

# AUGUST SCHADE KVARTERET

Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den 19. juni 2013 vedtaget forslag til lokalplan August Schade Kvarteret med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Ørestad Nord.

**Offentlig høringsperiode fra den 17. juli 2013  
til den 26. september 2013**



# Indhold

## Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget

Lokalplanens baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Byggeønsker .....	6
Lokalplanens indhold.....	7
Byudviklingsaftale .....	10
Miljøforhold .....	10
Servitutter og deklARATIONER .....	11
Skyggediagrammer og vindanalyse.....	11

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Regionale udviklingsplaner .....	13
Kommuneplan 2011 .....	13
Lokalplaner i nærområdet.....	15
Miljø i byggeri og anlæg .....	15
Regnvand .....	15

## Tilladelser efter anden lovgivning

Affald .....	16
Jordforurening .....	16
Museumsloven .....	16
Rotteforebyggelse.....	17

## Lokalplan August Schade Kvarteret

§ 1. Formål .....	18
§ 2. Området.....	18
§ 3. Anvendelse.....	18
§ 4. Vej- og sti- plads- baneforhold, byggelinjer m.fl.....	19
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	20
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	22
§ 7. Byrum, ubebyggede arealer og parkering.....	24
§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....	29
§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	29
§ 10. Bæredygtighed.....	29
§ 11. Særlige fællesanlæg.....	29
§ 12. Retsvirkninger .....	30
§ 13. Ophævelser af lokalplaner og servitutter .....	30

Kommentarer af generel karakter .....

Tegning nr. 1 - Lokalplanrådets afgrænsning .....	31
Tegning nr. 2 - Anvendelser .....	32
Tegning nr. 3 - Vej- og stiforhold .....	33
Tegning nr. 4 - Bygningshøjder og koteplan .....	34
Tegning nr. 5 - Byrum og beplantning .....	35

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 .....

## Hvad er en lokalplan/et kommuneplantillæg

Lokalplan.....	37
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	37
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	37
Kommuneplantillæg .....	37

## Praktiske oplysninger .....

**Bagsiden**

# Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



Lokalplanområdet og dets omgivelser. Grænsen for lokalplan August Schade Kvarteret er vist med hvid stiplede linje.

## Lokalplanens baggrund og formål

By & Havn ønsker et nyt plangrundlag for at udvikle et blandet byområde på det åbne areal, mellem DR Byen og Grønjordsvej i Ørestad Nord, da planen om et nyt rigsarkiv på arealet ikke længere er aktuel.

Nordea Ejendomme er interesseret i at opføre et nyt kontorbyggeri på den sydligste del af arealet og har derfor afholdt en indbudt arkitektkonkurrence. Det nye bankdomicil kan få et etageareal på op mod 70.000 m<sup>2</sup> fordelt på to etaper med ca. 40.000 m<sup>2</sup> i første etape og ca. 30.000 m<sup>2</sup> i anden etape. Byggeriet kommer til at ligge ved DR Byens metrostation og forventes i alt at kunne rumme ca. 3.200 arbejdspladser.

Arealet omkring byggeriet ønsker By og Havn at udvikle til et blandet bolig- og erhvervsområde med restauranter, butikker og dagligvarebutikker ud mod de primære byrum - blandt andet pladsen ved DR Byen.

På den baggrund er formålet med lokalplanen at kombinere et større kontorbyggeri med attraktive boliger i et varieret og inviterende bymiljø, som også kan være til gavn for de omkringliggende boligområder. Sammen med resten af Ørestad Nord skabes et byområde med gode cykel- og gangforbindelser til metroen, Amager Fælled og videre til Islands Brygge og Vesterbro.

Projekterne kan ikke realiseres inden for rammerne af den for området gældende lokalplan nr. 301, der fastlægger arealet til rigsarkiv. Derfor er der behov for denne nye lokalplan for området med tilhørende kommuneplantillæg, som ændrer anvendelsen og fastlægger en ny detailhandelsramme. Samtidigt øges byggemulighederne for området.



Den kommende bebyggelsesstruktur. (Kilde: JuulFrost Arkitekter)

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet på ca. 6,6 ha er i dag ubebygget bortset fra metrostationen DR Byen. Metroen er på dette sted anlagt som højbane på søjler. Den del, som ligger øst for metroen, er anlagt som forplads til stationen med cykelparkering og grønne arealer, der bl.a. rummer en skulptur af Per Kirkeby.

På den nordlige del af lokalplanområdet står en skulptur af kunstnergruppen Inges Idee, der indgår i forpladsen til DR Byen. Det øvrige lokalplanområde henligger med grus og selvgroet beplantning samt delvist anlagte og delvist træde stier.

HOFOR har et underjordisk kloakbassin på lokalplanområdets sydøstlige hjørne mellem Amagerfælledvej og Grønjordsvej samt afløbsledninger langs Grønjordsvej.

### Kvarteret

Lokalplanområdets vestlige del grænser op til Amager Fælled, der her er anlagt som en del af Ørestads naturområder med den landskabelige kanal. Fælleden er bydelens vigtigste rekreative område. Herfra kan man opleve Københavns og Ørestads byprofil med henholdsvis de historiske tårne og de nyere høje bebyggelser.

Mod nord grænser området op til DR Byen, og længere mod nord ligger Københavns Universitet, flere kollegier og boligbebyggelser. Emil Holms Kanal udgør sammen med den grønne kile og Metroen de vigtigste strukturerende elementer i bydelen. Kanalen afsluttes mod syd med en vandtrappe, der indgår i DR Byens forplads. Mod øst, på den anden side af Amagerfælledvej, ligger Sundholmskvarteret med bl.a. de markante etageboligbebyggelser fra 60'erne og 70'erne, Hørgården og



DR Byen til venstre i billedet. Midt i billedet ses de almene boliger, plejeboligerne og området med den kommende daginstitution til højre i billedet. I baggrunden ses Hørgården. (Kilde: Københavns Kommune)

Urbanplanen. Her er også Peder Lykke Skolen, et nyere plejeboliger samt Almen Plus boliger, og her er ved at blive opført en ny daginstitution. Mod øst, langs Peder Lykkes Vej, ligger Peder Lykke Centeret, hvor der pågår overvejelser om nedrivning af kollektivhuset (højhuset) og opførelse af nyt boligbyggeri med mulighed for butikker i stuen. Syd for Grønjordsvej ligger Grønjordsskollegiet, énfamiliehuse og to nyere daginstitutioner samt Ørestad Friskole.



Fra hjørnet mellem Grønjordsvej og Amagerfælledvej mod DR Byen metrostation. (Kilde: Københavns Kommune)



Vigtige eksisterende og fremtidige forbindelser mellem det øvrige Amager Vest og lokalplanområdet. Blandt andet den grønne cykelforbindelse Ørestadsruten, som løber gennem lokalplanområdet øst for metroen. (Kilde: JuulFrost Arkitekter)



DR Byens metrostation med Per Kirkeby's skulptur i forgrunden. (Kilde: Københavns Kommune)



Fra Emil Holms Kanal ved DR Byen. I baggrunden ses Hørgården, Urbanplanen og Grønjordsskollegiet. I forgrunden ses DR's skulptur udført af Inges Idee. (Kilde: Københavns Kommune)

Omgivelserne er karakteriseret ved en relativt stor bygnings- og byrumsskala og mange forskellige arkitektoniske udtryk. Området mangler i nogen grad veldefinerede byrum med et miljø, der indbyder til ophold.

## Byggeønsker

De byggeønsker, der er fremkommet via Nordeas arkitektkonkurrence og det videre samarbejdet mellem rådgiverne, By & Havn og kommunen, er udmøntet i en bystruktur med en indre gade fra krydset ved Amagerfælledvej og Grønjordsvej til metrostationen. Her bliver byliv, cyklister og fodgængere samt begrænset biltrafik og parkering. Fra den indre gade bliver der stræder mod DR Byens plads, som indrettes til ophold og events. Omkring den indre gade er der placeret 6 byggefelter, hvoraf de to giver mulighed for ét stort sammenhængende kontorbyggeri ud mod Grønjordsvej.

De øvrige 4 byggefelter mellem den indre gade og Danmarks Radio kan bebygges med karréer, hvoraf 2 primært er med boliger og 2 primært med erhverv. Boligkarreernes gårdrum vil kunne aflukkes for at styrke beboernes ejerskab til dem og for at inspirere til mere udendørs ophold og leg.

For at gøre bydelen inviterende bliver der lagt særlig vægt på stueetagen og mødet mellem bygningerne og byrummene. For eksempel bliver der små forhaver ved nogle af boligerne og åbne facader i erhvervsbygningerne. Centrale steder kommer der butikker eller andre publikumsorienterede funktioner i stueetagerne, som understøtter bylivet.

### Fakta

Grundareal	6,6 ha
Etageareal	maks. 120.000 m <sup>2</sup>

### Foreslået fremtidig KP-ramme for området: S3\*

Maks. bebyggelsesprocent	maks. 120.000 m <sup>2</sup> (ca. 180 %)
Maks. bygningshøjde	36 m (38 m DVR90)
Friarealpct. boliger	30
Friarealpct. erhverv	10
Parkeringsdækning	1:150
Detailhandel	5.000 m <sup>2</sup> (udvidelse med 2.000 m <sup>2</sup> )

Vest for metroen er der stiforbindelser mod Amager Fælled og videre til Islands Brygge og Vesterbro. Langs Grønjordsvej etableres et grønt bymiljø med gode forhold for cyklister og fodgængere, som 'trækker' fælleden ind i bydelen. Terrænet langs kontordomicilets facader bliver til en sydvendt skråning med opholdsmuligheder.

Den trafikale struktur leder effektivt bilerne til områdets underjordiske parkeringsanlæg, så gader, stræder og pladser kan prioriteres til fordel for fodgængere og cyklister.



Byggeriet set fra syd med DR Byen og Hørgården i baggrunden. (Kilde: JuulFrost Arkitekter)

## Lokalplanens indhold

### Bebyggelsen

Det er vigtigt at skabe en tæt by på dette sted for at udnytte områdets beliggenhed op til en metrostation optimalt, både for at arbejde mod en mere bæredygtig transportstruktur generelt og for at opnå kritisk masse af beboere og daglige brugere, så der kan genereres byliv 'på kanten af Amager Vest'.

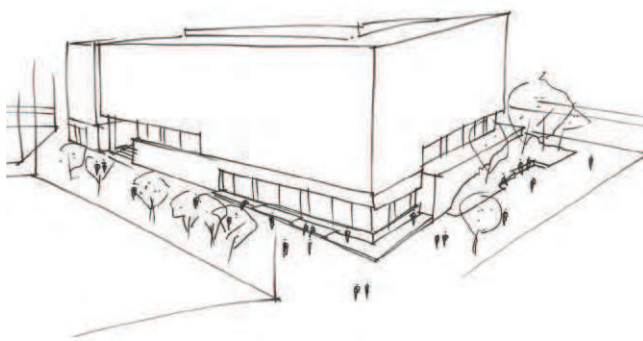
Disponeringen af byggefelterne giver varierede gadeforløb. De store sammenhængende byggefelter syd for den indre gade og byggefelterne for karrébebyggelsen nord for den indre gade danner et gadeforløb med mange forskydninger. Derved sker en naturlig opdeling af gaderummene, og de ellers store byggerier vil blive oplevet mindre dominerende. Gaderummene er dimensioneret, så der sikres gode lysforhold, men samtidigt udformet på en sådan måde, at byrummene ikke mister intimitet.

Højdemæssigt skal bebyggelsen matche DR Byen og Grønjordsskollegiet.

Bestemmelser om butikker og publikumsorienterede anvendelser i bebyggelsens stueetager skal sikre mulighed for byliv på de steder, hvor der forventes mest sol og læ.

Kantzonerne og den særlige deltaljering af stueetagerne facader skal medvirke til at gøre bymiljøet mere oplevelsesrigt set fra øjenhøjde.

Med facadeopdelingerne får bebyggelsen variation, og lange facader opbrydes i mindre enheder, som bedre modsvare menneskets proportioner og derved virker mindre fremmedgørende.



*Skitse af det kommende byggeri set fra den indre gade ved metrostationen. Kontorbyggeriets stueetage kan optage byrummets terrænforskelle og virke imødekommende. (Kilde: HLA)*

Ved at fastsætte minimumskrav til glasarealer i bygningernes facader og krav om, hvor højt gulvkoterne i bebyggelsens stueetager må ligge over det omgivende terræn, sikres mulighed for visuel kontakt mellem ude og inde. Det skal blandt andet medvirke til at øge trykningen i området.

### Trafik og parkering

Lokalplanområdets trafikale struktur underbygger en bæredygtig transportstruktur med vægt på kollektiv transport og cyklisme som attraktive alternativer til transport i egen bil. DR Byens metrostation er placeret indenfor lokalplanområdet, som desuden er busbetjent fra stoppesteder på hhv. Amagerfælledvej og Ørestads Boulevard.

Der er cykelsti og fortov langs de omkringliggende veje med undtagelse af Amagerfælledvej, hvor der kun er cykelsti. I forbindelse med nybyggeriet skal der etableres fortov. Den grønne cykelrute "Ørestadsruten" løber øst for Emil Holms Kanal og metroen. Fra lokalplanområdets sydvestlige hjørne på den modsatte side af Ørestads Boulevard er der planlagt en grøn cykelrute på tværs af Amager Fælled til Islandsbrygge og Vesterbro. Langs Ørestads Boulevard og op langs Grønjordsvej er planlagt en cykelsupersti.

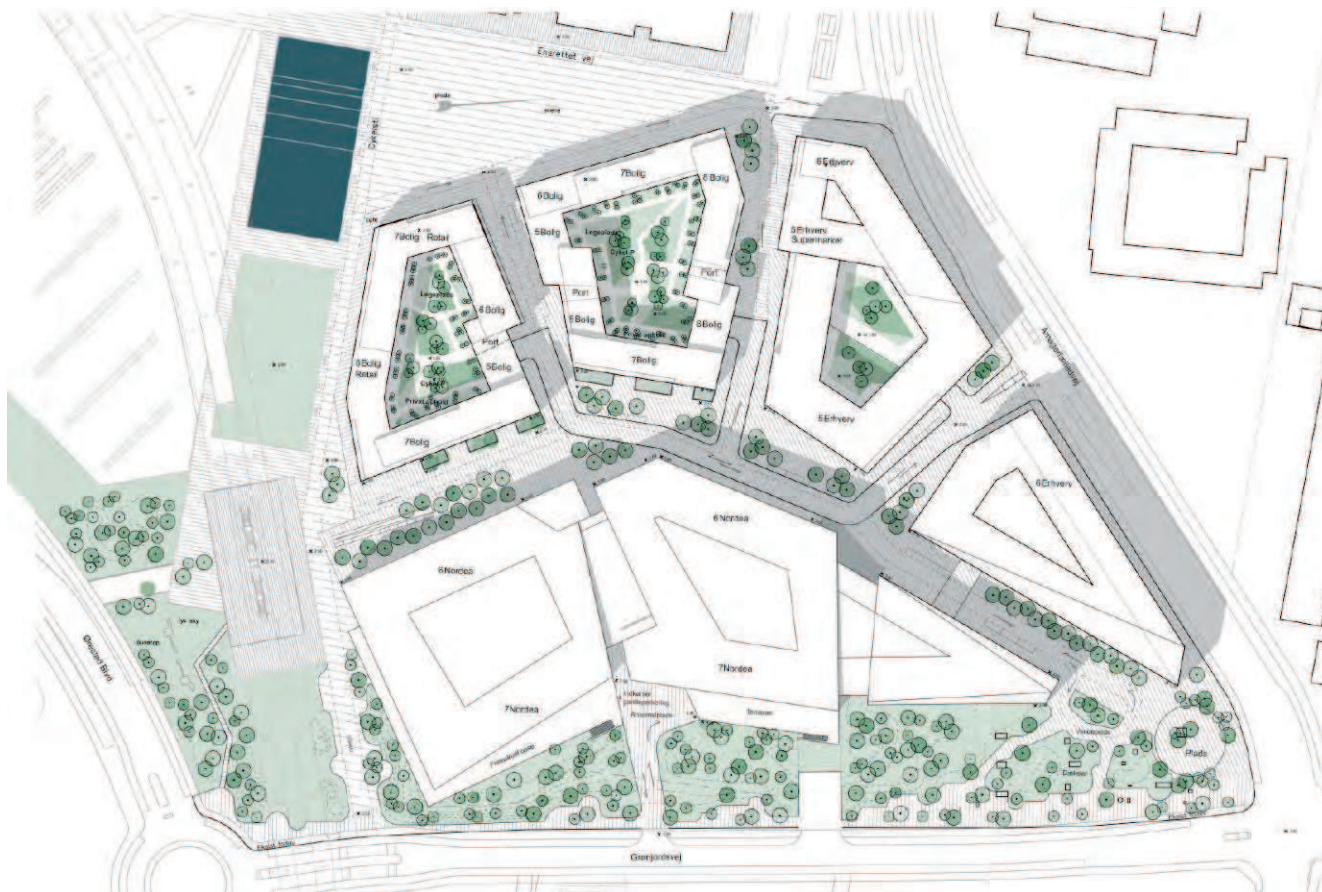
Cyklisters fremkommelighed og parkeringsmuligheder gives derfor høj prioritet i de planlagte byrum.

