

## Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold

### Anvendelse

Tillægget muliggør en forhøjet boligandel fra 10 til 40 % i område I. Derudover ændres der ikke ved anvendelsen. Der stilles krav om 25 % almene boliger i underområde IA.

### Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Med tillægget ændres der ikke i den overordnede infrastruktur i den gældende lokalplan. 'Stikvejen' Ørestads Boulevard inden for underområde IA anlægges i sin helhed, hvor stiforbindelsen over Nordre Landkanal bevares, jf. tegning nr. 2. Adgang til bebyggelsen i underområde IA skal ske fra denne stikvej, som ligeledes bliver forsynet med fortove, parkeringsspor og vendeareal.

I lokalplanområdet er der en linjeføring for Metro, og der er pålagt servitutter om maksimal belastning og udgravning, oplag af farlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, jordankre, elektriske forhold samt regulering af terrænmæssige og trafikale forhold. Servitutens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed. Der er taget højde for disse servitutter i lokalplanen.

### Parkering

Tillægget ændrer bil-parkeringsnormen fra 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> til 1 plads pr 150 m<sup>2</sup> i overensstemmelse med Kommuneplan 2015, på baggrund af stationsnærheden til Metro samt nærheden til den grønne cykelrute 'Ørestads-ruten'. Parkering til bebyggelsen i underområde IA

placeres i parkeringsanlæg maksimalt 250 m fra matrikel og inden for område I. Der stilles krav om cykelparkering i henhold til Kommuneplan 2015, 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup>. Cykelparkering placeres primært i cykelkælder og cykelparkeringspladser på terræn placeres i umiddelbar nærhed af indgangene.

### Bebyggelsens placering og udformning

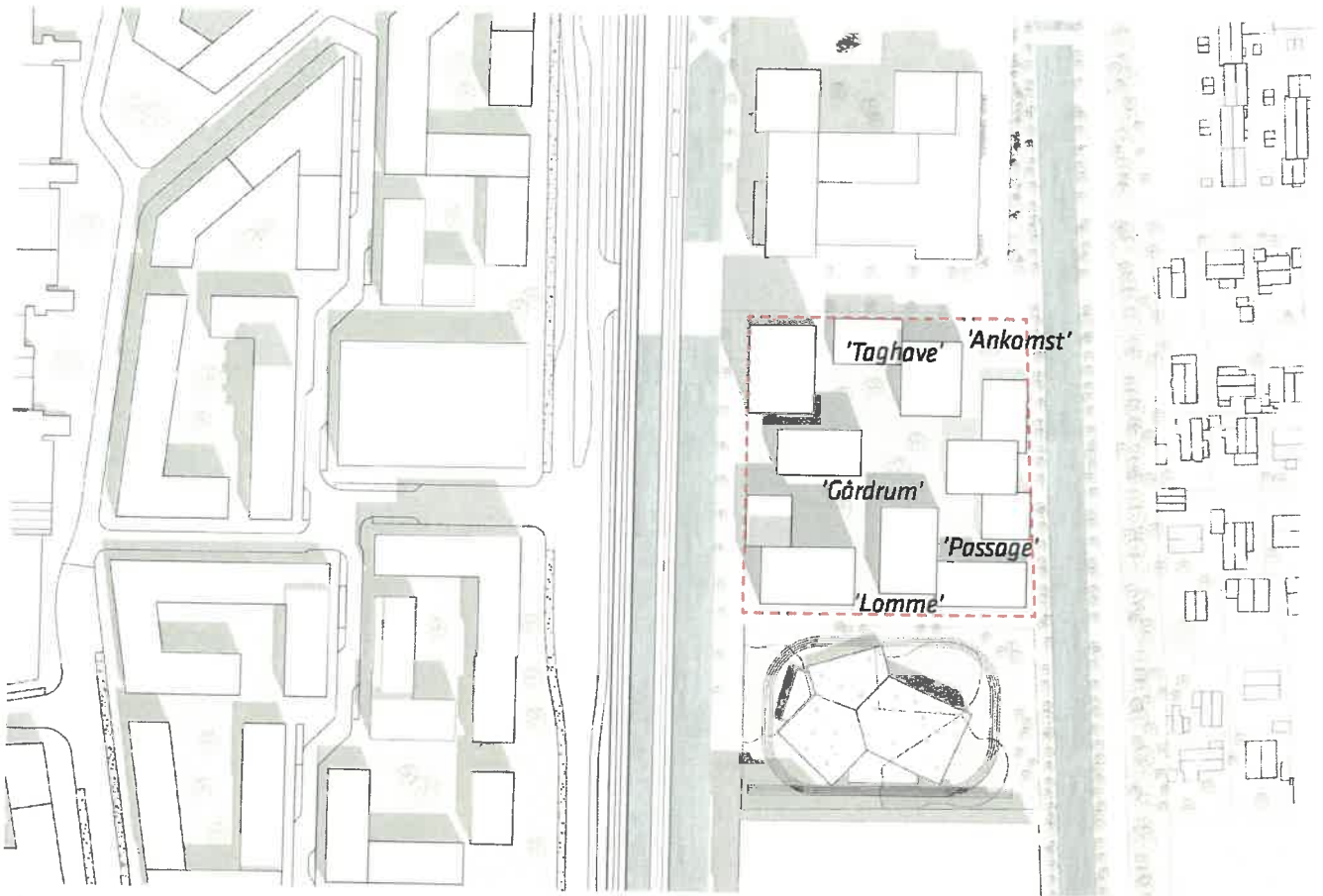
Bygherre har fremlagt et konkret projektet for byggefeltet som tillægget har taget udgangspunkt i. Der er dog behov for en vis fleksibilitet i udformningen. Det fremviste projekt skal derfor ses om en mulig udformning af de i tillægget fastsatte bestemmelser, som er supplement til de i gældende lokalplan beskrevne bestemmelser.

