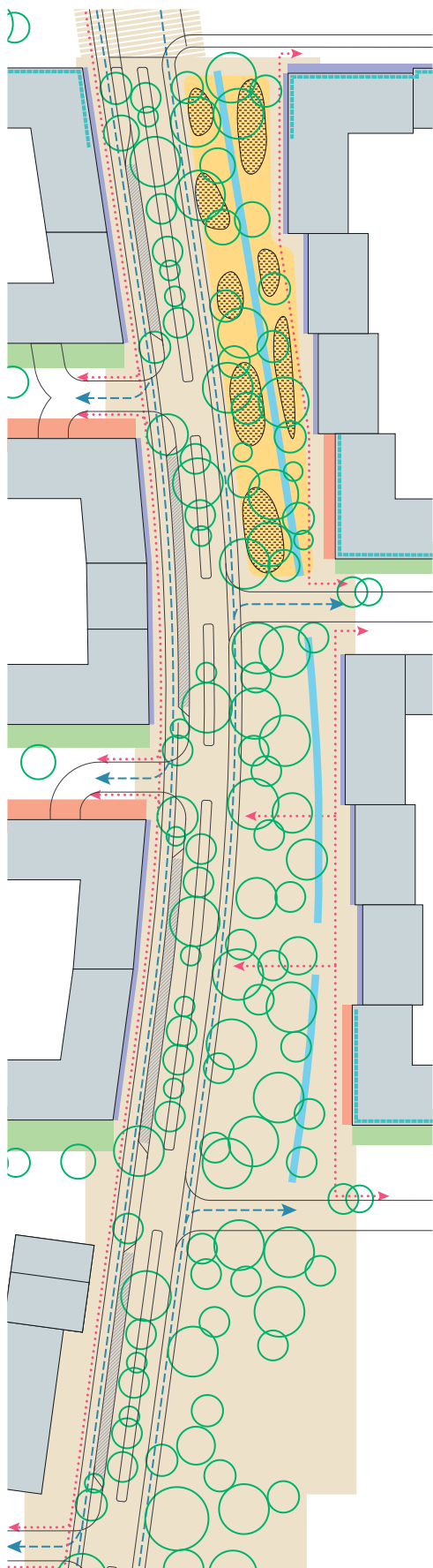


- Byrummets udstrækning
- Byggefelt
- Zone for lægivende beplantning
- Zone for indretning
- Zone for ophold/gode solforhold
- Omtrentlig placering af træe
- Primære bevægelseslinier fodgængere
- Primære bevægelseslinier cyklister
- Aktiv stueetage
- Åben stueetage
- Smal kantzone: mindst 0,6m
- Mellembred kantzone: mind
- Bred kantzone: mindst 3m
- Boldspilsareal
- Kørebane
- Vigtig byrumsovergang
- Bilparkering
- Regnbed

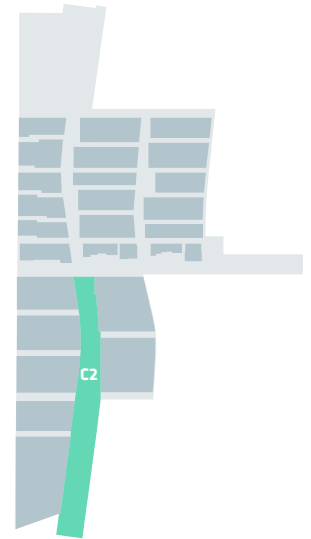


Kantzone
Gangzone
"Skov"
Cykelsti
Kørebane
Helle
Kørebane
Parkering
Cykelsti
Fortov
Kantzone