Lokalplanområdets primære bevægelsesretning er mellem krydset ved Amagerfælledvej og Grønjordsvej til DR Byen Station og videre til stiforbindelserne vest for lokalplanområdet. Sekundære er bevægelsesretningerne mod DR Byen og Københavns Universitet. Den primære bevægelsesretning understøttes af lokalplanen både med den indre gade og med omdannelsen af Grønjordsvej til et grønt bymiljø med gode forhold for cyklister og gående. De sekundære bevægelsesretninger understøttes også af stræderne.

Lokalplanen sikrer klynger af cykelparkering i de private gårdrum, på DR Byens plads, i stræderne og i den indre gade eventuelt indrettet i forbindelse med områdets beplantning. Der skal i forbindelse med boligernes og dagligvarebutikker være fokus på tilstrækkelig parkeringsmulighed for ladcykler. Der lægges vægt på, at cykelparkering er placeret hensigtsmæssigt i forbindelse med byggeriets adgangsveje, og ejendommens indgange. Antallet af cykelparkeringspladser skal være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

I forhold til det overordnede vejnet ligger lokalplanområdet centralt omkranset af fordelingsgaderne Ørestads Boulevard, Grønjordsvej og Amagerfælledvej. Det vurderes, at størstedelen af biltrafikken til området kører via Ørestads Boulevard.

Det samlede byggeri, som muliggøres med lokalplanen, forventes at kunne generere trafik i en størrelsesorden af 4-5.000 bilture pr. døgn.



Illustrationsplan (Kilde: JuulFrost Arkitekter)

Der kan i alt etableres fire overkørsler til lokalplanområdet, hvor der på Amagerfælledvej forventes at blive etableret et signalreguleret kryds af hensyn til de trafikale forhold.

Den indre gade bliver et vigtigt byrum og samtidigt et centralt element i lokalplanområdets trafikstruktur. Både i den indre gade og i stræderne skal biltrafikken afvikles på de bløde trafikanters betingelser. Biltrafik koncentrerer sig i den centrale del af den indre gade og i de inderste dele af stræderne. Derved kan pladsen ved DR Byen, de østlige og vestlige ender af den indre gade og de yderste dele af stræderne udformes og indrettes til ophold og byliv med kun begrænset kørsel tilladt. I den indre gade og i stræderne bliver der dobbeltrettet bilkørsel fra den indre gade og frem til indkørslerne til områdets underjordiske parkeringsanlæg. Herfra bliver bilkørsel ensrettet og cykeltrafik dobbeltrettet frem til tilslutningerne til det overordnede vejsystem.

Parkering skal primært indrettes i parkeringsanlæg under bebyggelsen med undtagelse af få parkeringspladser på terræn, til tidsbegrænset parkering og til handicap-parkering. Derved friholdes bebyggelsens byrum i stor grad for parkerede biler og kan udformes i en menneskelig skala til byliv.

Antallet af parkeringspladser skal være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer, og varelevering skal ske via egen grund.

## Byrum og byliv

Overordnet skal lokalplanen sikre sammenhængende byrum, der i karakter og udtryk har en gennemgående bærende idé.

### Den indre gade

Den Indre Gade fra krydset mellem Amagerfælledvej og Grønlandsvej nord om bankdomicilet til metrostationen, skal afvikle hovedparten af trafikken i området. Gaden bliver udformet som et levende strøg med beplantning og opholdsmuligheder, hvor der er sol og læ. Regnvand skal håndteres i åbne render integreret i byrummets belægning. Desuden skal gaden beplantes med læskabende træer og buske. Den centrale del af den indre gade fordeler trafikken til områdets underjordiske parkeringsanlæg og er en dobbeltrettet vej, som deles mellem bilister og cykellister. Her bliver der fortove i begge sider, som kan have en flydende overgang til strækningens pladser. I begge ender af den indre gade (øst og vest) får gaderummet en udformning, hvor kørebanelen er mindre synlig i gadebilledet. Her er der friholdt et areal tilstrækkeligt for en ensrettet gade med vendemuligheder, hvor strækningen slutter.

Cykelparkering til domicilbyggeriet ved Grønlandsvej bliver indrettet i kælder under den indre gade med adgang via et rampeanlæg integreret i byrummet.

Niveauforskelle i byrummene skal udnyttes til at etablere kanter og flader med opholdsmulighed og til at



integrere plantebede eller -kummer til lægivende træer samt til buske og blomster.

I byrummet er der langs karréernes facader indrettet kantzoner, hvor butikker, cafeer, virksomheder og boliger har en del af deres cykelparkering, samtidig med, at der er indarbejdet mulighed for ophold på bænke eller siddeplinte samt beplantning.

Boligerne skal have hovedindgange mod gaderummet for at understøtte et levende bymiljø. Målet er at skabe et tæt, livligt og afvekslende gademiljø med varierede rumlige oplevelser, hvor biltrafikken foregår på de bløde trafikanters præmisser.



*Den indre gade. (Kilde: HLA og SLA)*

#### *Hjørnepladsen*

På hjørnet mellem Grønjordsvej og Amagerfælledvej skal der etableres en byplads, som åbner sig mod omgivelserne og inviterer cyklister og fodgængere ind i området. Pladsen skal indrettes til ophold med bænke og andet byrumsinventar. Der skal desuden være mulighed for at etablere faciliteter for sport og leg ud mod Grønjordsvej.

I overgangen mellem den indre gade og pladsen på hjørnet af Grønjordsvej og Amagerfælledvej skal sikres en sti langs kontorbyggeriets facader mod syd til Grønjordsvej, så der etableres en direkte sti.

#### *Det grønne byrum langs Grønjordsvej*

Målet er at gøre fælleden mere nærværende i byen ved at 'trække' fælledens grønne identitet ind langs Grønjordsvej.

Mellem Grønjordsvej og kontorbyggeriet skal der anlægges et sydvendt, skrånende græsklædt terræn med opholdsnicher langs vejen. Tilsvarende skal der langs stien fra Grønjordsvej til metrostationen langs kontorbyggeriets vestfacade etableres opholdsnicher i skråningen. Nicherne indrettes med bænke og andet inventar til ophold. Opholdsmulighederne skal give alle mulighed for at nyde kvalitetene ved den sydvendte skråning.

Området er beplantet med højstammede træer, så området opleves trygt ved at give mulighed for visuelt overblik over stedet.

Ind- og nedkørsel til henholdsvis bankens hovedadgang og parkeringskælder kan integreres det grønne byrums skråning.



*Det grønne byrum langs Grønjordsvej. (Kilde: HLA og SLA)*

#### *Pladsen ved DR Byen*

Pladsen ved DR Byen bliver kvarterets primære offentlige byrum til ophold, passage og andre almindelige bymæssige aktiviteter. Pladsen skal i særlige tilfælde kunne rumme aktiviteter og events relateret til Danmarks Radio eller andre private eller offentlige virksomheder, såsom koncerter, loppemarkeder, udstillinger og lignende. Langs pladsens nordlige og sydlige kant skal der etableres vejarealer, som har en udformning, der tager hensyn til kantzonerne langs pladsens bygninger og sikrer nedsat kørehastighed.

#### *Området omkring og vest for metroen*

For området omkring, under og vest for metroen gælder, at friarealerne, der også inkluderer pladsen syd for Emil Holms Kanal, skal udformes med ensartede belægninger samt have et grønt og frodigt udtryk, så der opnås en genkendelighed og karakter af ét samlet kvarter. Arealerne under og vest for metroen skal så vidt muligt indrettes med ophold og lege- og idrætsinventar. Der vil blive plantet læskabende træer på arealerne mellem Ørestads Boulevard og metroen, for at afbøde vindpåvirkningen på særligt den Indre Gade i August Schade Kvarteret.

### Karreernes gårdrum

Karreerne udformes som lukkede karreer med indre gårdrum, der fungerer som opholdsarealer for beboere og ansatte i området. Tanken er, at de interne færdselsarealer og de omgivende offentlige byrum og pladser supplerer de private gårdrum.



Karreernes gårdrum. (Kilde: JuulFrost Arkitekter)

### Stræder

Målet er at skabe effektive tværgående forbindelser med overvejende ensrettet trafik, der samtidig har en byrumsmæssig kvalitet. Strædekarakteren skal sikre, at forbindelserne også er en imødekomende ankomst til boligerne. Stræderne adskiller sig fra den indre gade ved at være smallere, ligesom tværprofilet er anderledes og skaber et mere fortættet miljø end i den indre gade. Stræderne er dobbeltrettede fra den indre gade frem til portene til byggefelternes kælderparkering og/eller varegårde. Herfra og videre frem til DR Byens plads er stræderne ensrettede sivegader for vare- og ærindekørsel. Hvor vinkler og fortanding mellem bygningerne efterlader frit areal, kan mindre felter indrettes til ophold/ pause eller cykelparkering. Her afbøjes også evt. vinde, der sammen med træerne bidrager til et behageligt klima.

### Bæredygtighedsvurdering

Planforslaget for August Schades Kvarteret er vurderet i forhold til de 14 punkter i kommunens Bæredygtighedsværktøj.

I forhold til arealanvendelse og transport falder vurderingen positivt ud, idet den foreliggende plan muliggør en kompakt og tæt bebyggelse med en forholdsvis høj andel af boliger og mange arbejdspladser placeret stationsnært ved Metro 'DR Byen'. Overfladevand håndteres ved afledning til Ørestads kanaler, og der er mulighed for grønne tage. Bankdomicilet vil blive opført efter bygningsreglementets laveste energiklasse og forventes at opnå 'LEED Platinum' certificering. Målet er, at bankdomicilet får et energiforbruget på under 20 kW/m<sup>2</sup>/år, hvilket er usædvanligt lavt for et bankdomicil af denne størrelse. Der er i forslaget arbejdet med flere slags byrum; gade, stræder og pladser, samt gode cykel-

og gangstiforbindelser, som sammen med detailhandel i form af dagligvare- og mindre udvalgswarebutikker sikrer et attraktivt byliv, hvor udadvendte og aktive facader placeres ud mod de mest befærdede byrumsstrækninger. De grønne og blå elementer i form af åben afvanding integreret i gadens og strædernes belægning og ved beplantning af gaden, pladser og det langstrakte byrum mellem bankdomicil og Grønjordsvej. Beplantning placeres desuden bevidst i forhold til vindpåvirkningen fra syd og sydvestlig retning for at sikre læ centrale steder i området.

Den samlede vurdering af planforslaget er overvejende positiv.

## Byudviklingsaftale

I en fælles forståelse mellem Københavns Kommune og By & Havn om, at byudviklingen i August Schade Kvarteret skal sikre, at intentionerne i helhedsplanen i videst mulig omfang indfries, også på de områder, der ligger uden for den kommunale plankompetence, er der udarbejdet en byudviklingsaftale, der omhandler anlæg af et rekreativt fællesanlæg.

## 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

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009). Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Endvidere er der ikke tale om bebyggelse, der i størrelse og omfang, samt i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig negativ indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Der vil være en række positive indvirkninger på lokalområdet, som følge af byggeriet.

Lokalplanen muliggør opførelse af i alt ca. 120.000 m<sup>2</sup> etageareal. Det svarer til en forøgelse på ca. 30.000 m<sup>2</sup> i forhold til den oprindelige Lokalplan nr. 301-1,2,3, 4 & 5 "Ørestad Nord".

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

## Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Amager Fælledvej og Grøn-jordsvej ligger på 70-75 dB i 1½ og 4 meters højde. Det vil således være nødvendigt med støjdæmpende tiltag i disponering og udformning af bebyggelser af hensyn til serviceerhverv og boliger samt udendørs opholdsarealer.

Støj og vibrationer fra metroen giver ifølge de seneste beregninger ingen gener for de kommende bebyggelser.

## Forurening

Center for Miljø har ikke konkret viden om forurening af jorden og grundvandet på nævnte område. 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 er det blevet ryddet for ammunition af Forsvaret, før det kunne tages i anvendelse til byggeri. Ud fra Center for Miljø's oplysninger har denne aktivitet ikke givet anledning til forurening af jorden.

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra til Center for Miljø.

## Servitutter og deklarerationer

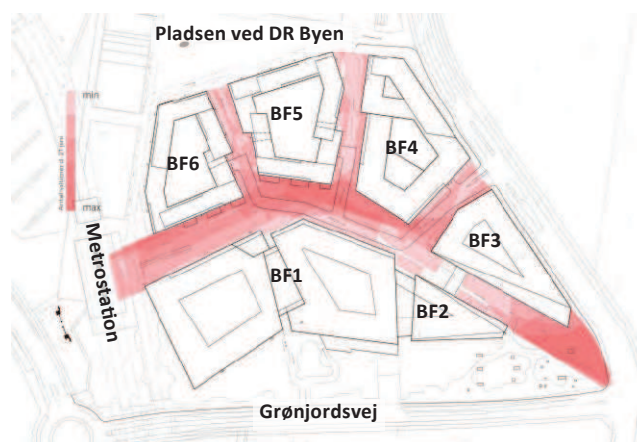
For projektområdet beliggende på matr.nr. 278 Eksercer-pladsen, København, gælder en række deklarerationer og servitutter. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at der i forhold til disse ikke kan bygges på de i servitutterne og deklarerationerne nævnte arealer. Det gælder arealer over hovedvandleddet og afløbsledninger, samt kloakken og bassinet, der ikke må bebygges, og hvorfra der skal sikres uhindret adgang til drift og vedligehold. Det samme gælder en transformerstation, der skal ligge uforstyrret med uhindret adgang. I øvrigt forholder planen sig til de gældende servitutter vedrørende afstandskrav til metrohøjbanen og sikring af Metroens uforstyrrede drift.

## Skyggediagrammer og vindanalyse

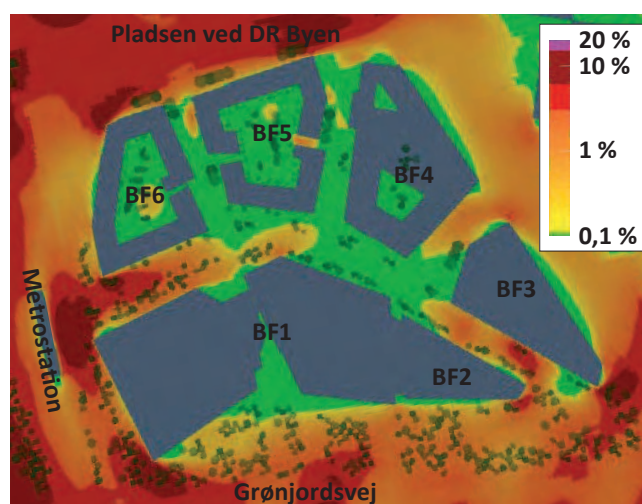
Skyggediagrammerne på side 12 viser skyggevirkning inden for lokalplanområdet. Der er valgt 5 tidspunkter i marts og 5 tidspunkter i juni måned. Skyggevirkningerne er sammenfattet på diagrammet her på siden. Her ses, at facaderne langs byggefelt 4, 5 og 6 i den indre gade er relativt solrige. Tilsvarende er den nordlige del af pladsen ved Danmarks Radio og de nordlige dele af karreernes gårdrum solrige.