Lokalplantillægget fastlægger bestemmelser, der har til formål at sikre, at en ny bebyggelse bliver udformet således, at den bidrager til bylivet i området med grønne byrum. Bl.a. sikrer tillægget, at daginstitutionen placeres mod Nordre Landkanal på matriklens østlige del, og den øvrige bebyggelse placeres som punktbebyggelse. Der friholdes et centralt gårdrum, som vil fungere som boligbebyggelsens friareal og dele af den som friareal til daginstitutionen. Bebyggelsen bliver placeret således, at der bliver skabt stiforbindelser på tværs af byggefeltet, således at brugere får god adgang til det rekreative areal omkring lethallen syd for underområde IA.

De almene boliger består af varierende boligtyper og størrelser og tænkes placeret på 1. - 6. sal i de nordvestlige grunde. Boligerne bindes sammen af sociale fællesrum og har adgang til fælles taghaver. De øvrige boliger består



Visualisering, mulig udformning af bebyggelse. COBE for AP Pension, 2017



Plantegning, mulig udformning af bebyggelsesplan. COBE for AP Pension, 2017

primært af små 2-3 værelses lejligheder i de højere bygninger og af større duplex-lejligheder i de lavere volumener. Med fastsættelse af krav om boligstørrelser sikres et variabelt udbud af størrelser og typer.

Halvdelen af fælleslokaler til boligerne etableres som de sociale fællesrum, der placeres spredt i samtlige bygninger. Bygningsvolumenerne er parret to og to, således at de evt. deler fælles adgangssystem med trapper, elevatorer, altangange, fællesrum og tagterrasser. Alle servicefunktioner, såsom cykelramper, affalds- og kildesortering, redskabsrum og skure til daginstitutionen er indarbejdet i volumenerne, så de ikke optager plads i gårdrummene. Bygningernes kældre anvendes primært til cykelparkering og depoter.

### Byrum

Den høje bebyggelsestæthed i underområde IA resulterer i en stor variation i de klimatiske forhold i byrummene, nogle vil fx have rigeligt direkte sollys, mens andre vil være mere skyggefulde. For at imødekomme dette arbejdes der med byrum i flere niveauer: byrum på terræn, grønne taghaver på tagfladerne og store grønne fællesrum inde i bygningerne. Byrummenes rumlige udformning, funktion og beplantning tilpasses de klimatiske forhold.