# Byrumstegning C2 - Skovrummet syd

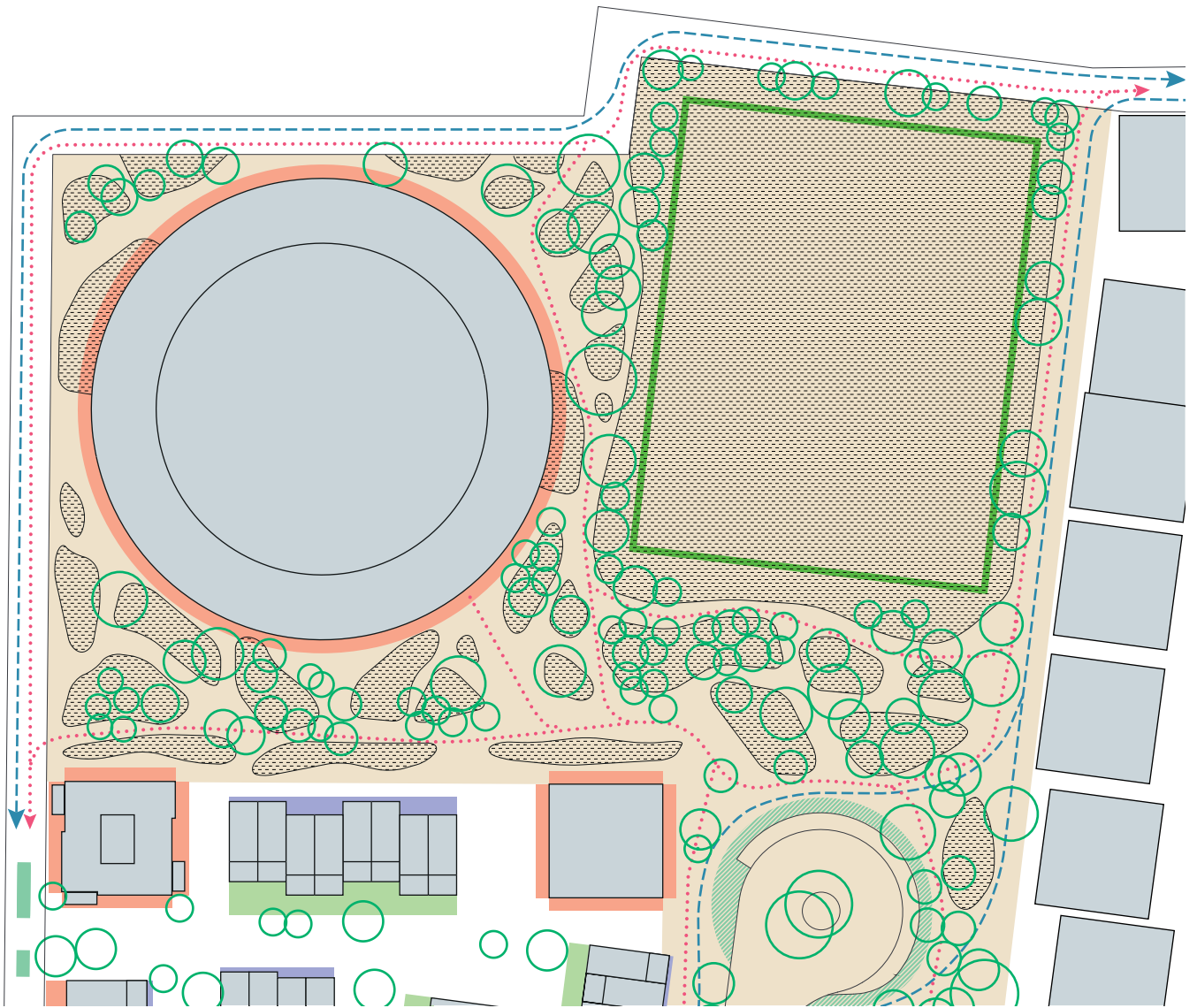


- Byrummets udstrækning
- Byggefelt
- Zone for lægivende beplantr
- Zone for indretning
- Zone for ophold/ gode solforhold
- Omtrentlig placering af træe
- Primære bevægelseslinier fodgængere
- Primære bevægelseslinier cyklister
- Aktiv stueetage
- Åben stueetage
- Smal kantzone: mindst 0,6m
- Mellembred kantzone: mind
- Bred kantzone: mindst 3m
- Boldspilsareal
- Kørebane
- Bilparkering
- Regnbed

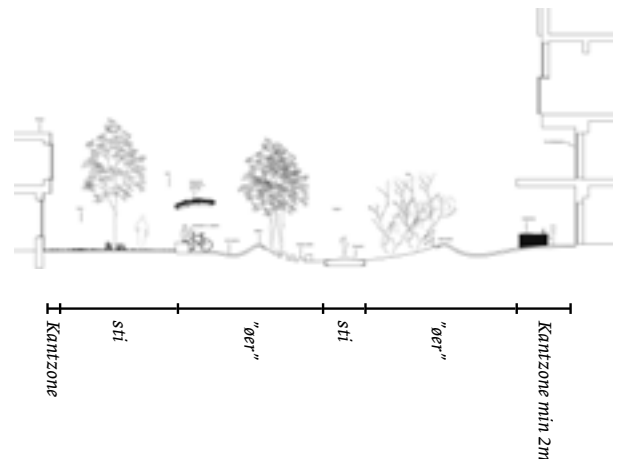
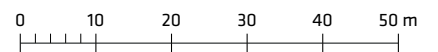


Kantzone    Gangzone    "Skov"    Kørebane    Helle    Kørebane    Cykelssti    Parkering    Cykelssti    Fortov    Kantzone

# Byrumstegning D - Skolens udearealer



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



# Hvad er en lokalplan

## 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, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

# Mindretalsudtalelser



# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 20xx besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 2 lokalplan Ørestad syd.

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 20xx

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.  
Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Borger-/orienteringsmøde

Der vil blive afholdt et borger-/orienteringsmøde om planforslaget/planforslagene i/på  
xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx.

Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxxxxx 20xx kl. 19-21.

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Byplanlægning  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxxxxxx 20xx**