Med udgangspunkt i skyggediagrammerne og vindanalysen (også gengivet her på siden) fastsætter lokalplanen

bestemmelser for publikumsorienterede byfunktioner i den indre gade og på pladsen ved DR Byen samt bestemmelser for beplantning, som skal medvirke til et godt mikroklima. I den indre gade fastsættes bestemmelser for beplantning i gadens vestlige ende, og ved pladsen ved DR Byen fastsættes bestemmelser for beplantning og/eller vindafskærmende konstruktion ved Emil Holms Kanal. Beplantning eller vindafskærmning ved Emil Holms Kanal kan evt. etableres som midlertidige eller mobile, da der er en forventning om, at der ved senere planlægning vil blive fastsat bestemmelser for en mere permanent vindafskærmning på arealet mellem Emil Holms Kanal, metroen og Danmarks Radios koncertsal eller på arealet vest for metroen.

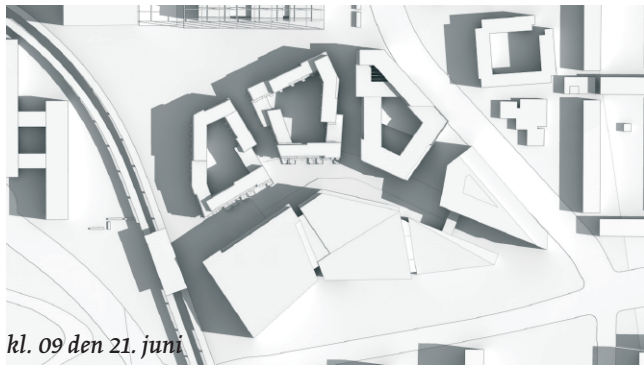


Sammenfattende soldiagram for stræderne og den indre gade. (Kilde: JuulFrost Arkitekter)

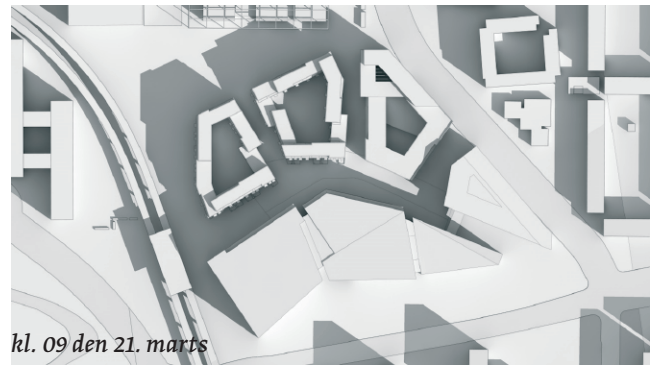


Vindanalyse for lokalplanområdet udarbejdet af Vind-Vind. Kortet viser, hvormange procent af tiden vindhastigheden overskrider 5 m/s mål over 10 min.

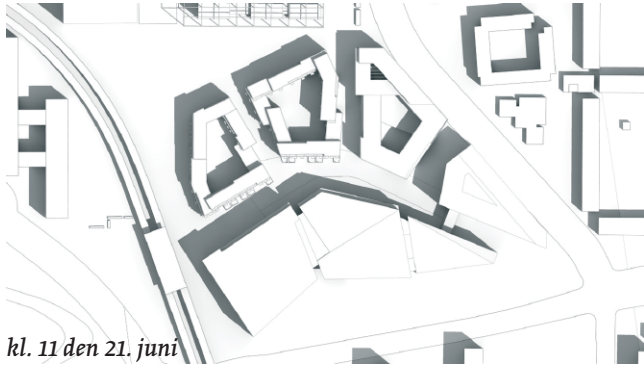
Med lokalplanens bestemmelser sikres et acceptabelt vindmæssigt klima på pladsen ved DR Byen, hvor de 5 m/s kun vil blive overskredet op til 6 % af tiden, og hvor der bliver zoner for siden ophold kun med overskridelser op til 1 % af tiden. (Kilde Vind-Vind)



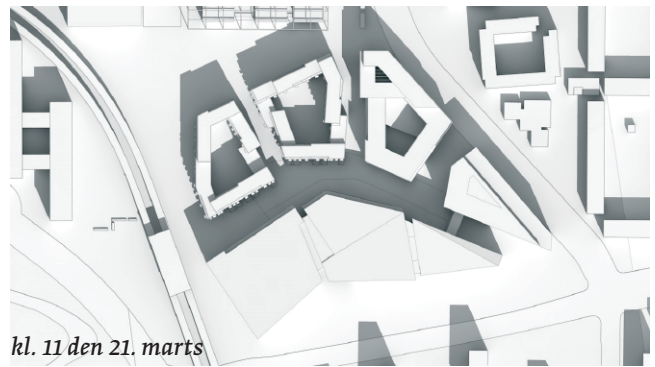
kl. 09 den 21. juni



kl. 09 den 21. marts



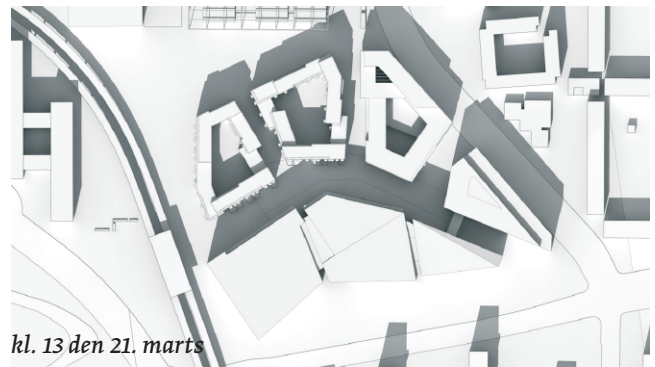
kl. 11 den 21. juni



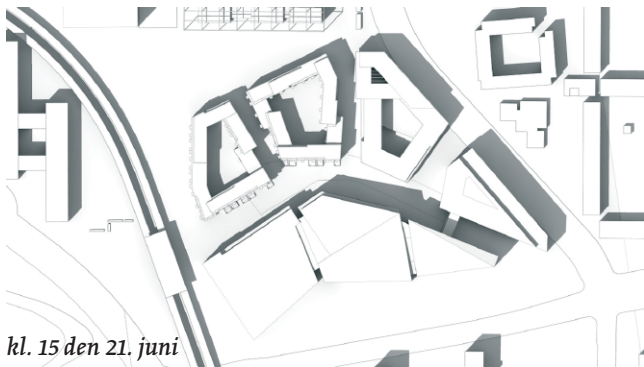
kl. 11 den 21. marts



kl. 13 den 21. juni



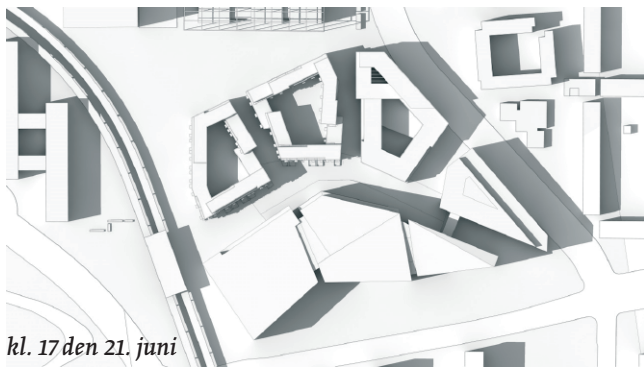
kl. 13 den 21. marts



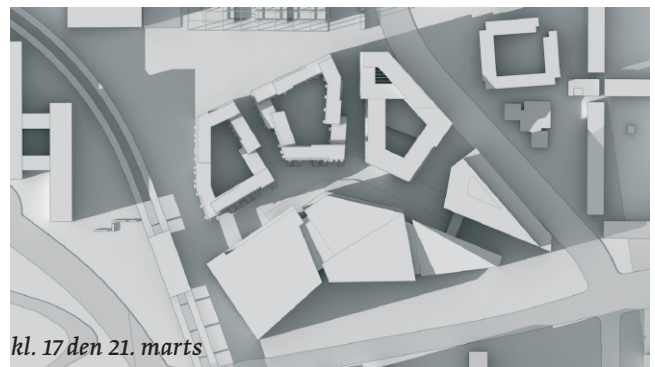
kl. 15 den 21. juni



kl. 15 den 21. marts



kl. 17 den 21. juni



kl. 17 den 21. marts

Soldiagrammer (Kilde: JuulFrost Arkitekter)

## II. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

### Regionale udviklingsplaner

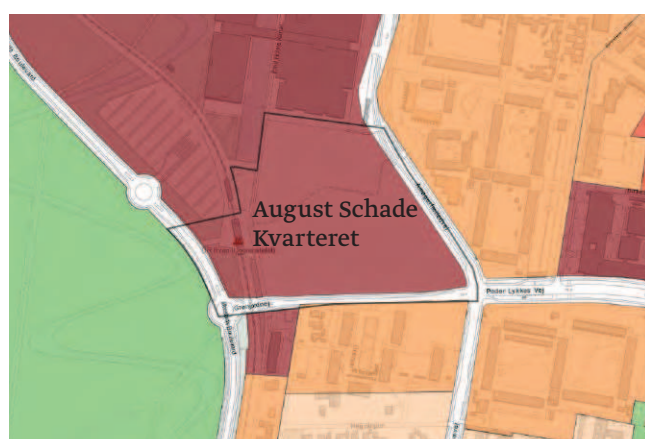
#### Fingerplan 2007

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






#### Kommuneplan 2011

I kommuneplan 2011 er lokalplanområdet sammen med resten af Ørestad Nord udlagt som et C2\*-område, dvs. område til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Stjernebemærkningen fastslår, at området kan anvendes til universitet og andre offentlige formål, herunder kulturelle formål af almenyttig karakter. Det samlede etageareal må maksimalt udgøre 570.000 m<sup>2</sup>. I lokalplan kan fastsættes bestemmelser om, at den maksimale



Københavns Kommuneplan 2011

-  Boliger (1-2 etager)
-  Boliger (3-6 etager)
-  Boliger og serviceerhverv
-  Serviceerhverv
-  Fritidsformål

Nærområdets rammer i Kommuneplan 2011.



-  Bydelscenter
-  Eksisterende lokalcenter

Detailhandelsrammer og afgrænsninger i Kommuneplan 2011

bygningshøjde kan fraviges, såfremt hele eller dele af en bygning indrettes til parkeringsanlæg. Boligandelen skal være 25 procent af det samlede etageareal. Den maksimale bygningshøjde er 30 m. I områdets sydlige del mellem Metro og den nord-sydgående bykanal kan opføres en bygning indtil 45 meters højde til anvendelse til koncertsal m.v.

Parkeringsdækningen er i størrelsesordenen og højst 1 P-plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal og 1 P-plads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for detailhandel.

I området ligger et lokalcenter til detailhandel. Det maksimale butiksareal er 3.000 m<sup>2</sup>, og den maksimale størrelse for udvalgs varebutikker er 500 m<sup>2</sup> og for dagligvarebutikker 1.000 m<sup>2</sup>.

Ørestad Nord er omfattet af rækkefølgeplanen for byudvikling, og kan udvikles i 1. del af planperioden.

#### Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Se i øvrigt kommentaren til lokalplanens bestemmelse om lavenergi.

## Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2011 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse (boliger, institutioner, følsomme rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et støjniveau på mere end Lden 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik.

For offentlig og privat administration, liberale erhverv m.v. er de tilsvarende støjgrænser 63 dB fra vejtrafik og 69 dB fra jernbanetrafik. I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, skal det ved placering af byggeriet på grunden samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik og 52 dB fra jernbanetrafik i boligers sove- og opholdsrum. De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er henholdsvis 51 dB og 57 dB. Boligers sove- og opholdsrum skal have vinduer, der kan åbnes under overholdelse af ovennævnte støjkrav, mens kontorer mv. kan sikres luftudskiftning på anden vis end ved oplukkelige vinduer. For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik og 64 dB for jernbanetrafik.

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011

Den sydlige del af C2\*-området ændres til et S3\*-område dvs. et område til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel.

Indtil 25 procent af etagearealet kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager.

Den særlige bestemmelse for C2\*-området ændres, så det samlede etageareal maksimalt må udgøre 480.000 m<sup>2</sup> og boligandelen skal være mindst 25 procent.

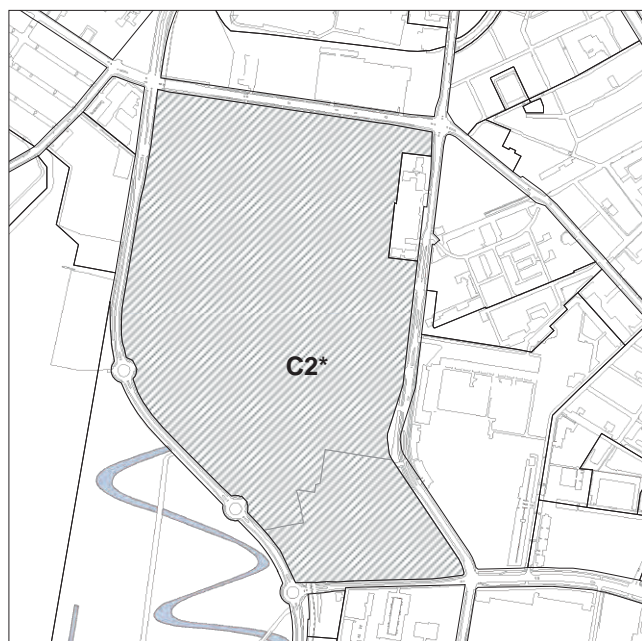
Der udarbejdes særlige bestemmelser for S3\*-området, der fastlægger, at den maksimale højde må være 38 meter, og at det samlede etageareal maksimalt må udgøre 120.000 m<sup>2</sup>.

Parkeringsdækningen er i størrelsesordenen og højst 1 P-plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal og 1 P-plads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for detailhandel.

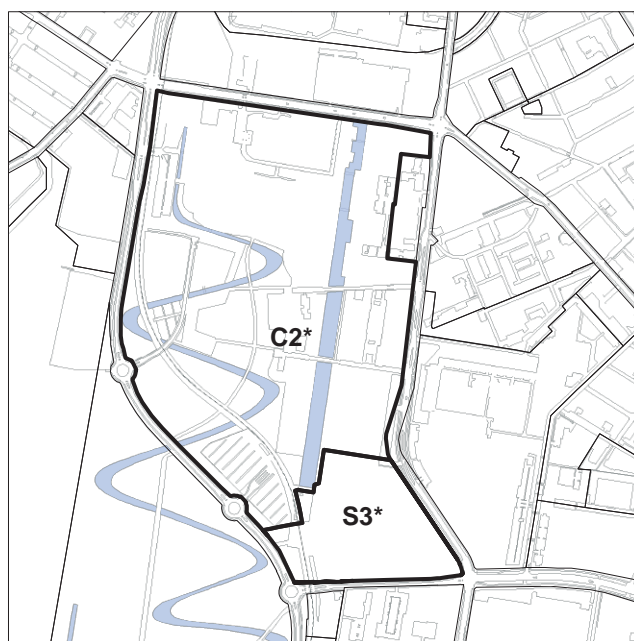
Lokalcenteret til detailhandel udvides til et bydelscenter med et maksimalt butiksareal på 5.000 m<sup>2</sup> og den maksimale størrelse for udvalgsvarebutikker er 1.000 m<sup>2</sup> og den maksimale størrelse for dagligvarebutikker er 2.500 m<sup>2</sup>.