Byrumsstrukturen på terræn består af gårdrum, passager, lommer og ankomstplads. Gårdrummene fremstår grønne

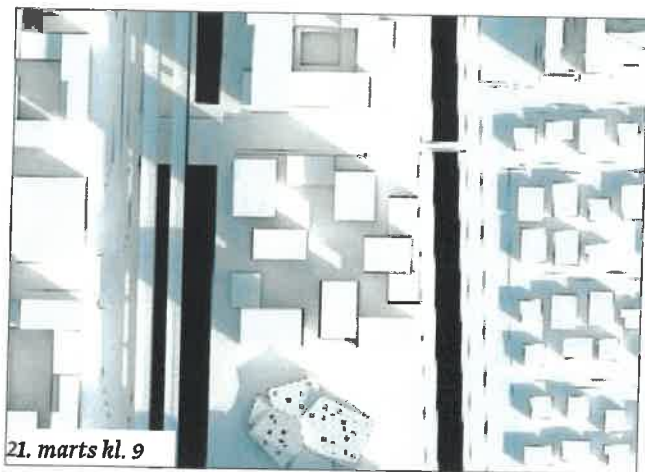
og frodige og indholder bla. opholds- og mødesteder, legearealer og forhaver til alle stuelejligheder. Gårdrummene har forskellige temaer ift. beplantning, terrænbearbejdning osv. Centralt i området er et større gårdrum, som har karakter af lokal pladsdannelse og som bl.a. rummer et legeareal, som anvendes af institutionen i dens åbningstid. Langs områdets kant er en række byrum med en udadvendt karakter, herunder en større pladsdannelse i det nordøstlige hjørne i forbindelse med institutionen. Den åbne bebyggelsesstruktur giver mulighed for passager på tværs af området både for beboere og folk udefra.

Oven på tagfladerne etableres fælles taghaver. De fælles taghaver vil have en tydelig grøn og frodig karakter, samt opholds- og legemuligheder.

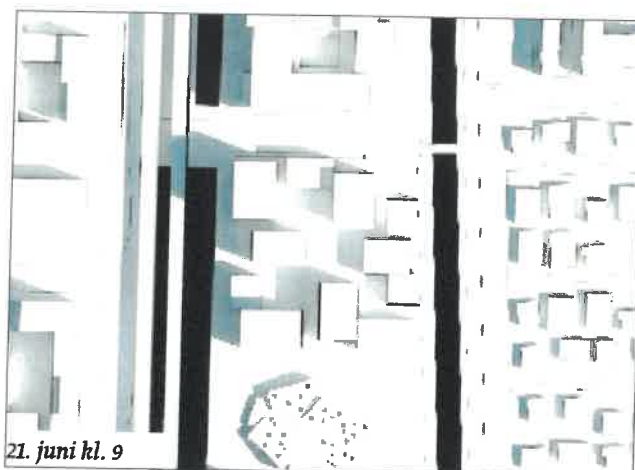
Herudover vil der være private kantzoner, der giver opholdsmuligheder i direkte tilknytning til lejlighederne. Der vil være kantzoner langs Ørestads Boulevard, som giver mulighed for, at områdets udadvendte funktioner kan trække ud i byrummet med opholds- og serveringsmuligheder.

### Fællesskab København

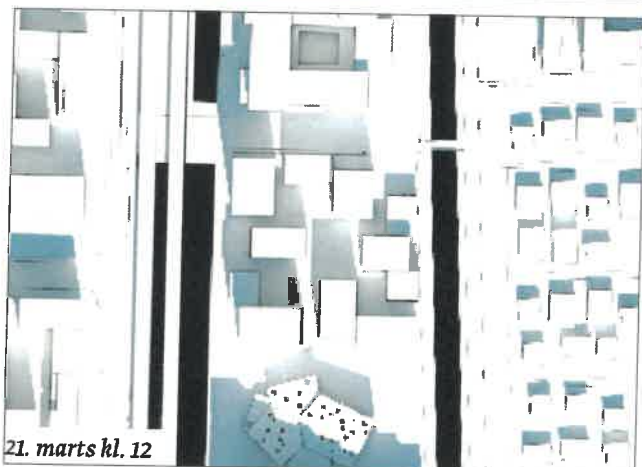
Fællesskab København er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne - en levende by, en by med kant og en ansvarlig by - skal realiseres på basis af kommuneplanen.