## Bydelsplan

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



Eksisterende rammer



Forslag til nye rammer

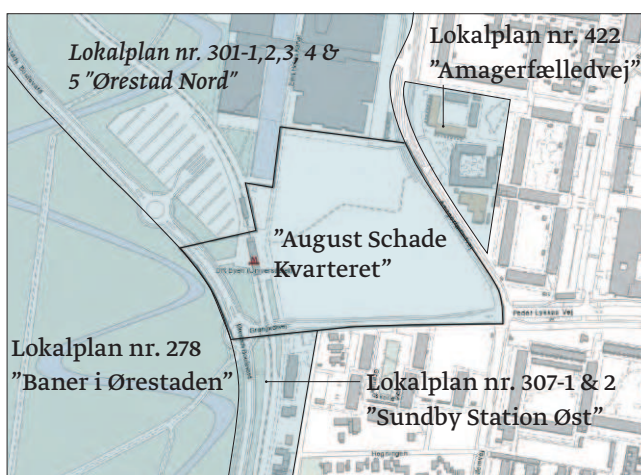
## Lokalplaner i nærområdet

Lokalplan nr. 278 "Baner i Ørestaden" har til formål at sikre udbygningen af Ørestaden i overensstemmelse med Ørestadsloven (lov nr. 477 af 24. juni 1992).

Lokalplan nr. 301-1,2,3, 4 & 5 "Ørestad Nord" fastlægger et større areal ved Københavns Universitet og Danmarks Radio til offentlige formål, boliger og butikker. Med vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 301-1,2,3, 4 og 5 for så vidt angår det sydøstlig hjørne, som i lokalplanen var mere specifikt var udlagt bl.a. til Rigsarkiv (underområde III). Herved reduceres det for lokalplanområdet under ét gældende maksimale etageareal på 565.000 m<sup>2</sup> med 90.000 m<sup>2</sup> til 475.000 m<sup>2</sup>.

Lokalplan nr. 307-1 & 2 "Sundby Station Øst" fastlægger den sydlige del af lokalplanområdet til psykiatrisk hospital og den nordlige del til rækkehusbebyggelse i 2 etager samt punkthuse i op til 5 etager. Derudover indeholder lokalplanen bestemmelser for institutionsbygninger, herunder børneinstitutioner.

Lokalplan nr. 422 "Amagerfælledvej" fastlægger området til helårsboliger udformet som to karrébebyggelser.



Lokalplaner i nærområdet

## Miljø i byggeri og anlæg

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

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

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

## Regnvand i Ørestad

Regnvand fra tage, facader og ikke trafikbelastede arealer (befæstede som ubefæstede) skal i Ørestad ledes til kanalerne efter tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen. Dette indebærer, at det afledte vand skal have en kvalitet med et så lavt forureningsniveau af organiske stoffer og tungmetaller, at det umiddelbart kan udledes i kanalsystemet uden at hæmme plante- og dyreliv.

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

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

## III. 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 og storskrald foruden dagrenovation, samt evt. glas.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik foruden restaffald.

Erhverv skal som hovedregel indgå aftale med private affaldsindsamlere.

Affaldet kan placeres på ejendommen, enten i affaldsrum eller i gården.

I ejendomme, hvor erhverv og boliger bor sammen, skal det tydeligt fremgå, hvilke beholdere, der er erhvervets og hvilke, der er beboernes, hvis der er forskellige affaldsindsamlere.

Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, supermarkeder, caféer og kantiner skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og placering for boligerne skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af gårdmiljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

### Jord - og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra til Center for Miljø.

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 Center for Miljø, Jord, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der

endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver 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 fjernes skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

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

### Museumsloven

Der er foretaget en arkivalsk kontrol, som har vist, at området omkring August Schade Kvarteret er meget fattigt på arkæologiske levn. Det eneste tilnærmelsesvist nærliggende arkæologiske fund er gjort 200 meter fra grunde, hvor der i 2003 blev fundet humane knogler. Disse er muligvis havnet på grunden ved udkørsel af jord inde fra Københavns centrum, hvor en ældre og nu sløjfet kirkegård er blevet berørt ved jordarbejder. Til trods for områdets meget ringe frekvens af kendte arkæologiske fund, kan det ikke udelukkes, at området kan byde på sådanne. Ikke mindst områdets nærhed ved den tidligere kystlinje kan tale for, at grunden kan byde på arkæologiske levn.

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.



## Rotteforebyggelse

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme herunder brønde og stikledninger således, at rotters levedemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt jf. Miljøbeskyttelsesloven, Bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1 § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende, vil det være nødvendigt at tænke på rottesikring for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient som for eksempel havnen, skal sikres så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

# Lokalplan nr. XXX "August Schade Kvarteret"

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området mellem Danmarks Radio, Emil Holms Kanal, Amager Fælled, Grønjordsvej, og Amagerfælledvej.

## § 1. Formål

Planen skal udgøre det planmæssige grundlag for udbygning af den sydøstlige del af Ørestad Nord til et nyt blandet bykvarter mellem DR Byen og Grønjordsvej. Som et led heri skal lokalplanen give mulighed for stationsnær lokalisering af større arbejdspladsintensive serviceerhverv, samt sikre, at følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Der skal skabes gode forbindelser gennem området til Amager Fælled og metrostation (DR Byen) fra den omkringliggende boligbebyggelse.
- Grundlaget for et attraktivt og varieret bymiljø med velindrettede gader og pladser skal sikres.
- Der skal skabes en velfungerende trafikstruktur, som effektivt leder biler ind og ud af området.
- Detailhandel skal fordeles i området således, at den bedst muligt understøtter bylivet i Amager Vest.
- Der skal etableres et grønt bymiljø langs Grønjordsvej, så bydelens nærhed til og sammenhæng med Amager Fælled tydeliggøres.
- Der skal etableres attraktive boligmiljøer, som inspirerer til ophold i karréernes gårdrum samt de bolignære offentlige byrum.
- Der skal sikres en bæredygtig byudvikling, som indebærer en høj grad af tæthed med bygningerne opført efter højeste energimæssige standarder og med en trafikstruktur, der underbygger brugen af kollektiv transport og cykler i hverdagen.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 278 og en del af ejendommene matr. nr. 257, 266, 271, 360 og 7000n samt umatrikulerede arealer (offentlig vej), Eksercerpladsen, København, og alle parceller, der efter 1. maj 2013 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse af området

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, og til helårsboliger.

## Kommentar

Ved helårsboliger 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.

Fordelingen af erhverv og boliger fastlægges for de enkelte byggefelter som vist på tegning nr. 2. Der kan herudover indrettes boliger i erhvervsbebyggelsens øvre etager og butikker i boligbebyggelsernes nederste etager.

Der må etableres virksomheder i forureningsklasse 1. Derudover kan der etableres virksomheder i forureningsklasse 2, når dette ikke er til gene for følsom arealanvendelse såsom boliger, institutioner, skoler og udendørs opholdsarealer.

Der må herudover i området indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdernes anvendelse til serviceerhverv og helårsboliger. Disse anvendelser skal placeres, så de understøtter brugen af de offentlige byrum.

### Stk. 2. Boligandelen

Boligandelen skal udgøre mellem 20 og 25 procent af det samlede etageareal.

### Stk. 3. Boligstørrelser

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup>. Mindst 20 procent af boligerne skal være mellem 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup> og ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Bestemmelserne gælder for området under ét. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

Boligstørrelser regnes som bruttoetageareal, hvilket vil sige inklusive trappeandel, men eksklusive pulterrum til boligen.

### Stk. 4. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (nærgenbrugsstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

## Kommentar

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

Udover de nævnte fællesanlæg skal der anlægges rekreative fællesanlæg jf. § 7, stk. 11.

### Stk. 5. Aktive- og udadvendte stueetager

#### Aktive stueetager

Stueetagerne langs mindst 75 % af facadestrækningerne markeret med mørkeblå streg på tegning nr. 2 skal anvendes til:

- publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, udstillingslokaler, restauranter, cafeer og lignende
- liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende
- udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner.

#### Udadvendte stueetager

Stueetagerne langs mindst 50 % af facadestrækningerne markeret med lyseblå streg på tegning nr. 2 skal anvendes til ovennævnte funktioner og må tillige anvendes til udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, mødelokaler, kantine og lignende, der vurderes at medvirke til at skabe et varieret og levende miljø i området.

## Kommentar

Aktive stueetager skal med publikumsorienterede serviceerhverv, liberale erhverv eller fritidsprægede og/eller kulturelle institutioner i stueetagerne henvende sig til offentligheden og medvirker til et levende og varieret bymiljø, hvor man oplever folk komme og gå ind og ud af bygningerne. Bestemmelsen følges op med krav til andelen af samlet glasareal § 6.

Udadvendte stueetager skal med udadvendte funktioner i stueetagerne medvirke til et bymiljø, hvor man fra de offentligt tilgængelige byrum oplever et liv i bygningerne. Udadvendte funktioner kan rumme de samme anvendelser som for de aktive stueetager, men herudover også beboerfaciliteter, fælleshus, cykelopbevaring, vaskeri, klub-, og beboerlokaler og lignende. Bestemmelsen følges op med krav til andelen af samlet glasareal § 6, stk. 1, 2 og 3.

### Stk. 6. Detailhandel

Det samlede bruttoetageareal til butikksformål skal etableres inden for de på tegning nr. 2 viste zoner til detailhandel og må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>. Den enkelte dagligvare- og udvalgswarebutik må ikke overstige et bruttoetageareal på henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>. Dog må der inden for byggefelt 3 eller 4 etableres én dagligvarebutik på op til 2.500 m<sup>2</sup>

Butikkers salgslokaler må kun placeres i stueetagen. Lagerlokaler må også placeres i kælderens.

## Kommentar

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

Bestemmelsen om én dagligvarebutik op til 2.500 m<sup>2</sup> følges op med bestemmelser om mulige vejadgange i § 4, stk. 6 og krav om, at varegårder skal være lukkede i § 6, stk. 4 samt forbud om udendørs oplag § 7, stk. 3, litra c. Formålet med bestemmelserne er på en gang at skabe attraktive forhold for en dagligvareforretning og samtidigt at tilgode det visuelle indtryk af området.

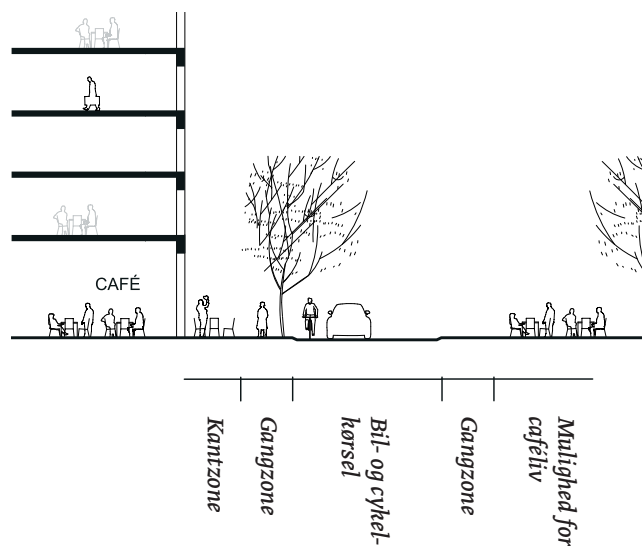
## § 4. Vej-, sti- og pladsforhold

### Stk. 1. Eksisterende vejlinjer

De eksisterende vejlinjer mod Grønjørdsvej, Amagerfælledvej og Emil Holms Kanal opretholdes.

### Stk. 2. Veje og fodgængerarealer

Der skal udlægges veje mellem byggefeltene som vist på tegning nr. 3. På den dobbeltrettede del af vejnettet som angivet på tegningen, skal kørebanen være 7 m bred. På den enkeltrettede del af vejnettet skal kørebanen være 3,5 m bred. Der skal alle steder i området være mindst 2,5 m friholdt fodgængerareal på begge sider af kørebanen. Fodgængerarealet kan integreres i det resterende pladsareal som vist på principsnittet nedenfor.



Byrumssnit (Kilde: JuulFrost Arkitekter)

## Kommentar

Vejnettet i bydelen deles mellem cyklister og biler på de bløde trafikanters betingelser.

### Stk. 3. Yderligere veje og stier

Der kan ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige / hensigtsmæssige for at betjene den enkelte ejendom under forudsætning af en udformning, der sker på de bløde trafikanters præmisser og efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

### Stk. 4. Blinde veje

Blinde veje skal forsynes med en vendeplads.

### Stk. 5. Overkørsler

Der kan etableres op til fire overkørsler til området. Overkørslerne må kun placeres som vist på tegning nr. 3 med to overkørsler fra Grønjordsvej og to overkørsler fra Amagerfælledvej.

## Kommentar

Den sydlige overkørsel langs Amagerfælledvej forventes etableret som signalreguleret kryds.

### Stk. 6. 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.

### Stk. 7. Adgang til parkeringskældre og varegårde

Vejadgang til parkeringskældre og/eller varegårde kan kun etableres i princippet, hvor de er vist på tegning nr. 3 og skal udformes efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse, så der sikres gode oversigtsforhold ved ind- og udkørsel.

### Stk. 8. Stier for fodgængere og cyklister

Udover de i stk. 2 nævnte veje med tilhørende fodgængerarealer skal der etableres stier for cyklister og gående i princippet som vist på tegning nr. 3, 'vigtige stiforbindelser for cyklister og/eller fodgængere'.

## Kommentar

Cykelforbindelsen øst for metrolinjen indgår i den grønne cykelrute, Ørestadsruten.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Rummelighed

For lokalplanområdet under ét må det samlede etageareal ikke overstige 120.000 m<sup>2</sup>.

### Stk. 2. Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres indenfor de på tegning nr. 2 viste byggefelter. I byrummene uden for byggefelternes afgrænsning må der placeres mindre bygninger på indtil 20 m<sup>2</sup> etageareal og med en højde på maks. 5 m, som understøtter den rekreative brug af byrummet eller som er nødvendige for at give adgang for cyklister og fodgængere til de underjordiske parkeringsanlæg.

Det sydvestlige hjørne af byggefelt 1 skal mindst være 5,6 m fra Grønjordsvej.

### Stk. 3. Facade- og byggelinjer

Bygninger skal overvejende opføres som sluttet bebyggelse langs byggefelternes afgrænsninger vist på tegning nr. 2. Dette gælder dog ikke for arealerne markeret med mørkegrå flade som 'Mulighed for fremskudte dele af bygningens base'.

Der kan tillades tilbagetrækninger og enkelte portåbninger med frihøjder på mellem 3 m og 6 m, der ikke ændrer ved karakteren af en sluttet bebyggelse oplevet fra gadeniveau.

## Kommentar

Portåbninger med behov for gennemkørsel skal have en minimumshøjde på 4,25 m.

### Stk. 4. Bebyggelsens højde

For nybyggeri gælder en maksimal bygningshøjde i princippet som angivet på tegning nr. 4 og en mindste bygningshøjde på 9 m. Den maksimale bygningshøjde er eksklusiv eventuel tagopbygning til brug for grønne tage eller tagterrasser. Placering af skift mellem i bygningshøjderne kan justeres frem eller tilbage med op til 5 m i forhold til, hvad der er vist på tegningen. Dog må justeringer ikke ændre på de viste tilbagetrækninger mod i § 7, stk. 1 fastlagte byrum.

Bebyggelsen kan varieres ved punktvis 'skår' i bygningskroppen over stueetagers højde, som dog minimum skal holde en afstand til bygningens udvendige hjørner på 20 m. Skår må ikke gennemskære bygningskroppen ved kombination med portåbninger.

## Kommentar

Hensigten med at tillade en tagopbygning er, at grønne tage typisk vil kræve en større konstruktion for at kunne rumme muligheder for jordfyld og beplantning. Ved at tillade en ekstra tagopbygning til brug for de grønne tage muliggøres en stor variation af grønne tage med forskellige kvaliteter.

Tolerancen ved aflæsning af tegningen skal give bestemmelsen en vist grad af fleksibilitet, men stadig sikre, at bebyggelsen højdemæssigt vedbliver med at tilgode se bydelens skala og de solmæssige forhold i bebyggelsen.

Det er med bestemmelsen muligt at etablere skår i bygningskroppen, som kan tilgodese udsigt til Amager Fælled for de boliger, som ligger modsat Amager Fælled i karreerne. Hvis der ønskes punktvis skår i bygningskroppen, må de dog kun etableres, så karakteren af sluttet bebyggelse opretholdes.

### Stk. 5. Husdybde

Husdybden må for boliger ikke overstige 12 m eksklusive udeliggende altaner. Dog kan husdybden for boliger enkelte steder være 13 m inklusiv altaner.

Ved byggefelter med udelukkende erhverv, stilles ikke krav til maks. husdybde. Ved blandet bebyggelse med boligbebyggelse over erhverv må husdybden for erhverv maks. være 17 m.

Bebyggelsen kan varieres ved skiftende husdybder indenfor de angivne maksimale husdybder for hhv. boliger og erhverv.

### Kommentar

Bestemmelsen om husdybden ved boligbebyggelse giver mulighed for en husdybde på op til 13 m enkelte steder, for at øge de arkitektoniske muligheder og variation i facaden.

Der vil kunne dispenseres til en anden husdybde for dagligvarebutikker med varegårde eller for erhverv i byggefelter med blandet boliger og erhverv, hvis tagfladen over butik/varegård/erhverv etableres/indrettes som fælles opholdsareal for ejendommen jf. § 7, stk. 10.

I tilfælde, hvor brandredning fra gårdsiden er nødvendig, skal gården og adgangen hertil indrettes i overensstemmelse med brandvæsenets krav.

### Stk. 6. Gulvkoter

*Udadvendte eller aktive stueetager*

Gulve i stueetager langs facadestrukturer som på tegning nr. 2 er markeret som 'udadvendte stueetager' med lyseblå streg eller markeret som 'aktive stueetager' med mørkeblå streg skal som hovedregel være i samme kote som det tilstødende byrum.

*Gulvkote for erhverv*

Gulve i stueetager indrettet til erhverv må som hovedregel ikke ligge mere end 40 cm over eller under det omgivende terræn. Alle indgange skal dog placeres i samme kote niveau som det omgivende terræn.

Dog gælder det langs facadestrukturer markeret med mørkegrå som 'stueetager med særlige krav til gulvkote' på tegning nr. 2, at gulve i stueetager indrettet til serviceerhverv kan ligge op til maks. 150 cm over det omgivende terræn, hvis facaden udformes med en variation af siddemuligheder i vinduesnicher og/eller andre former for detaljering af facaden, som af Teknik- og Miljøforvaltningen vurderes at kunne bidrage positivt til områdets byliv.

### Kommentar

Hensigten med bestemmelsen er blandt andet at sikre mulighed for visuel kontakt mellem funktionerne i byg-

ningens stueetager og de omgivende byrum af hensyn bylivet i området. Der kan i særlige tilfælde, hvor terrænet skræner over en længere facadestruktur, dispenseres til en gulvkote med højere beliggenhed, hvis facaden på anden vis kan understøtte et godt bymiljø.

*Gulvkote for boliger*

Gulve i stueetageboliger mod den indre gade markeret med mørkebrun som 'stueetager med gulvkote maks. 70 cm over terræn' på tegning nr. 2 må som hovedregel ikke ligge mere end 70 cm over det omgivende terræn.

Gulve i stueetageboliger mod pladsen ved DR Byen markeret med orange som 'stueetager med gulvkote maks. 120 cm over terræn' på tegning nr. 2 må som hovedregel ikke ligge mere end 120 cm over det omgivende terræn.

### Stk. 7. Terrænkoter for byrum

Bebyggelsens byrum skal etableres i maks. terrænkoter som angivet på tegning nr. 4.

### Stk. 8. Underjordiske parkeringsanlæg

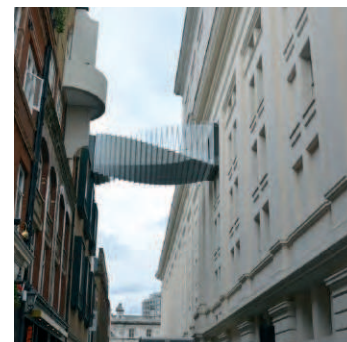
Synlige dele af underjordiske parkeringsanlæg, såsom fritliggende facader eller dæk, skal indrettes med en offentlig tilgængelig byrumsfunktion, såsom terrasse med siddemulighed, siddenucher, legeplads, idrætsfacilitet eller tilsvarende.

### Stk. 9. Gangforbindelser mellem byggefelter

Mellem byggefelterne 2 og 3 må der etableres maks. én gangforbindelse. Det samme gælder mellem byggefelterne 3 og 4. Gangforbindelser skal etableres med frihøjde mindst 6 m over byrummets niveau. Gangforbindelser må ikke etableres nærmere byggefelternes hjørner end 3 m. Gangforbindelser skal fremstå lette i deres udtryk og må ikke forringe de tilstødende facaders helhedsudtryk. Gangforbindelser må have en højde på maks. 2 etager og en bredde på maks. 3 m.

### Kommentar

Bestemmelsen skal sikre, at gangforbindelserne ikke bliver dominerende i bybilledet.



Eksempel på gangforbindelse over byrum, som fremstår med et let udtryk.

## Stk. 10. Adgange til boliger

Opgange til boliger skal have primære indgange fra de i § 7, stk. 1 fastlagte offentligt tilgængelige byrum. Herudover skal opgangene have direkte adgang til opholdsarealer, herunder gårdrum og fælles tagterrasse.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Facader inden for byggefelt 1, 2 og 3

Facader skal overvejende fremstå i afdæmpede farvenuancer.

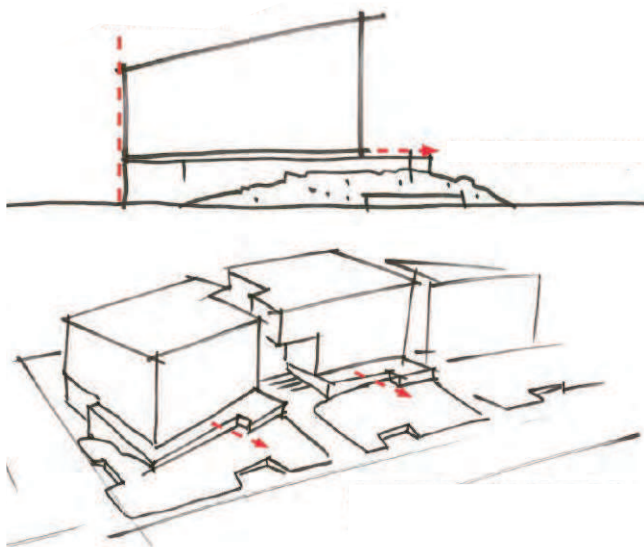
Facadestækninger inden for byggefelt 1, 2 og 3 markeret på tegning nr. 5 som 'facadestækning, som skal udføres med base' med grå streg, skal fremstå som en base. Derudover kan der, hvor markeret areal med lysegrå, etableres fremskudte dele af bygningens base.

Baser skal fremstå med en højde på mellem 4 m og 6,5 m over terrænkote på det tilgrænsende byrum. Fremskudte baser må dog ikke være højere over DVR90 end fastlagt i § 5, stk. 4.

#### Facader på baser

Facader på en base skal fremstå med:

- et dominerende materiale med en karakter, der understreger basens tyngde og soliditet. Materialerne skal have en god patinaevne som for eksempel kobber, natursten eller tegl.
- partier med vinduer og døre, som er tilbageliggende i forhold til facaden, så der opnås skygge i murhullerne, der understreger bygningen som et massiv med udskæringer.
- en særlig arkitektonisk bearbejdning og en høj grad af variation og detaljering jf. stk. 4.



Base skyder sig ud i landskab mod syd og danner terrasser med mulighed for flugtveje. (Kilde HLA)

Herudover skal en evt. fremskudt base mod Grønjordsvej jf. tegning nr. 3 fremstå:

- så basen og landskab er arkitektonisk formgivet som én helhed
- så basen danner en overgang mellem bygningen og det grønne byrum.
- terrasseret med højest bygningsdele mod den resterende bygning og lavest bygningsdele mod Grønjordsvej.

Hvor basen rummer aktive funktioner, som beskrevet i § 3, stk. 5, skal basen fremstå med 50-75 % transparente partier.

Øvrige facadestækninger på basen skal fremstå med 25-75 % transparente partier.



Eksempler på detaljering i murværk, som understreger en bygningens tyngde (Kilde: HLA)

#### Øvrige facader

De øvrige facader skal fremstå i materialer, med:

- en let og transparent karakter som for eksempel glas, stål eller andre materialer i lyse farver.
- 50-90 % transparente partier. Når facadearealet opleves fra gadeniveau skal mindst 50 % af glasarealet give mulighed for indblik i bygningen ved glassets vinkling eller ved, at glasset er i skygge.
- mindst én tilbagetrækning/udsparring eller modulering med forskydning af facadeplanet, som udgør mindst 25 % af det pågældende facadeareal.

## Stk. 2. Facader inden for byggefelt 4, 5 og 6

Facader skal fremstå i materialer, der understreger tyngde og soliditet. Materialerne skal have en god patinaevne som for eksempel kobber, natursten eller tegl. Facader skal overvejende fremstå i en lys, afdæmpet farveskala.

Facader ved stueetager skal fremstå med:

- en etagehøjde på mindst 4 m.
- en særlig arkitektonisk bearbejdning.
- en høj grad af variation og detaljering jf. stk. 4.

Facader med aktive funktioner i stueetager, jf. § 3, stk. 5, skal fremstå med 50-75 % transparente partier.

Facader med udadvendte funktioner i stueetager, jf. § 3, stk. 5 skal fremstå med 25-75 % transparente partier.

Øvrige facader skal fremstå med variation i placering og udformning af facadeelementer, såsom vinduespartier, karnapper og altaner.



Eksempel på byggeri med stor variation ved udformning af vinduespartier og altaner. (Kilde Københavns Kommune)

## Stk. 3. Transparente partier

Transparente partier på facader nævnt i stk. 1 og 2 skal være i klart glas og må hverken helt eller delvist aflændes.

### Kommentar

Hensigten med at stille supplerende krav til udformningen af aktive stueetager er at understøtte det ønskede byliv med arkitektoniske virkemidler som en høj grad af variation, detaljering og facadeforskydninger. Facadeforskydninger kan danne nicher, der markerer indgangspartier, giver ly og læ, skaber plads til ophold, beplantning, parkering af cykler og barnevogne mv. Gennemsigtige facadepartier understøtter interaktion og visuel kontakt mellem funktionen i stueetagen og den, som færdes i byrummet udenfor.

Ved 'facadestrækning' eller 'facadeareal' forstås stykket eller fladen mellem to hjørner af et byggefelt eller facadestrækningerne angivet på tegning nr. 2.

'Høj grad af variation og detaljering' henviser til en række forskellige virkemidler til at opdele og bearbejde stueetagens facade. Det er hensigten, at den arkitektoniske bearbejdning af stueetagen er mere detaljeret i forhold til resten af huset, så der opleves en stor variation, f. eks. med tilbagetrækninger, særlige udformninger af indgangspartier, siddemuligheder, særlige detaljer, begrønning, lodret orientering af facadens elementer eller andre former for lodrette skift i facaden. Det er sjældent tilstrækkeligt med en facadebearbejdning, som svarer til de øvrige etagers.

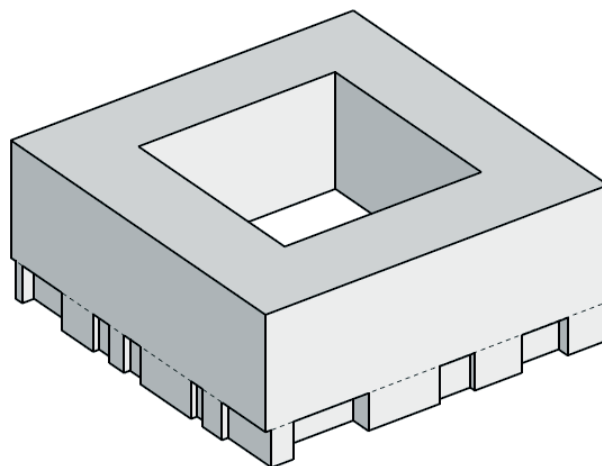
## Stk. 4. Punktvis tilbagetrækning af facaden

Bebyggelsens stueetage skal indenfor hver enkelt facadestrækning punktvis trækkes mellem 0,5 m og 3 m tilbage fra facadelinjen således, at der etableres nicher, tilbagerykninger af facadepartier samt hjørneafskæringer, der i samspil med kantzonen skaber områder for ophold, cykelparkering, beplantning mm.

### Kommentar

August Schade Kvarteret har smalle stræder, hvor der ikke er plads til fremrykninger af stueetagens facade, og hvor variationen må ske ved punktvis at trække facaden tilbage.

Langs de på tegning nr. 5 særligt udpegede smalle og brede kantzoner er der plads til fremrykninger af faste bygningsdele som for eksempel en trappe, en udbygning eller et indgangsparti, der ikke berører vejarealet. Bestemmelser om indretningen af kantzonerne er fastlagt i § 7, stk. 14.

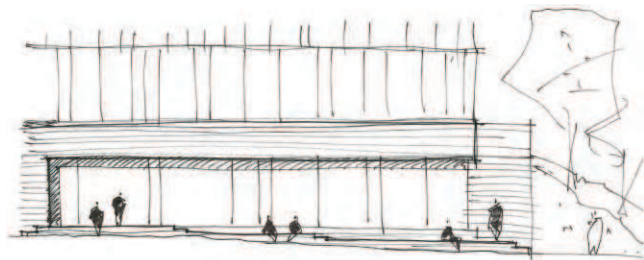


Skitse af principper for punktvis tilbagetrækninger i stueetagen, jf. § 6, stk. 4.

### Stk. 5. Bygningshjørne ved DR Byen's metrostation

Bygningshjørnet ved DR Byens metrostation markeret med gul streg på tegning nr. 5 skal i stueetagen udformes med et større transparent parti fra gulv til loft. En del af det transparente parti skal være en indgang til bygningen. For at udligne terrænforskellen mellem det omgivende byrum og gulvet i bygningens stueetage skal etableres en trappe, som skal have indbygget siddemuligheder og en rampe, der tilgodeser kørestolsbrugere.

Hjørnet skal i øvrigt fremstå med samme materialer og arkitektoniske formsprog som facadens øvrige base som beskrevet i stk. 1.



*Eksempel på, hvordan det særlige hjørne ved DR Byen's metrostation beskrevet i § 6, stk. 5 kan udformes. Den 'møblerer' byrummet og bidrager derved til bylivet, selvom stueetagens gulvkote ligger over byrummets terræn. (Kilde: HLA)*

### Kommentar

Det nordvestlige hjørne af byggefelt 1 er af planlægningsmæssig særlig betydning på grund af placeringen lige ved metroen. Bestemmelsen skal sikre en ekstraordinær bearbejdning af facaden, som gør den åben og imødekomende og øger det generelle indtryk af området.

### Stk. 6. Fremskudt base ved Ørestadsruten og Grønjordsvej

Bygningens fremskudte base markeret med pink skravering på tegning nr. 5 skal mod syd udformes som en terrasseret bygningsdel. De enkelte terrassespring må maksimalt udgøre 1,3 meter.

Den fremskudte basens skal i øvrigt fremstå med samme materialer og arkitektoniske formsprog som facadens øvrige base og fremskudte base som beskrevet i stk. 1.

Værn skal være transparente og må ikke være højere end 1,2 m.

Mod vest skal den fremskudte base endvidere fremstå med transparente partier som beskrevet i stk. 1.