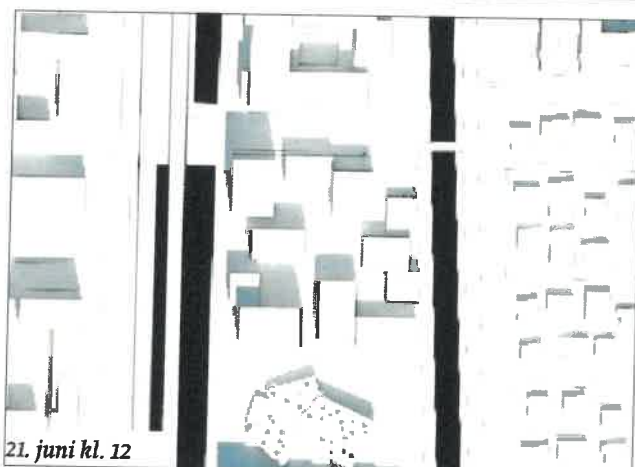
21. marts kl. 9



21. juni kl. 9



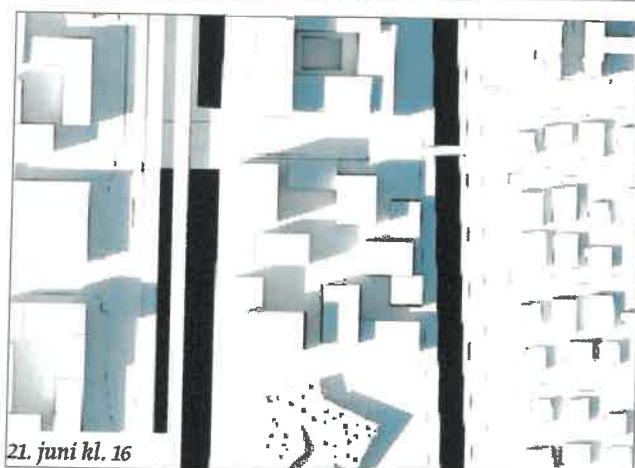
21. marts kl. 12



21. juni kl. 12



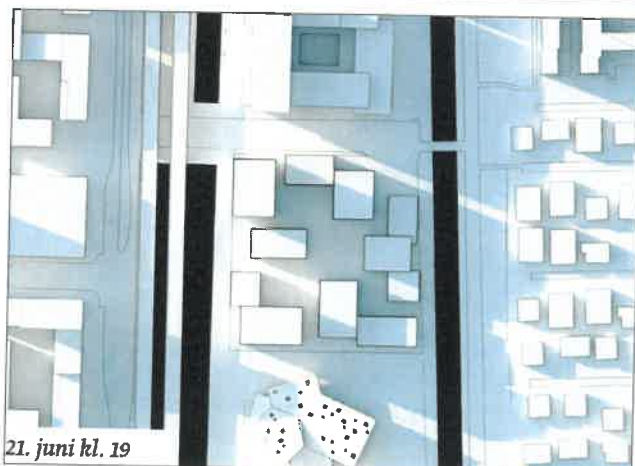
21. marts kl. 16



21. juni kl. 16

### Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser forholdene ved et eksempel på en mulig bebyggelsesplan. Diagrammene viser, at der er gode lysforhold ved middags- og eftermiddagstid i juni måned. Der vil også være mulighed for sol i nogle af gårdrummene i marts ved middagstid, hvor skyggen vil være længst for den højeste bebyggelse på det nordvestlige hjørne. Enkelte af villabebyggelserne øst for lokalplanområdet vil muligvis få mindre skyggegener 21. juni om aftenen, selvom bebyggelsen overholder det skrå højdegrænseplan. Det vil dog afhænge af det enkelte projekt.