### Kommentar

Det sydvestlige hjørne af byggefelt 1 er af særlig betydning på grund af placeringen ud mod Ørestadsruten og det grønne byrum langs Grønjordsvej. Bestemmelsen skal sikre en bearbejdning af bygningens base, som

gør byggeriet mere imødekomende samt hjælpe til arkitektoniske at nedskalere byggeriet oplevet fra Grønjordsvej.

### Stk. 7. Varegårde

Facader mod lukkede varegårde skal udformes i overensstemmelse med øvrige facadebestemmelser fastlagt i stk. 1, 2, 3 og 4.

### Stk. 8. Altaner og terrasser

Boliger i etagebyggeri skal forsynes med opholdsaltaner, terrasser eller opholdsarealer på større fælles tagterrasser.

Udhængende altaner må kun udkrage fra facade med maks. 1 m.

Værn om altaner og terrasser må kun udføres som transparent.

### Kommentar

Hvis der ønskes altaner med større dybde end 1 m skal den resterende dybde udover 1 m være indeliggende, så altanen maksimalt udkrager fra facaden med 1 m.

### Stk. 9. Tage

Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Tagflader må ikke udføres i forurenende tagmaterialer og skal udformes med enten:

- solenergianlæg
- grønne tage
- tagterrasser
- kombinationer af ovennævnte

Hvor værn på tage består af en forlængelse af bygningssfacaden, måles bygningshøjden fra værnets øvre kant.

### Stk. 10. Tekniske installationer

Tekniske installationer skal være indbyggede / integreret i bygningerne (kælder, tage eller facader), så kun de dele, som af hensyn til funktionen ikke kan skjules, er synlige.

## § 7. Byrum, ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1. Byrumsstruktur

Der fastlægges en række offentligt tilgængelige byrum/friarealer a - g i en struktur som angivet på tegning nr. 5:

- Byrum a, pladsen ved DR Byen. En af de primære bydelspladser i Ørestad Nord, der skal fungere som byrum til ophold, passage og aktiviteter, der kan tiltrække et større publikum fra hele regionen.
- Byrum b, den indre gade. Gaden skal fungere som adgangsvej med opholdsmuligheder.
- Byrum c, grønt byrum langs Grønjordsvej. Byrummet skal fungere som lokalt opholds- og passagerum



- langs Grønjobsvej. Mod øst evt. også aktivitetsplads.
- Byrum d, pladsen ved krydset mellem Amagerfælledvej og Grønjobsvej. Byrummet skal invitere ind i området og fungere som opholds- og aktivitetsplads samt give adgang til området for cykler og gående ved tilslutning til krydset.
- Byrum e1, e2 og e3, stræderne. Stræderne er smalle gader, som henholdsvis skal forbinde pladsen ved DR Byen med den indre gade og skaber adgang til og fra Amagerfælledvej.
- Byrum f, pladsen syd for Emil Holms Kanal. Pladsen skal være et lokalt/regionalt passage- og opholdsrum.
- Byrum g, arealet mellem den indre gade og Ørestads Boulevard under og vest for metrostationen og højbanen. Området skal fungere som lokalt grønt opholds- og aktivitetsrum.

Herudover fastlægges som angivet på tegning nr. 5 private gårdrum for beboere og ansatte i den enkelte karré.

## Stk. 2. Generelle bestemmelser

De på tegning nr. 5 viste byrum / friarealer skal anlægges efter følgende overordnede retningslinjer:

- a) Byrum skal udformes med opholdsmuligheder for alle aldersgrupper, placeret med hensyn til gode solforhold og klimaforhold generelt.
- b) Der må ikke ske udendørs oplag.

## Kommentar

Til udendørs oplag medregnes ikke vareudstillinger.

- c) Cykelparkering skal samles i klynger eller rækker, kombineret med beplantning i form af levende hegn, buske, på armerede græsarealer, på række med træer eller anbragt omkring fritstående træer, hvor det er muligt.
- d) Der skal anvendes forskellige træ- og plantesorter, der kan give en varieret frodighed i området året rundt.

## Kommentar

Træer i åbne muldbede anbefales at have min. 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 omkring stammen.

For træer, der plantes i muldbede og i lukkede befæstelser anbefales plantehullet være 50 cm dybt. Ved plantning af træer på dæk anbefales at bedet er mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst er placeret 80 cm over de befæstede arealer.

For at forhindre jordkomprimering anbefales de eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder

således, at træerne ikke påføres skader.

Den stadige frodighed i de nye bydele anbefales sikret ved at anvende et bredt træartsvalg, idet fremtidige artsy sygdomme ikke vil ramme alle træer. Man bør undgå at plante stærkt allergifremkaldende træer og buske.

- e) Siddeplinte og bænke skal udformes med komfortabel siddehøjde og udformning, der tillader brugere i alle aldersgrupper.
- f) Vindkomfortniveauet i byrummene skal sikres ved beplantning med træer eller ved etablering af lægivende foranstaltninger, såsom læskærme, hegnede bold- eller aktivitetsbaner eller lignende, så vindkomforten generelt svarer til behageligt eller acceptabelt niveau i forhold til gængse undersøgelsesmetoder.

## Kommentar

SBI-anvisning 128 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. Aktiviteter, der tages udgangspunkt i ved målinger:

Hurtig gang, slentren, stå eller sidde i kortere tid, stå eller side i længere tid.

Vindmiljø, komfortniveauer: Behageligt, acceptabelt, ubehageligt, meget ubehageligt, ubehageligt til farligt. At et område eksempelvis kategoriseres som "acceptabelt" skal forstås som en generel opfattelse af området.

## Stk. 3. Pladsen ved DR Byen

- a) Pladsen ved DR Byen, markeret med a på tegning nr. 5, skal indrettes som et offentligt rekreativt byrum og etableres som angivet på tegningen.
- b) Pladsens indretning og beplantning ved Emil Holms Kanal skal sikre et vindmæssigt komfortniveau passende for pladsens anvendelse.
- c) Pladsen skal indrettes med kørebane langs pladsens sydlige kant med af- og pålæsningsholdepladser i tilknytning hertil, samt med en cykelforbindelse langs Emil Holms Kanal, jf. tegning nr. 3. Kørebanen skal være markeret i belægning for eksempel med ledelinjer, pullerter, vandrender eller lignende. Den eksisterende kørebane langs pladsens nordlige kant opretholdes.
- d) Beplantning på pladsen skal være af forskellige træsorter, buske eller græsarter.

## Kommentar

Pladsen ved DR Byen ønskes udviklet til et byrum med regional tiltrækningskraft, hvor der udover den daglige funktion som opholdsplads og passagerum skal kunne foregå forskellige aktiviteter og events. En moderne



Principtegninger af forskellige typer af kantzoner langs den indre gade. (Kilde JuulFrost Arkitekter)

markedsplads, der kan rumme udendørs koncerter og forestillinger, udstillinger, loppemarkeder eller andre lignende tiltag.

Kravet til vindkomfort er overholdt, når:

- pladsens indretning og/eller beplantning vurderes at sikre et generelt vindmæssigt komfortniveau med vindhastigheder over 5 m/s målt over 10 min i mindre end 6 % af tiden.
- når der vurderes at være zoner indrettet for siddende ophold med mulighed for sol og et vindmæssigt komfortniveau med vindhastigheder over 5 m/s målt over 10 min i mindre end 1 % af tiden.

#### Stk. 4. Den indre gade

- a) Den indre gade, markeret med b på tegning nr. 5, skal fungerer som intern gade i lokalplanområdet og etableres som angivet på tegningen.
- b) Gaden skal indrettes med vendeplads, kørearealer, delvist dobbeltrettet vejprofil og fortove som angivet på tegning nr. 3, samt med pladser, opholdsarealer og kantzoner i en bredde på henholdsvist ca. 1,5 m og 3 m målt fra facaden som vist på tegning nr. 5.
- b) Gaden skal indrettes med læskabende træer, buske, som angivet på tegning nr. 5 samt med cykelparkering eventuelt kombineret med beplantningen.
- c) Gaden skal udformes med åbne afvandingsarealer.

#### Stk. 5. Det grønne byrum langs Grønjordsvej

- a) Det grønne byrum langs Grønjordsvej, markeret med c på tegning nr. 5, skal etableres som angivet på tegningen.
- b) Byrummet skal etableres som kuperet terræn med træer og med i alt mindst 5 opholdslommer med bænke eller siddeplinte, samt cykelparkering kombineret med beplantning inden for zonen, markeret med mørkegrøn på tegninger nr. 5. Bænke eller plinte kan være integreret i belægning eller mure og skal udformes med siddeflader i træ samt med ryglæn. Opholdslommerne skal fordeles jævnt inden for zonen.  
Byrummet kan herudover rumme nedkørsel til parkeringsanlæg og adgangsvej til erhvervsbebyggelsen fra Grønjordsvej som angivet på tegning nr. 3.
- c) Beplantning skal repræsentere fælledens plantearter og bestå af både forskellige træ- og græssorter, men ikke buske.

#### Kommentar

Det grønne byrum langs Grønjordsvej trækker en flig af fælleden ind i området og skaber en grøn buffer mellem det store kontorbyggeri og Grønjordsvej, idet landskabet delvist er placeret ovenpå og opad byggeriets parkeringsplint og base. Landskabet skal tilbyde ophold og være en grøn forbindelse langs Grønjordvej. Beplantning skal have karakter af fælledens plantearter.

Der skal ikke være buske i landskabsrummet for at sikre mulighed for visuelt overblik over området og dermed for at skabe øget trykthed.

#### Stk. 6. Pladsen ved krydset mellem Amager Fælledvej og Grønjordsvej

- a) Pladsen, markeret med d på tegning nr. 5, skal etableres som angivet på tegningen.
- b) Pladsen skal indrettes til ophold samt give adgang til området for cyklende og gående ved tilslutning til krydset og til Grønjordsvej, som vist på tegning nr. 3.

#### Stk. 7. Stræderne

- a) Stræderne, markeret med e1, e2 og e3 på tegning nr. 5, skal etableres som angivet på tegningen.
- b) Stræderne skal muliggøre adgang til de underjordiske parkeringsanlæg under karréerne, som angivet på tegning nr. 3.
- c) Stræderne skal indrettes med kantzoner og beplantes med højstammede træer som angivet på tegning nr. 5, samt indrettes med cykelparkeringspladser .

#### Stk. 8. Pladsen ved Emil Holms Kanal

- a) Pladsen ved Emil Holms Kanal, markeret med f på tegning nr. 5, skal etableres som angivet på tegningen som belagt areal.
- b) Pladsen skal kunne rumme midlertidige konstruktioner og bygninger, f.eks. pavilloner og boder.

### Stk. 9. Arealet mellem den indre gade og Ørestads Boulevard

- Arealet mellem den indre gade og Ørestads Boulevard, markeret med g på tegning nr. 5, skal etableres som angivet på tegningen som belagt areal.
- Arealet skal indrettes cykelparkering samt byinventar som bænke og siddeplinte.
- Beplantningen skal bestå i plantearter med forskellige træ-, busk- og græssorter, som findes på fælleden.

### Stk. 10. Private gårdrum

- Gårdrum skal gives en markant grøn karakter med frodig beplantning og begrønning af tage, facader og eventuelle småbygninger.
- Gårdrum skal indrettes til ophold og rekreation, herunder småbørnslegepladser, boldbaner og lignende, samt cykelparkering og affaldshåndtering.
- Gårdrum skal indrettes, så arealer til leg, ophold og rekreation primært placeres, hvor der er mest sol og læ.
- Belægninger, beplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give arealerne værdi som grønne opholds- og legearealer.

### Stk. 11. Rekreative fællesanlæg

Som vist på tegning nr. 5 skal der ved pladsen mellem Grønjordsvej og Amagerfælledvej og/eller ved metroen anlægges rekreative fællesanlæg. Mindst ét anlæg skal indeholde en boldbane og/eller en andre sports- eller legefacilitet af tilsvarende karakter. Herudover skal det omkringliggende miljø anlægges med beplantning, belægninger og byinventar såsom bænke. Byinventar skal udføres i en kvalitet, som må forventes at være bestandigt overfor vejret og overfor slid. Overflader skal udformes i samspil med områdets tilgrænsende overflader og i mindst i samme kvalitet.

### Stk. 12. Friarealer

- Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer), skal være af størrelsesordenen 30 procent af boligetagearealet, 40 procent af etagearealet til grundskoleundervisning, 100 procent af etagearealet til børneinstitutioner samt 10 procent af erhvervs-etagearealet og etagearealer til øvrige anvendelser.



Eksempler på trappenedgange i kantzonen fra boliger til terræn. (Kilde: Københavns Kommune)

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

Friarealet beregnes for området under ét. Til friarealet kan medregnes de dele af det indre vej- og stinet, som er forbeholdt fodgængere og cyklister.

### Stk. 13. Friarealer til institutioner

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af beboerne uden for institutionens åbningstid.

### Stk. 14. Kantzoner

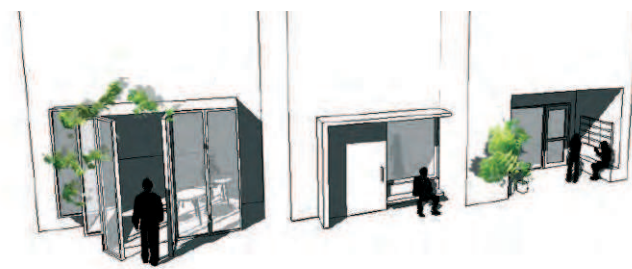
Det skal etableres kantzoner i princippet som angivet på tegning nr. 5. En kantzone skal ligge udenfor vejareal og skal udformes i samspil med stueetagens udtryk og facadeforskydninger. Kantzoner skal indrettes med møblering, cykelparkering, blomsterbærende planter, buske eller træer eller andet, som vurderes at understøtte bylivet i det tilgrænsende byrum og funktioner i bygningen.

*Smalle kantzoner* skal etableres i mindst 1,5 m bredde ud fra facaden.

*Brede kantzoner* skal etableres i mindst 3 m bredde ud fra facaden. Der må foretages terrænændringer ved at hæve kantzonen niveau med op til 40 cm over det tilgrænsende byrum.

### Kommentar

Kantzonen bidrager til oplevelsen af en varieret by, højner byrummets kvalitet, formidler ejerskab og understøtter bylivet ved at skabe plads til ophold og mødesteder langs bygningerne. I forbindelse med boliger eller andre private rum i stueetagen, understøtter kantzonen privatheden ved at skabe distance mellem den private sfære og det offentlige byrum. Samtidig kan kantzonen indrettes som en halvprivat zone til ophold og/eller beplantning. En bred kantzone kan indrettes som forhæng og medvirke til at hindre indblik i stueetagens opholds- eller arbejdsrum. Smalle kantzoner giver blandt andet mulighed for en tilbagetrækning af stueetager fra vej- og byrum og dermed 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



Eksempler på markante indgangspartier med integrerede hverdagsfunktioner og beplantning. (Kilde: Københavns Kommune)

øvre etager.

I forbindelse med publikumsorienterede funktioner vil der kunne være en åben kontakt mellem bygning og byrum eller gade ved for eksempel at trække byrummets belægning helt frem til bygningsfacaden. Her kan kantzonen for eksempel benyttes til udeservering, vareudstilling eller tilsvarende, der understøtter bylivet.

#### Stk. 15. Hegning

Der må kun hegnes om brede kantzoner beskrevet i stk. 14 og om arealer til institutioner. Der må ikke hegnes om øvrige ubebyggede arealer, og arealer må ikke forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende. Dette gælder dog ikke for porte mod gårdrum i bebyggelsen.

#### Stk. 16. Parkering

- a) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> bolig- og erhvervsetageareal og ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> detailhandelsareal. Parkering skal etableres i konstruktion i underjordiske anlæg jf. dog stk. b.
- b) Der kan etableres op til 20 P-pladser for biler på terræn under forudsætning af, at de indrettes til personer med handicap og som korttidsparkering.

### Kommentar

På illustrationsplanen side 8 er foreslået placeret 16 P-pladser på terræn. På det baggrund er det vurderet, at de skitserede byrum maksmalt kan rumme 20 P-pladser på terræn uden at det går ud over bylivet.

#### Stk. 17. Cykelparkering

- a) Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal og 1,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal.
- b) Der skal etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal gældende for detailhandel.
- c) Der skal etableres 0,5 cykelparkeringsplads pr. elev, studerende og ansat i skoler og andre uddannelsesinstitutioner.
- d) Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal ved boliger og detailhandel
- e) Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme. Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til arealernes indretning og arkitektur, samt bevægelseslinjer for gående og cyklister. Cykelparkering i konstruktion skal etableres med henblik på at opnå en høj grad af tilgængelighed og tryghed.
- f) Mindst 75 % af cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier, med en minimumsandel i konstruktion, dvs. overdækkede cykelparkeringspladser, cykelkælder eller stueetage, af størrelsesordenen 50 %.

### Kommentar

Der lægges vægt på, at cykelparkering er placeret hensigtsmæssigt i forbindelse med byggeriets adgangsveje, og mindst halvdelen af pladserne skal etableres i konstruktion eller med overdækning. Cykelparkeringspladser skal være let tilgængelige, trygge og sikre samt inden for egen matrikel.

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

#### Stk. 18. Tilgængelighed

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på, og tilgodeser tilgængelighed for alle.

#### Stk. 19. Belysning

Der skal udarbejdes en belysningsstrategi, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Belysningstrategien skal medvirke til at give kvarteret en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekommende og tryk karakter, herunder skal portåbninger og passager belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

Der kan herudover etableres effektbelysning med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lysætning af kvarterets rum.

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### Kommentar

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 eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

For at reducere CO<sub>2</sub>-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

## § 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

## § 9. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, anvendes, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skjermes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik. For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 68 dB fra vejtrafik. Det indendørs støjniveau med delvis åbne vinduer må i sove og opholdsrum i boliger og institutioner ikke overstige 46 dB fra vejtrafik og ikke 52 dB fra jernbanetrafik. De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er 51 dB fra vejtrafik og 57 dB fra jernbanetrafik. I kontorer mv. kan luftudskiftning dog sikres på anden vis, end ved oplukkelige vinduer. Det udendørsstøjniveau på opholdsarealer må ikke overstige 58 dB fra vejtrafik og ikke 64 dB fra jernbanetrafik.

### Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvori der er indført en ny støjindikator L den, der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg.

### Stk. 2.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007 hvoraf det fremgår, at der kan planlægges nye støjisolerede boliger, når lokalplanen sikrer, at de tilknyttede udendørs opholdsarealer har et støjniveau, der er lavere end grænseværdierne 55/45/40 dB i henholdsvis dag-/aften-/ nat- samt søn- og helligdagsperioden. Desuden skal facaderne udformes således, at støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger grænseværdierne 43/33/28 dB i samme perioder.

## § 10. Bæredygtighed

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste lavenergiklasse, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement og planlovens § 21 a.

### Kommentar

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Der skal dog meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergibebyggelse.

Bygninger, der forsynes fra en varmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarmecentraler), og er beliggende i et fjernvarmeområde, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergibygning. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler imod dette.

Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningssklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

## § 11. Særlige fællesanlæg

### Stk. 1. Ibrugtagning af byggeri inden for byggefelt 1 og 2

Byggeri inden for byggefelt 1 og 2 må ikke tages i brug før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret eller sket tilslutning til de i § 7, stk. 4, 5, 6 og 8 fastlagte anlæg i form af:

- den indre gade.
- det grønne byrum langs Grønjordsvej.
- pladsen ved krydset mellem Amagerfælledvej og Grønjordsvej.
- pladsen ved Emil Holms Kanal.

### Stk. 2. Ibrugtagning af byggeri inden for byggefelt 3, 4, 5 og 6

Byggeri inden for byggefelt 1 og 2 må ikke tages i brug før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret eller sket tilslutning til de i § 7, stk. 4, 6, 7 og 8 fastlagte anlæg i form af:

- den indre gade.
- pladsen ved krydset mellem Amagerfælledvej og Grønjordsvej.
- stræderne
- pladsen ved Emil Holms Kanal.

### Kommentar

Det kan ikke forventes, at fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om en tidsplan for anlæggenes etablering og om økonomisk sikkerhed for det pågældende byggeris forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering.

## § 12. Retsvirkninger

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

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

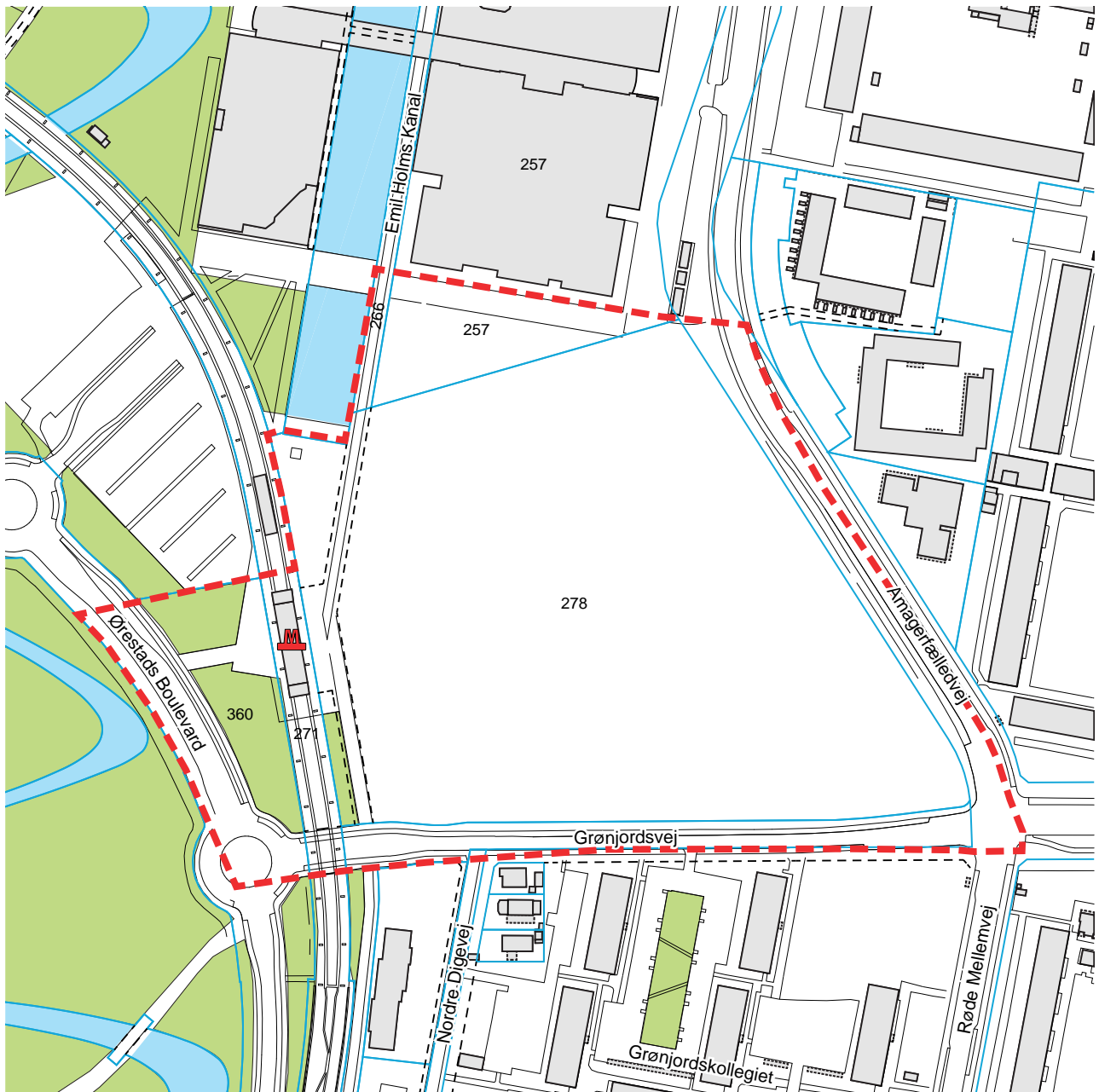
## § 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr. 301 med tillæg nr. 1, 2, 3, 4 og 5 "Ørestad nord" bekendtgjort den 30. maj 2012 ophæves i sin helhed for det af nærværende lokalplan omfattede område.

## Kommentarer af generel karakter

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

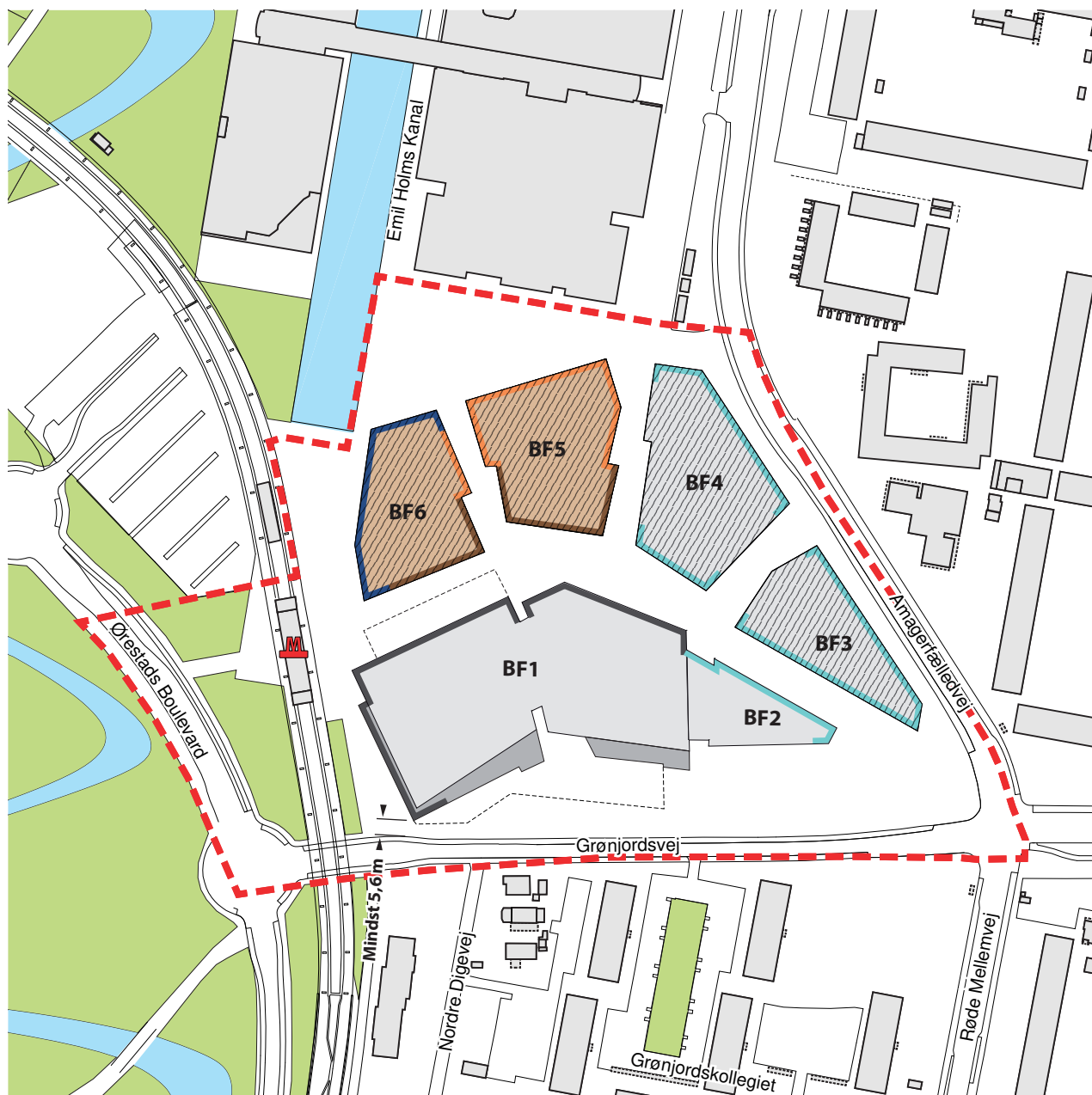
# Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- DRByen (Universitetet) metrostation



## Tegning nr. 2 - Anvendelser



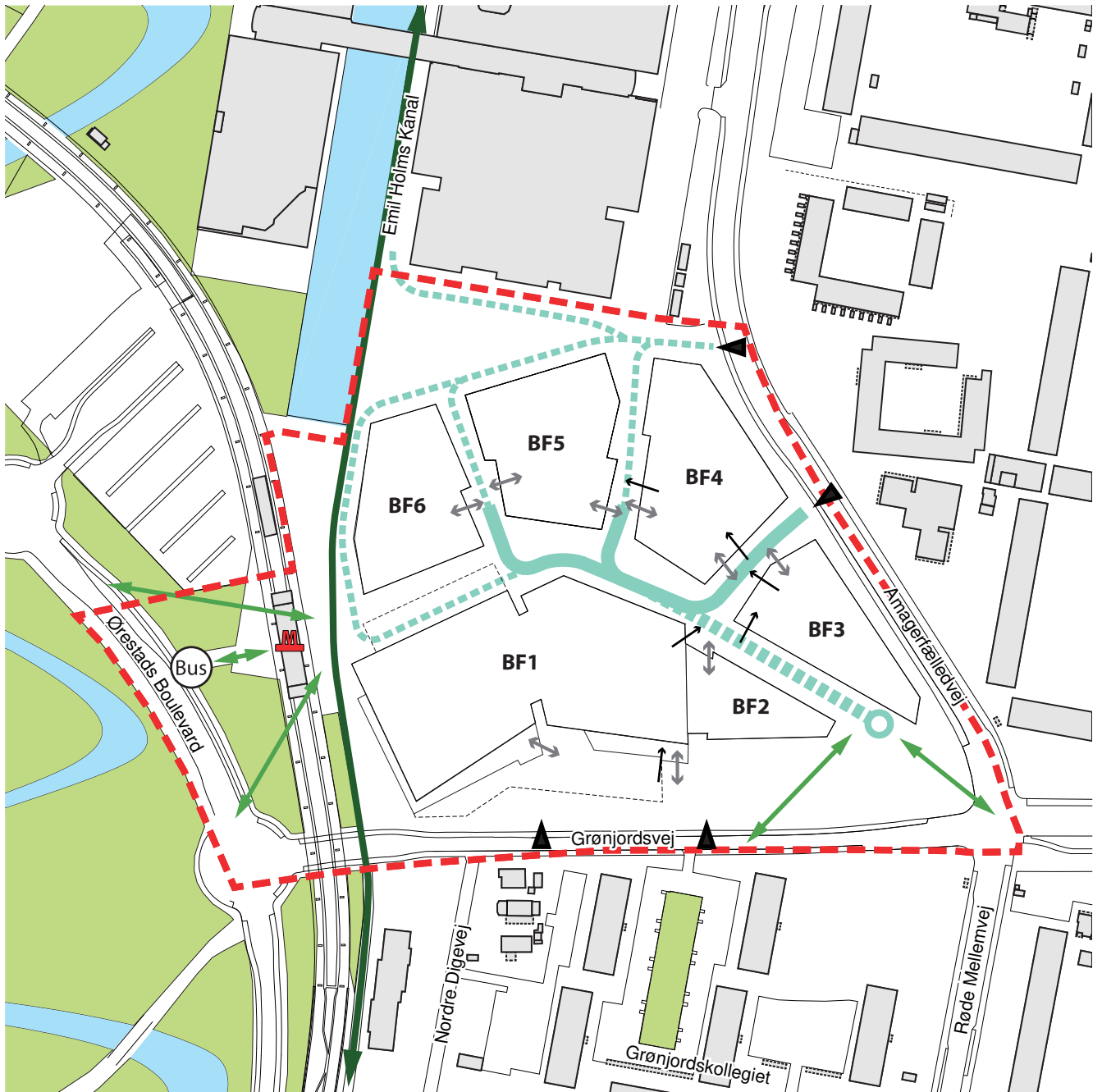
- 'Aktive stueetager'. Krav om aktive funktioner i bygningens stueetage i minimum 75 pct. af facadelængden. Gulvkote er som udgangspunkt i terræn
- 'Udadvendte stueetager'. krav om udadvendte funktioner i bygningens stueetage i minimum 50 pct. af facadelængden. Gulvkote er som udgangspunkt i terræn
- Stueetager med særlige krav til gulvkote
- Stueetager med gulvkote maks. 70 cm over terræn
- Stueetager med gulvkote maks. 120 cm over terræn
- BF** Byggefelt