21. juni kl. 19

delsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

Bydelsplan for Amager Vest 2013 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 23. maj 2013, og den vil indgå som digitalt bilag til kommuneplanen. Bydelsplanen angiver lokaludvalgets og forvaltningernes fælles retningslinjer og principper for udviklingen, men uden, at der er tilknyttet økonomi eller lovmæssige kompetencer.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 22 'Kongelundsvej'

Lokalplanen har bestemmelser for en ny tæt-lav boligbebyggelse med en udformning, der tilstræber en tilpasning til de eksisterende omkringliggende bebyggelser. Disse består hovedsagelig af en blanding af 3-etages boligbebyggelse, rækkehuse, villabebyggelse og kolonihaver.

### Lokalplan nr. 309 'Ørestad City Nord' med tillæg 1

Formålet med lokalplanen er at fastlægge det planmæssige grundlag for, at størstedelen af den del af Ørestad, der ligger mellem Vejlands Allé og Øresundsforbindelsen, kan udbygges til et integreret byområde med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet. Planen skal udnytte den optimale beliggenhed i forhold til Metro, Øresundsforbindelsen og den fredede Amager Fæled. Området fastlægges til boliger og serviceerhverv med henblik på at opnå et levende miljø med en høj grad af integration mellem funktionerne. Indenfor område IV og V er der opført boliger og erhvervsbebyggelser, og indenfor område II er der opført gymnasium, folkeskole og bibliotek.

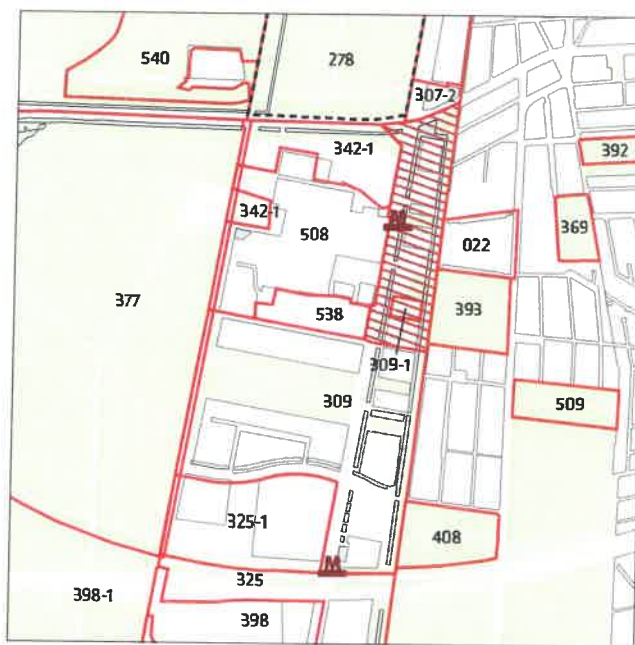
Tillæg 1 indeholder detaljerede bestemmelser for et mindre område i lokalplan nr. 309, der indeholder en lethal på 1.500 m<sup>2</sup>. Bestemmelser for bygningens placering, højde, materialer samt krav til udearealerne skal sikre et velfungerende byliv og fritids- og idrætsmuligheder for de lokale beboere og brugere i arkitektonisk høj kvalitet. Tillægget fastsætter desuden normer for cykelparkering og ændrer p-normen for tillægsområdet til 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal.

### Lokalplan nr. 342 'Bella Center II' med tillæg 1

Formålet med lokalplanen er, på baggrund af daværende fremtidsplaner, at muliggøre videreudvikling af Bella Center med Bella Sky og et ikke realiseret arenabyggeri.

### Lokalplan nr. 508 'Kvarteret ved Bella Center'

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for udvikling af Bella Center i Ørestad og de tilgrænsende arealer



Gældende lokalplaner
  Startredegrørelser
  Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

mod øst, vest og sydvest herfor til et tæt og funktionelt blandet bykvarter.

### Lokalplan nr. 538 'Kvarteret ved Bella Sydøst'

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for en byfortætning af den sydøstlige del af kvarteret i forlængelse af lokalplan nr. 508 'Kvarteret ved Bella Center'.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)