- Serviceerhverv
- Mulighed for fremskudte dele af bygningens base
- Serviceerhverv med mulighed for butikker i stueetagen og dagligvarebutikker på op til 2.500 m<sup>2</sup>
- Boliger med mulighed for butikker i stueetagen
- Anlæg under fremtidigt terræn
- Lokalplanens afgrænsning
- M DRByen (Universitetet) metrostation





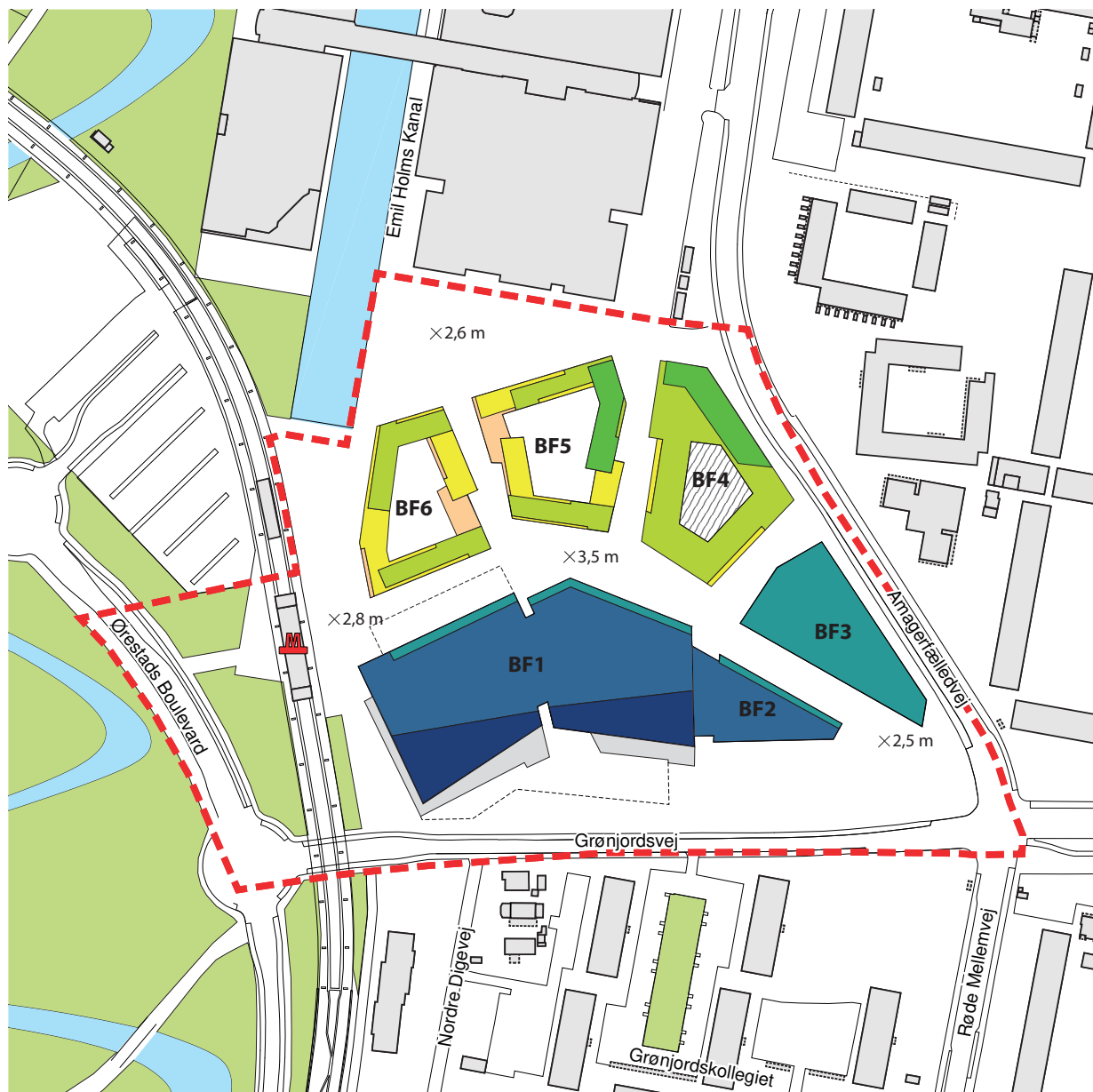
## Tegning nr. 3 - Vej- og stiforhold



- ← Mulig adgang for biler/lastbiler til varegårde
- ↔ Mulig adgang for biler/lastbiler til parkeringskældre
- ▲ Mulige overkørsel til lokalplanområdet
- Vendeplads
- ▬ Dobbeltrettet vejpro I
- ▬▬ Dobbeltrettet vejpro I (med særlige byrumsbestemmelser)
- ▬▬▬ Enkeltrettet vejpro I (med særlige byrumsbestemmelser)
- ↔↔ Vigtige stiforbindelser for cyklister og/eller fodgængere
- ↔↔ Ørestadsruten (grøn cykelrute)
- - - Lokalplanens afgrænsning
- M DRByen (Universitetet) metrostation



## Tegning nr. 4 - Bygningshøjder og koteplan



▨ Mulighed for varegård/supermarked, hvor der er indrettet gårdrum oven på (1. sals højde)

□ Maks. bygningshøjde kote 8,5 m

□ Maks. bygningshøjde kote 20 m

□ Maks. bygningshøjde kote 23 m

□ Maks. bygningshøjde kote 26 m

□ Maks. bygningshøjde kote 30 m

□ Maks. bygningshøjde kote 34 m

□ Maks. bygningshøjde kote 38 m

□ Maks. bygningshøjde kote 40 m

× Maks. terrænkote for byrum (tolerance på 0,5 m)

----- Anlæg under fremtidig terræn

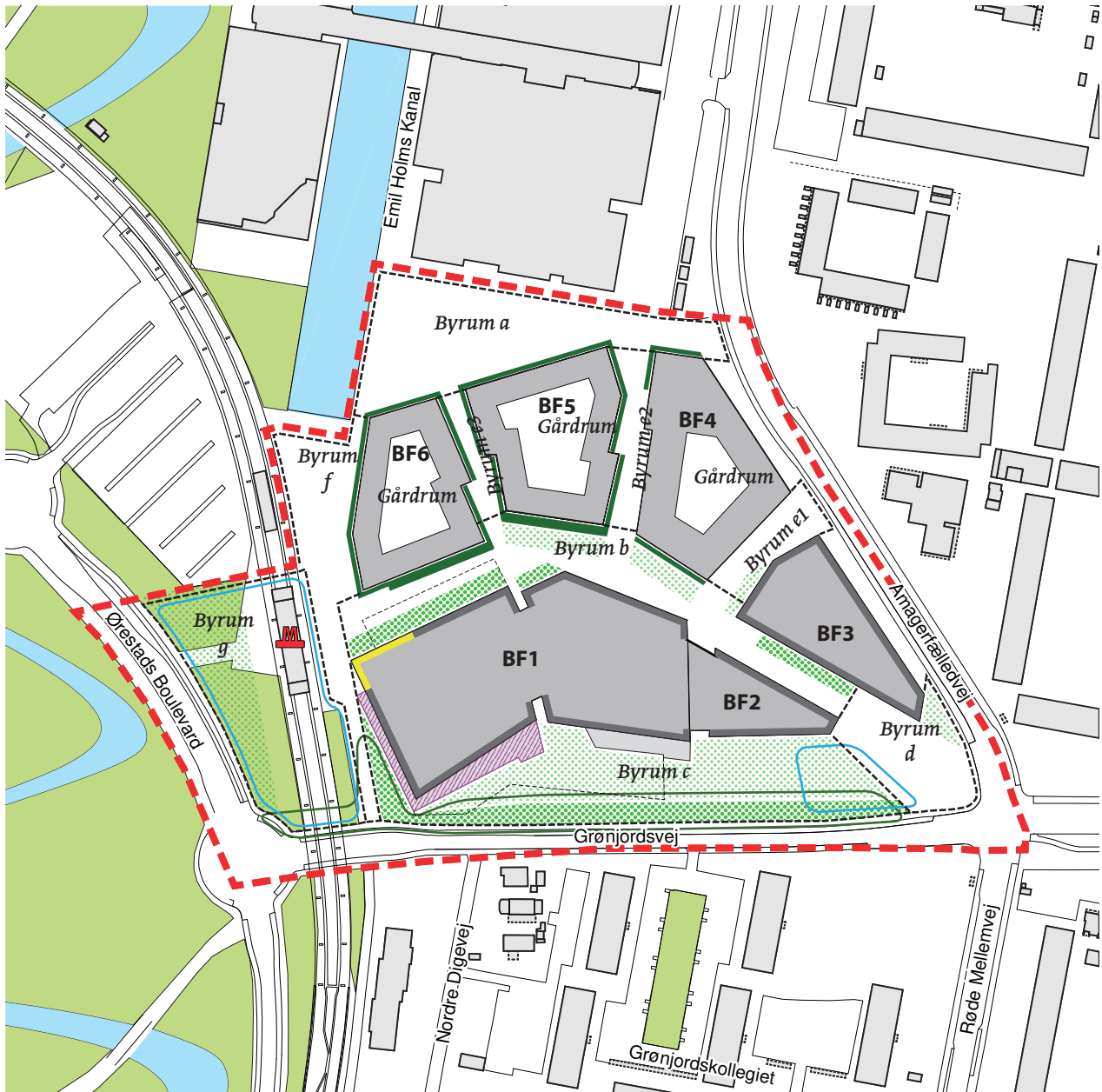
- - - - - Lokalplanens afgrænsning

🚇 DRByen (Universitetet) metrostation

Alle bygningshøjder og koter for byrum er angivet i forhold til DVFØ0



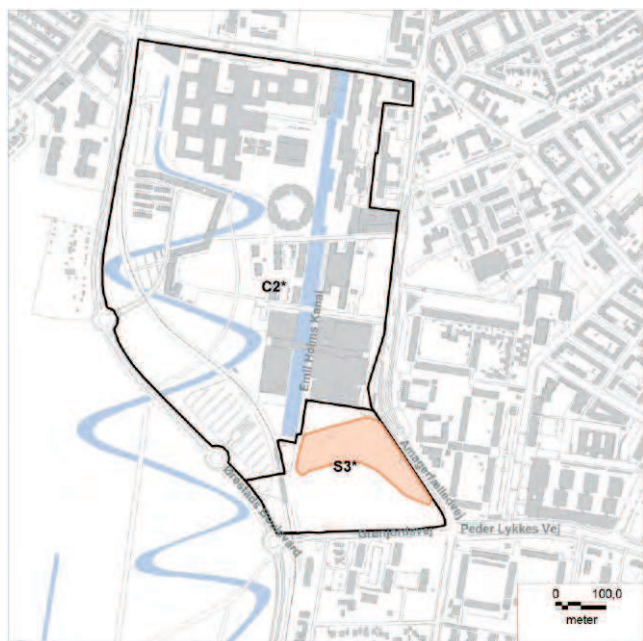
# Tegning nr. 5 - Byrum og beplantning



- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>— Facadestrækning, som skal udføres med base</li> <li>■ Mulighed for fremskudte dele af bygningens base</li> <li>■ Særligt hjørne ved DR-Byens metrostation</li> <li>■ Særlig fremskudt base ved Ørestadsruten og Grønjordsvej</li> <li>— Smal kantzone på ca. 1,5 m kantzone</li> <li>— Bred kantzone på ca. 3 m kantzone</li> <li>■ Zone med træer, som lterer lys</li> <li>■ Zone med træer, som skaber læ</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Byrumsafgrænsning</li> <li>○ Zone for fællesfaciliteter.</li> <li>○ Zone for opholdsniche langs vej og sti.</li> <li>--- Anlæg under fremtidigt terræn</li> <li>--- Lokalplanens afgrænsning</li> <li>■ DRByen (Universitetet) metrostation</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



# Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011



Forslag til opdeling af kommuneplanrammen

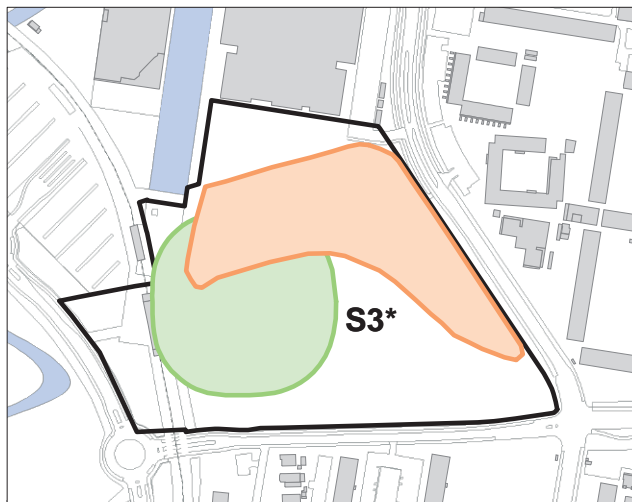
I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) ændres C2\*-området (ramme-id:636) som vist på kortet til S3\*-område og C2\*-område med følgende særlige bemærkninger og der tilføjes et bydelscenter til detailhandel, idet rammeområderne og bydelscenteret i kommuneplanen vil få et ramme-id nummer i stedet for X, Y og Z efter kommuneplanforslagets endelige vedtagelse:

## S3\*-område (ramme-id: X)



Den maksimale bygningshøjde er 38 meter (svarende til ca. 40 m DVR90) og det samlede etageareal må maksimalt udgøre 120.000 m<sup>2</sup>.

## C2\*-området (ramme-id: Y)

Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Området kan anvendes til universitet og andre offentlige formål, herunder kulturelle formål af almennyttig karakter. Det samlede etageareal må maksimalt udgøre 480.000 m<sup>2</sup>. Den nærmere fordeling af byggemulighederne indenfor området fastlægges i lokalplaner. Endvidere kan der i lokalplan fastsættes bestemmelser om, at den maksimale bygningshøjde kan fraviges, såfremt hele eller dele af en bygning indrettes til parkeringsanlæg. Boligandelen skal være mindst 25 procent af det samlede etageareal. Den maksimale bygningshøjde er 30 m. I områdets sydlige del mellem Metro og den nord-sydgående bykanal kan opføres en bygning i indtil 45 m's højde til anvendelse til koncertsal m.v.



## DETAILHANDEL

-  Bydelscenter
-  Eksisterende Lokalcenter

Forslag til ændring af detailhandelsområdets afgrænsning og af detailhandelsområdets status fra lokalcenter til bydelscenter

Der tilføjes et bydelscenter (ramme-id: Z) som vist på kortet, der giver mulighed for i alt 5.000 m<sup>2</sup> detailhandel, hvor de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker højst må have et bruttoetageareal på henholdsvis 2.500 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den  
Center for Byudvikling

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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





# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 19. juni 2013 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan August Schade Kvarteret med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den 17. juli 2013 til den 26. september 2013.

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

## Borgermøde

Amager Vest Lokaludvalg afholder et borgermøde om planforslagene i deres lokaler på Sundholmsvej 8, 2300 København S.  
Mødet foregår tirsdag den 3. september 2013 kl. 19-21.

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

På hjemmesiden kan du se og downloade forslagene.

## Høringssvar

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

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf.: 33 66 33 66  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 26. september 2013**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen