

# Forslag til tillæg nr. I til lokalplan nr. 277 "Servicecentret"

## Bilag I



Offentlig høring fra xx. xxxxxxxx til xx. xxxxxxxx 2008

Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2008 vedtaget forslag til tillæg til lokalplan "Servicecentret".  
Lokalplantillægsområdet ligger i bydelen Sundby Overdrev, København.



## Baggrund for lokalplanen

Baggrund.....	3
Formål .....	3
Lokalplantillægsområdet .....	4
Skitseforslag til bebyggelse på lokalplantillægsområdet .....	4
Lokalplantillæggets intentioner .....	5
Offentlig service .....	5
Planlægning.....	5
Byarkitektonisk vurdering .....	5
Miljørigtigt byggeri .....	6
Trafikstøj .....	7
Virksomheder .....	7
Jordforurening .....	7
Skyggediagrammer .....	8
Regnvand .....	10
Affald .....	10
Miljømæssige konsekvenser .....	10

## Lokalplanforslag

§ 1. Formål .....	12
§ 2. Område .....	12
§ 3. Anvendelse .....	12
§ 4. Vej- og stiforhold .....	13
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	14
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	15
§ 7. Ubebyggede arealer .....	18
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	19
§ 9. Kollektiv varmforsyning/lavenergiområde .....	21
§ 10. Regnvand .....	21
§ 11. Udstykning .....	22
§ 12. Tilladelser i henhold til anden lovgivning .....	22
§ 13. Retsvirkninger .....	23
§ 14. Påtaleret .....	23
§ 15. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 277 .....	23
Tegning nr. 1 .....	24
Tegning nr. 2 .....	24

## Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2009 .....	26
Gældende lokalplaner .....	26
Lokalplan nr. 325 .....	26
Lokalplan nr. 398 .....	27
Lokalplan nr. 408 .....	27
Miljøvurdering .....	27

## Lokalplan nr. 277 .....

## Hvad er en lokalplan? .....

## Mindretalsudtalelser .....

## Praktiske oplysninger .....

**Bagside**

*Forsidefoto: Forslag til erhvervsbebyggelse og parkeringshus på lokalplantillægsområdet.*

*Alle skitser er udarbejdet af Christensen og Co arkitekter als undtaget side 11, som er udarbejdet af Dissing og Weitling.*



Luftfoto af lokalplantillægsområdet set mod øst juli 2007.

### Baggrund

Lokalplantillægget er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Udviklings-selskabet By Havn I/S om at kunne etablere et parkeringshus på arealet nord for Metroens klargøringscenter til betjening af kommende bebyggelser i området. Christensen & Co. arkitekter a/s har udviklet et skitseprojekt til et parkeringshus på 18.500 m<sup>2</sup> med plads til op til ca. 680 parkeringspladser samt principforslag til en erhvervsbebyggelse på ca. 13.500 m<sup>2</sup>. Området er omfattet af lokalplan nr. 277 "Servicecentret", og udgør en del af lokalplanens område I og II. Den aktuelle lokalplan er udformet som tillæg nr. 1 til lokalplanen.

### Formål

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 277 "Servicecentret" er det planmæssige grundlag for at opføre et nyt parkeringshus og et nyt erhvervsbyggeri syd for Hanne-manns Allé og nord for Metroens klargøringscenter. Lokalplantillægsområdet skal betragtes som en naturlig forlængelse af det nord for beliggende lokalplanområde jf. lokalplan 325, således at de er en naturlig forlængelse af hinanden i forhold til bebyggelse, trafik og indretning af ubebyggede arealer. På lokalplantillægsområdet kan indrettes 13.500 m<sup>2</sup> erhvervsbyggeri i maksimalt 8 etager, indrettet med aktiviteter i stueetagen der retter sig ud mod de omkringliggende gader og der kan opføres et parkeringshus på mellem 6½ til 7½ etager med plads op til 680 biler.

Ønsket om at udarbejde lokalplantillægget er udløst af et behov for ca. 400 parkeringspladser til SEB's erhvervsbyggeri nord for lokalplantillægsområdet. Parkeringshuset skal dække parkeringsbehovet for lokalplantillægsområdet, den parkering der etableres i forbindelse med byggeri på lokalplan nr. 325 delområde IV og skal være offentligt tilgængeligt. Da dette byggeri er beliggende uden for det af nærværende tillæg omfattede område, forudsætter en sådan løsning en dispensation fra lokalplan nr. 325.

### Lokalplantillægsområdet

Området ligger i bydelen Ørestad og omfatter hele ejendommen matrikel nr. 973 og matrikel nr. 985, samt dele af matrikel nr. 943, 975 og 948, Sundby Overdrev, København.

Området grænser mod øst op til den nord/syd gående Kanalvej samt et tilgrænsende koloniområde. Mod vest afgrænses lokalplantillægsområdet af Metrovej samt tilgrænsende bebyggelse omkring Hannemanns Allé. Mod syd afgrænses området af Metroens klargøringscenter og mod nord af SEB's erhvervsbyggeri, der forventes indviet i 2010. Byggefeltet øst for SEB's erhvervsbyggeri er planlagt til etagehusbebyggelse.

Lokalplantillægsområdet er præget af at være en del af Ørestads bebyggelse samt af tætheden til naturområdet Kalvebod Fælled syd for Metroens klargøringscenter.

### Skitseforslag til bebyggelse på lokalplantillægsområdet

Bebyggelserne er en videre fortolkning af den planlagte bebyggelse umiddelbart nord for lokalplantillægsområdet.

Det nye erhvervsbyggeri skal markere sig som den sidste bygning på Ørestads Boulevard i sydgående retning - øst for Metroen. Bygningen udføres derfor som en markering heraf og som en overgang til Metroens klargøringscenter og Kalvebod Fælled. Højden på erhvervsbyggeriet kan maksimalt være 8 etager. Parkeringshuset skal udformes med cirkulært grundplan med 2 fritstående trappeårne. Parkeringshuset skal være mellem 6½ - 7½ etager.

Hannemanns Allé skal betjene indkørslen til parkeringshuset og ender blindt i stiforløbet langs Kanalvej mod øst. På sigt kan denne del af Hannemanns Allé



Parkeringshus set fra Kanalvej.

åbnes i nordgående retning, så den danner adgang til en muligjort overdækning af Øresundsforbindelsens motorvej og jernbane i området syd for Ørestad Station.

### Lokalplantillæggets intentioner

Forslag til lokalplantillægget fastlægger bebyggelsen til erhvervsbyggeri og parkering. Der må højst opføres 13.500 etage-m<sup>2</sup> til erhverv og 18.500 etage-m<sup>2</sup> parkeringshus. I lokalplanforslaget er fastlagt en bebyggelsesplan og bestemmelser om etageantal og bygningsproportioner. Bebyggelserne vil kunne opføres i op til henholdsvis 8 og 7½ etager.

Der er desuden bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden og friarealerne her omkring, der sikrer, at ny bebyggelse med tilhørende friarealer udformes i et nutidigt arkitektonisk formsprog.

I planforslaget er der fastlagt bestemmelser om indretning af friarealer som opholdsarealer for brugere. Friarealet skal være mindst 10 % af etagearealet for erhvervsbyggeriet. Behov for parkeringsdækning varetages af parkeringshuset og af en mulig parkeringskælder til erhvervsbyggeriet. På terræn kan indrettes mulighed for parkering.

### Offentlig service

Området ligger ca. 350 m fra Ørestad Station og ca. 700 m fra Amagervej Station.

Området ligger op ad Ørestads Boulevard der er hovedfærdselsåre i Ørestad, hvorfra der er nem adgang til motorvejsforbindelsen.

### Planlægning

Dette forslag til lokalplantillæg er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2005.

I forslag til Kommuneplan 2009, der forventes endeligt vedtaget i Borgerrepræsentationen i juni 2009, fastlægges området til serviceerhverv (S2\*). Der må højst opføres 13.500 etage-m<sup>2</sup> til erhverv samt 18.500 etage-m<sup>2</sup> parkeringshus, og det maksimale etageantal er 8. Desuden indgår området i 1. del af planperioden i kommuneplanforslagets rækkefølgeplan.

Vedtagelsen af dette lokalplantillæg forudsætter, at Kommuneplan 2009 vedtages som beskrevet ovenfor.

Lokalplanforslaget vedtages således efter vedtagelsen af Kommuneplan 2009, der forventes endeligt vedtaget i Borgerrepræsentationen i juni 2009.

Området ligger i nærheden af det regionale centerområde i Ørestad City.

### Byarkitektonisk vurdering

Christensen og Co. arkitekter a/s skitseprojekt til et parkeringshus og en erhvervsbebyggelse arbejder med at markere disse bebyggelser som de sidste i Ørestad Syds østlige side af metroen. Parkeringshuset er med sit cirkulære formsprog en opblødning af Ørestadens øvrige bebyggelsesform.

Parkeringshusets facade med skrånede glasplader er med til at understrege det cirkulære formsprog. Ligeledes er spiralformen, der viser parkeringshusets interne kørselsramper, med til at understrege parkeringshusets karakteristiske cirkulære udformning. Hensigten er, at parkeringshuset skal fremstå skulpturelt og på den måde bidrage til områdets øvrige arkitektoniske værdi.

Erhvervsbebyggelsen set mod syd ad Metrovej.



De ubebyggede arealer omkring parkeringshuset og erhvervsbebyggelsen danner visuelt og beplantningsmæssigt en sammenhængende overgang til området langs Kanalvej. Arealerne indrettes med trægrupper placeret i henholdsvis slået græs og klippet græs. Arealerne omkring erhvervsbebyggelsen indrettes med henblik på ophold for de ansatte. De ansatte skal kunne benytte arealerne til f.eks. frokost og udendørs møder. Der opsættes møblement der kan stå ude hele året. På arealerne omkring erhvervsbebyggelsen beplantes med robuste stauder.

De ubebyggede arealer skal give brugere lejlighed til fordybelse og ro. Arealernes formgivning skal bidrage til at give oplevelsen af at opholde sig i smukke omgivelser.

Ved anlæggelse af de beplantede arealer anbefaler Teknik- og Miljøforvaltningen at 'Normer for Anlægsgartnerarbejde' følges, så der opnås gode vækstvilkår på området.

Erhvervsbebyggelsen lægger sig i udformning tæt op ad SEB's kontorhus nord for lokalplantillægsområdet. Facadehøjden på hjørnet mod Hannemanns Allé er den samme og bygningens form danner et harmonisk sammenspil med områdets øvrige bebyggelser. I sydgående retning aftager bygningshøjden. Gavlen på erhvervsbyggeriet skal være en markant afslutning på bebyggelsesforløbet langs metroens østlige side.

### Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklimate og byggepladsen.

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

*Erhvervsbebyggelsen set mod fra Metroen.*



“Miljø i byggeri og anlæg” kan hentes på [www. planogarkitektur.dk](http://www.planogarkitektur.dk) under “Byøkologi” eller fås ved henvendelse til Center for Miljø og Center for Bydesign.

### **Trafikstøj**

Miljøstyrelsen har udgivet en ny vejledning nr. 4/2007 “Støj fra veje” ligesom der er kommet et “Tillæg juni 2007 til vejledning nr. 1/1997 “Støj og vibrationer fra jernbaner”, hvor der anvendes en ny beregningsmodel. Kommunen er i sammenhæng med udarbejdelsen af Kommuneplan 2009 i gang med implementeringen af retningslinjerne i den nye vejledning. Der vil i givet fald ske konsekvensrettelser af bestemmelserne i lokalplantillægget i forbindelse hermed.

### **Virksomheder**

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at der i området ikke findes virksomheder, som giver væsentlige miljømæssige gener for lokalplantillægssområdet.

### **Jordforurening**

En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008.

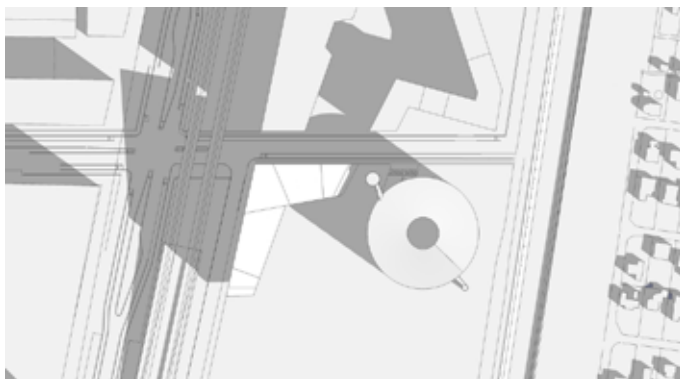
Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede pr. 1. januar 2008, dvs. at jorden formodes lettere forurenet svarende til forureningsklasse 1, 2 og 3. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen.

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 er det blevet ryddet for ammunition af Forsvaret. Ud fra Center for Miljø's oplysninger giver denne aktivitet ikke anledning til forurening af jorden. Man skal dog være opmærksom på at der kan være diffus forurening af det øverste jordlag.

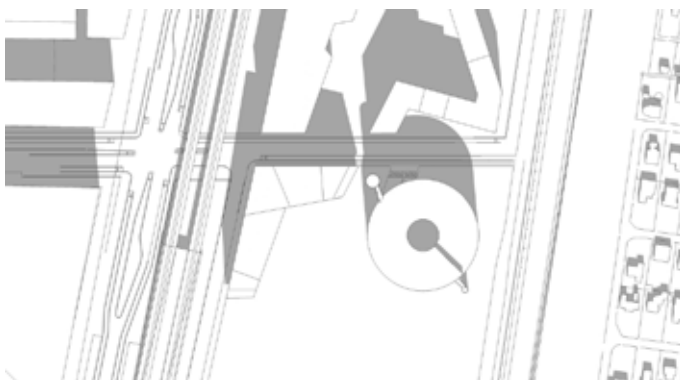
Forårsjævnøgn

21. marts kl. 9.



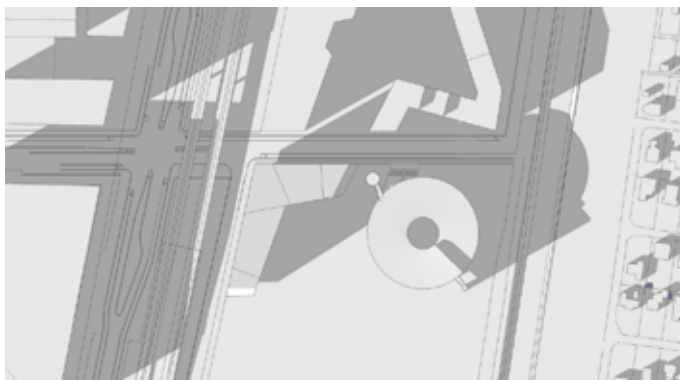
Forårsjævnøgn

21. marts kl. 12.



Forårsjævnøgn

21. marts kl. 16.



*Skyggediagrammer på udvalgte tider af året.*

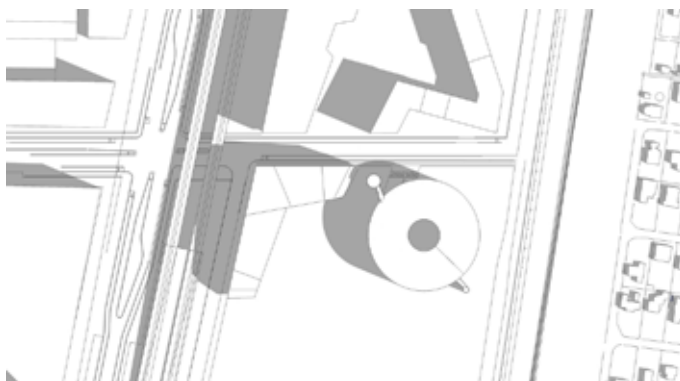
*Det aktuelle parkeringshus og erhvervsbebyggelse vil kun give mindre skyggedannelse.*



Skyggediagrammer fremtidige forhold

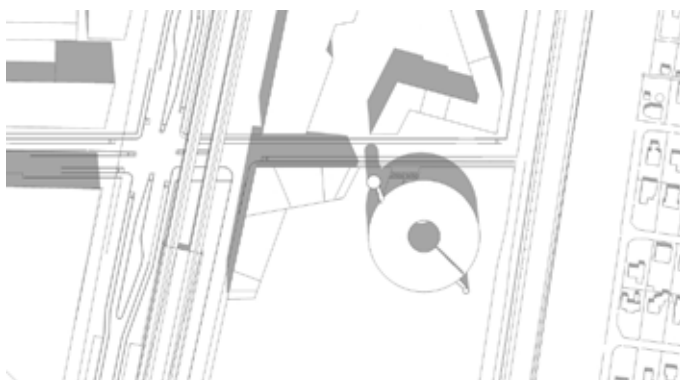
Sommersolhverv

21. juni kl. 9.



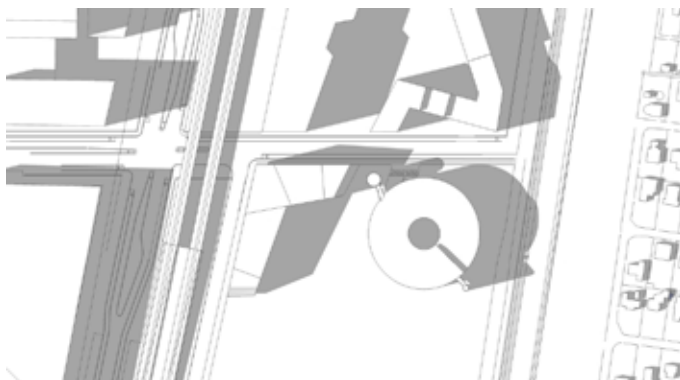
Sommersolhverv

21. juni kl. 12.



Sommersolhverv

21. juni kl. 16.



Sommersolhverv

21. juni kl. 19.



### Regnvand

Det er Københavns Kommunes overordnede mål, at regnvand skal afledes eller nedsives lokalt for derigennem at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og for at der tilføres vand til søer og vandløb (jf. København Kommunes Spildevandsplan 2008).

Kloakeringen i Ørestad skal ske efter princippet om trestrengt system, jf. kapitel 3.5.1 i Spildevandsplanen 2008.

Af spildevandsplanen fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt indenfor matriklen. Hvis en bygherre mener, at dette ikke er muligt, skal der foreligge dokumentation herfor.

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav. For eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask, permeable belægninger etc.

Overskydende regnvand der ikke anvendes til for eksempel rekreative formål samt overløb fra erhvervsbebyggelsen og parkeringshuset afledes til Nordre Landkanel i henhold til aftale mellem By & Havn og Københavns Energi, samt i henhold til Spildevandsplan 2008.

### Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald. Typisk vil der være behov for beholdere til kildesorteret papir, pap, plast, glas, elektronik, farligt affald og restaffald. Andre affaldsfraktioner kan være påkrævet afhængig af erhvervsbyggeselsens anvendelse.

Beholderplacering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af fælles miljøstationer.

### Miljømæssige konsekvenser

Vejadgange til lokalplantillægsområdet placeres, så de ikke generer trafikafviklingen eller -sikkerheden.

Det vurderes at opførelse af parkeringshus ikke har miljømæssige konsekvenser for området.

Derfor vurderes det, at der ikke er behov for en miljøvurdering.

## Baggrund for lokalplanen

*Erhvervsbyggeri set fra byggeriet  
Copenhagen Towers på vest siden af  
Ørestad Boulevard.*



*Visualisering af SEB byggeri.  
Fremtidige erhvervsdomicil nord for  
lokalplantillægsområdet.*



I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området afgrænset af Ørestads Boulevard, Hannemanns Alle, Kanalvej og Metroens Klargøringscenter.

## § 1. Formål

Lokalplan 277 udgør det planmæssige grundlag for etablering et driftsanlæg med kontrol- og vedligeholdelsesfunktioner til betjening af metroen. Tillæg nr. 1 ændrer anvendelsen af en mindre del af lokalplanområdets nordlige del til serviceerhverv. Tillægget udgør det planmæssige grundlag for, at der kan opføres et offentligt tilgængeligt parkeringshus til betjening af bebyggelserne i nærområdet samt en randbebyggelse til serviceerhverv. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Bebyggelsen skal være af nutidig og høj arkitektonisk kvalitet og markere sig i forhold til placeringen ved krydset Hannemanns Allé og Ørestads Boulevard samt beliggenheden op ad metroen. Samtidigt skal byggeri og ubebyggede arealer forholde sig til omgivelserne - metroen, omkringliggende bebyggelser og området langs Kanalvej.
- Ubebyggede arealer skal udformes nutidigt og være af høj landskabsarkitektonisk kvalitet, skal friholdes for hegnopsætning, indrettes med rekreative opholdsmuligheder og udformes så der opnås en naturlig og direkte kontakt til bebyggelsernes indre.
- Stueetagen langs Hannemanns Allé og Metrovej skal anvendes til publikumsorienterede og/eller andre udadvendte funktioner for at skabe en levende og aktiv forbindelse til Ørestads Boulevard og områderne omkring Hannemanns Allé.

## § 2. Område

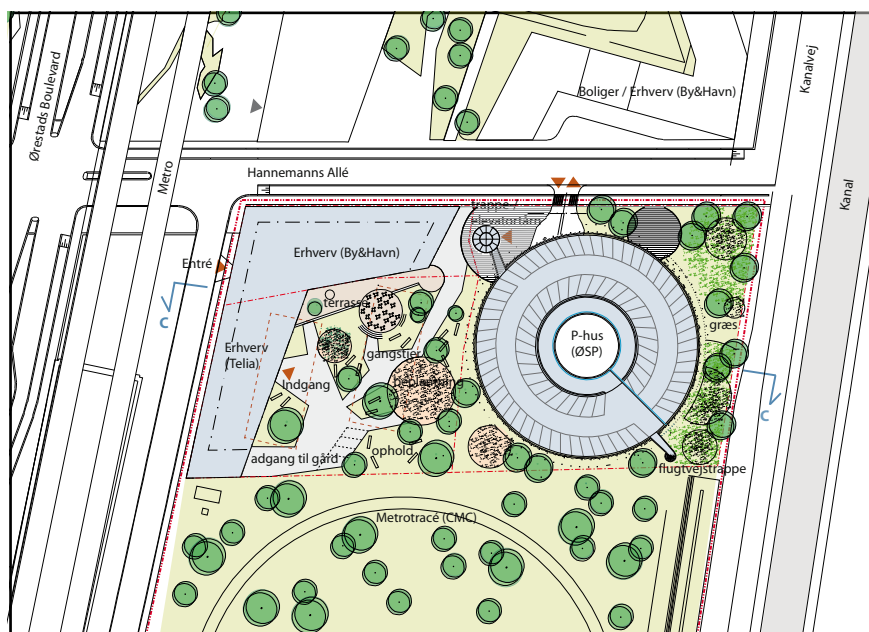
- Stk. 1.** Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter hele ejendommen matrikel nr. 973 og matrikel nr. 985, samt dele af matrikel nr. 943, 975 og 948, Sundby Overdrev, København.
- Stk. 2.** Lokalplantillægsområdet er en del af underområdet I og II i lokalplanen nr. 277 som vist på tegning 1.

## § 3. Anvendelse

- Stk. 1.** Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, hoteller, butikker, institutioner, undervisning samt håndværk og andre virksomheder.
- Der må herudover indrettes kollektive anlæg, samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Byggefelt udlagt til parkeringshus, som vist på tegning nr. 1, må anvendes til parkering for lokalplantillægsområ-

### § 3. Anvendelse

Principskitse af lokalplantillægsområdet.



det, og nærområdet.

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2).

**Stk. 2.** Butikker må kun opføres indenfor den i stk. 3. udpegede stueetage jf. tegning nr. 2. Der må i området etableres mindre butikker som betjener nærområdet. Bruttoarealet på den enkelte butik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>. for dagligvarebutikker og 200 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

**Stk. 3.** Stueetagen i bebyggelsen med de på tegning nr. 2 markerede gadestrækning skal indrettes til publikumsorienterede servicefunktioner, såsom butikker, restauranter, pengeinstitutter og lignende, til fritidsprægede og kulturelle funktioner eller med sådanne udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, møde- og udstillingslokaler, kantine og lignende, der medvirker til at skabe et varieret og levende miljø i området.

### § 4. Vej- og stiforhold

**Stk. 1.** Trafikbetjening af lokalplantillægsområdet skal ske som vist på tegning nr. 2.

**Stk. 2.** Indretning af til- og frakørselsforhold samt de trafikale forhold for gående og cyklister skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen før ibrugtagning.

**Stk. 3.** Den samlede bredde på indkørselsvejen til parkeringshuset må maksimalt være 6 m.

**Kommentar** For vej-, sti-, og baneforhold gælder her ud over bestemmelserne i lokalplan nr. 277.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på tegning nr. 2 viste principielle byggefeltet til henholdsvis erhverv og parkering. I tilknytning til parkeringshuset må der dog opføres 2 cirkulære spindeltrappetårne udenfor byggefeltet, som det fremgår af visualiseringerne på side 18.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg og åbne fælles tagterrasser/opholdsareal, samt glasoverdækninger og åbne forbindelser kan etableres herudover, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Bebyggelsens samlede bruttoetageareal må ikke overstige 32.000 m<sup>2</sup>, fordelt på maksimalt 13.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til erhvervsbebyggelse og maksimalt 18.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til parkeringshus.

### Stk. 2.

Ved eventuel etapevis opførelse af byggeriet skal de enkelte etaper, herunder ubebyggede arealer, fremstå som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etape i overensstemmelse med lokalplantillæggets bebyggelsesprincipper.

### Stk. 3.

Erhvervsbebyggelsen skal opføres som én sammenhængende, sluttet randbebyggelse langs de markerede facadelinjer mod Hannemanns Allé og Metrovej. Stueetagens facade må trækkes op til 3 m. tilbage fra facadelinjen.

### Kommentar

Stueetagen kræver en særlig arkitektonisk bearbejdning, for at gøre den åben og attraktiv. Facaden må trækkes tilbage for at danne en åben arkade eller lignende, der kan give varierede, bymæssige oplevelser at færdes langs med.

### Stk. 4.

Parkeringshuset skal opføres i mindst 6½ og maksimalt 7½ etager. Erhvervsbebyggelsen må ikke overstige 8 etager.

### Stk. 5.

Bebyggelsens højde - inkl. tekniske installationer og lignende - må ikke overstige 0,3 x afstanden til modstående vejudlægslinie mod den fastlagte vej umiddelbart øst for lokalplantillægsområdet. Flugtvejstrapper må overskride højdegrænsen med maksimalt 1,2 meter.

Erhvervsbebyggelsens facadehøjde skal være ca. 34 meter på hjørnet mod Han-

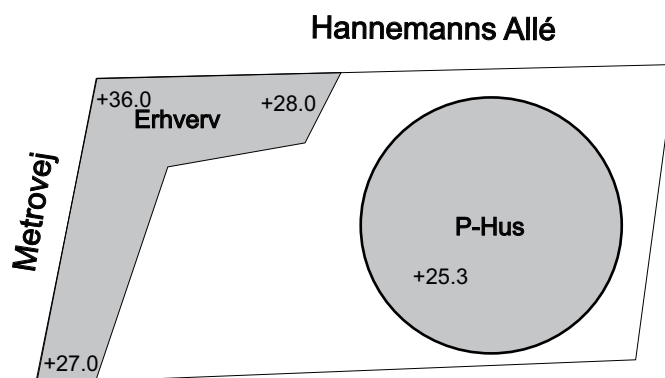


Diagram med de maksimale tagkote for bebyggelsen.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

nemanns Allé/Metrovej. Herfra skal taget på den del af bebyggelsen, der ligger langs Metrovej, gives et kontinuerligt fald mod syd – i overensstemmelse med de tagkoter, som er angivet på diagram side 14.

### Kommentar

I skitseforslaget er Parkeringshuset i 6½ etage er inkl. værn på 1,2 m. 22,35 m højt og i 7½ etager inkl. værn på 1,2 m. 25,3 m. højt. Øverste dæk medtages som en ½ etage, da der ikke er overdækket med tag.

### Kommentar

Erhvervsbyggeriet skal markere sig som den sidste bygning på østsiden af Ørestads Boulevard i sydgående retning og den skal samtidig danne overgang til Kalvebod Fælled. Derfor fastlægges bestemmelser som sikrer, at bygningens højdepunkt markeres mod Hannemanns Allé og herefter falder kontinuerligt mod fælleden og afsluttes med en spektakulært udformet sydvendt gavl iht. § 6 stk. 4.

### Stk. 6.

Erhvervsbebyggelsen må ikke opføres med større bygningsdybde end 17 m. Bygningsdybden kan dog øges til 25 m i erhvervsbebyggelsens vinkel iht. tegning nr. 2, hvis der indrettes gennemgående lodrette lysindtag/atrier, så der opnås et godt indeklima og gode dagslysforhold.

### Stk. 7.

Ved sammenbygning i skel skal bygningsdybden tilpasses dybden på nabobebyggelsen.

### Stk. 8.

Den på tegning nr. 2 markerede port skal etableres i samme højde som stueetagen, jf. § 6 stk. 3, og den skal være minimum 3 meter bred.

### Stk. 9.

Opførelse af erhvervsbebyggelsen forudsætter, at eksisterende bebyggelser nedrives.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

Bebyggelserne skal med hensyn til proportionering samt facade- og tagudformning tage udgangspunkt i den storskala, der præger de omkringliggende bebyggelser, således at der opnås et byarkitektonisk helhedspræg.

Bebyggelse skal udføres i et nutidigt formsprog. Der skal i hvert enkelt byggeri tilstræbes et højt arkitektonisk kvalitetsniveau ud fra en overordnet arkitektonisk hovedidé. Bebyggelsen må ikke senere ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

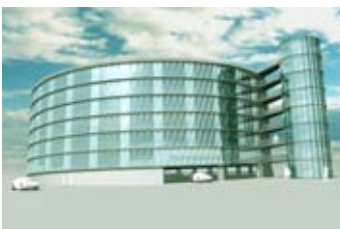


Illustration af parkeringshuset set fra indkørselssiden ved Hannemanns Allé.



Principper for opbygning af parkeringshusets facade.



- Stk. 2.** Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne.  
Der må ikke anvendes reflekterende eller visuelt dominerende facadematerialer. Glas må ikke være reflekterende eller spejlende, og der må kun anvendes let tonet eller coatet glas. Glasset på parkeringshusets facade må dog i fornødent omfang behandles, så der ikke opstår gener fra bilernes lygter mod omgivelserne.
- Stk. 3.** Parkeringshusets konstruktion, og særligt facaden skal, udformes således, at den afspejler bygningens spiralformede kørselsramper.  
Trappetårnene, inklusiv værn, skal udføres i lette konstruktioner og med transparente facader.  
Parkeringshusets værn, belysning, skilte, teknik samt øvrige installationer skal gives en arkitektonisk bearbejdning i overensstemmelse med bebyggelsens generelle materialekarakter og -kvalitet. Værn skal fremstå i en let og spinkel opbygning jf. illustration på side 17.  
Parkeringshuset skal designes, så lys- og lygtekast fra biler ikke bliver til gene for omgivelserne.
- Stk. 4.** Erhvervsbebyggelsen skal gives et arkitektonisk skulpturelt udtryk, der markerer hjørnet Hannemanns Allé/Metrovej samt den sydvendte gavl mod Kalvebod Fælled. Facaderne skal som udgangspunkt forholde sig til bebyggelsen nord for Hannemanns Allé og skal harmonere med denne bebyggelses enkle skulpturelle udtryk og materialekarakter.  
Gavlene på erhvervsbebyggelsen skal gives en facademæssig karakter med vinduer og lignende arkitektoniske elementer samt med overflader, der svarer til eller harmonerer med bygningens facader.  
Erhvervsbebyggelsens facade i stueetagen skal udformes med høj detaljeringsgrad, og med overvejende åbne facadepartier, således at der opnås en høj grad af visuel kontakt og samspil mellem uderummet og stueetagens funktioner. Der tillades ingen lukkede eller passive enheder og facader mod Metrovej og Hannemanns Allé.

### Kommentar

Facaderne på den nord for beliggende bebyggelse er overvejende i glas, dobbeltfacade med mellemliggende bevægelig solafskærmning.

- Stk. 5.** Erhvervsbebyggelsen skal opføres i et sammenhængende arkitektonisk udtryk på tværs af eventuelle matrikelskel. Facadehøjden samt stueetagens højde skal være identisk ved sammenbygning.  
Stueetagen skal opføres med en minimumshøjde på 5 meter. Stueetagens facader skal primært udføres i transparent glas således, at der opnås en visuel kontakt udefra til funktionerne i stueetagen. Glasset må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende, så det har karakter af facadebeklædning.  
Erhvervsbebyggelsen skal udformes med et særligt arkitektonisk og skulpturelt motiv.



## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 6.

Tag, herunder også parkeringshuset øverste dæk, skal udformes som en integreret del af bebyggelsens samlede arkitektoniske udtryk. Tagmaterialer må ikke være reflekterende eller på anden vis til gene for omgivelserne.

Bebyggelsernes tekniske anlæg og installationer skal placeres indenfor bygningens volumen f.eks. i kælder eller indenfor tagprofil. Elevatortårne og trappehuse på taget skal udformes skulpturelt og således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.



Illustrationerne principiel opbygninger for transparante trappetårne og opbygning af værn.

### Stk. 7.

Skiltning, lysinstallationer og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes i overensstemmelse med bygningernes arkitektoniske karakter og skal være tilpasset omgivelserne. Skiltningen skal indarbejdes i bebyggelsernes facader og må kun orienteres mod adgangsvejene.

### Kommentar

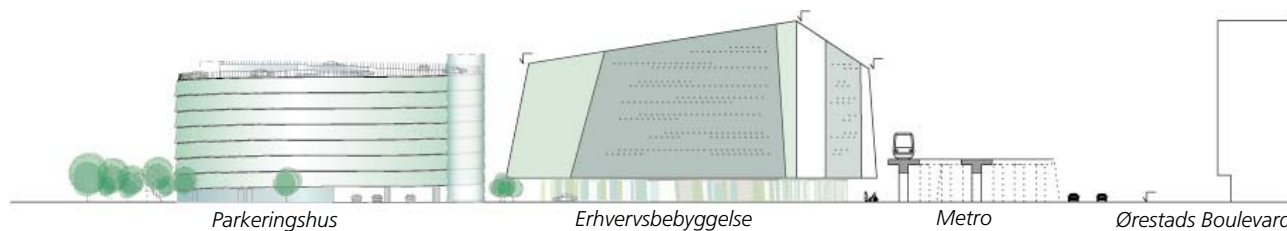
Skiltning anbefales indarbejdet i facadearkitekturen.

### Stk. 8.

Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens eller tagfladens arkitektur.



Snit af lokalplantillægsområdet set mod øst.



Snit af lokalplantillægsområdet set mod syd.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

**Stk. 9.** Tage og facader orienteret mod syd og sydvest skal udformes med mulighed for at udnytte solenergi.

**Kommentar** Tagflader, der ikke anvendes til energiproduktion/ energibesparelse eller ophold kan med fordel begrønnes, da det forsinker og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>.

## § 7. Ubebyggede arealer

**Stk. 1.** Udformningen af de ubebyggede arealer skal tage udgangspunkt i de omkringliggende bygninger og tilstødende arealer, således at der opnås et landskabsarkitektonisk helhedspræg.

De ubebyggede arealer skal udformes så der opnås en naturlig og direkte kontakt mellem bebyggelsens indre og de tilstødende arealer.

**Stk. 2.** De ubebyggede arealer skal anlægges i et nutidigt formsprog og give rekreative oplevelser for brugerne af området i form af opholdsarealer og en varieret beplantning. De ubebyggede arealer mellem parkeringshus og erhvervsbebyggelsen skal primært henlægges ubefæstet som græsplæne samt jf. § 7 stk. 4.

De ubebyggede arealer må ikke senere ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

**Stk. 3.** Friarealet skal være mindst 10 procent af etagearealet til serviceerhverv. Til friarealet medregnes de dele af det interne vej- og stinet, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

**Stk. 4.** Det ubebyggede areal mellem erhvervsbyggeriet og parkeringshuset skal indrettes med klippet græs, træer i grupper eller spredt enkeltstående, samt med robuste varierede staudebede.

Det ubebyggede areal mellem parkeringshuset og Kanalvej skal indrettes med træer i grupper eller spredt enkeltstående, slået græs så der opnås en visuel forbindelse til arealerne omkring Kanalvej.

Staudebede skal udgøre minimum ca. 15 procent af arealet mellem parkeringshuset og erhvervsbebyggelsen og skal indrettes i niveau med det omkringliggende terræn.

**Stk. 5.** Træer i åbne muldbede skal have minimum 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> rodvenlig befæstelse pr. træ, heraf mindst 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen. For træer, som plantes i muldbede og i lukkede befæstelser, skal plantehullet være mindst 50 cm dybt. Ved plantning af træer på dæk skal bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 80 cm over de befæstede arealer.

**Kommentar** Det bør tilstræbes, at Normer for Anlægsgartnerarbejder følges i forbindelse med anlæg af friarealerne. Disse kan downloades [www.grontmiljo.dk/Normer/normer1992](http://www.grontmiljo.dk/Normer/normer1992).

## § 7. Ubebyggede arealer

For at forhindre jordkomprimering skal de eksisterende og kommende friarealers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder.

- Stk. 6.** De ubebyggede arealer skal indrettes, så opholdsarealer får en god solorientering og der skal sørges for, at der er gode opholds- og læmuligheder. Opholdsarealer skal indrettes med robust møblement der kan stå ude hele året.
- Stk. 7.** Parkering skal indrettes i parkeringshuset, eller i konstruktion under erhvervsbebyggelsen.  
Parkeringsdækningen skal være 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup>. Der kan maksimalt etableres 680 parkeringspladser i parkeringshuset. Der kan indrettes 4 parkeringspladser i tilknytning til erhvervsbebyggelsen som i udformning skal integreres i landskabsplanen.
- Stk. 8.** Der skal etableres 1,5 cykelparkeringsplads pr 100 m<sup>2</sup> erhvervs etageareal. Minimum 50 % af cykelparkeringen skal etableres overdækket i konstruktion ved indgangspartier med direkte adgang fra Metrovej eller Hannemanns Allé eller overdækket på terræn. Der skal etableres dagslysindtag til parkering i konstruktion. Op til 50 % af cykelparkeringen kan etableres på terræn i cykelstativer. Cykelparkeringen skal fremstå i en høj kvalitet med størst mulig tilgængelighed, tryghed og sikkerhed for brugerne. Udformning af cykelparkering på terræn skal være integreret i landskabsplanen.
- Stk. 9.** Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at der overalt er et maksimalt niveauspring på +/- 2,5 cm. og skal principielt udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.
- Stk. 10.** Området skal fremstå åbent og må ikke indhegnes.
- Stk. 11** Arealet omkring parkeringshuset, der har til formål at sikre adgang for vinduespudsning, skal etableres med belægning i en maksimal bredde på 2 meter der er gennemtrængelig for vand. Belægningen skal skjules med græs der vokser henover arealet og fremstå som tæt græsplæne. Langs det befæstede areal beplantes i grupper mindre buske og træer som beskrevet i stk. 4.
- Stk. 12.** Det frie udsyn under Metroen fra lokalplantillægsområdet til Ørestads Boulevard skal opretholdes.

## § 8. Foranstaltninger mod forureninggener

- Stk.1.** Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod

støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke fastlægges støjfølsom arealanvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er de tilsvarende støjgrænser 63 dB fra vejtrafik og 69 dB for banetrafik.

I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige ovennævnte grænseværdier, skal det ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer ikke overstiger 46 dB i boligernes sove- og opholdsrum. Det tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er 51 dB. De tilsvarende krav for støj fra jernbaner er 52 dB for boligernes sove- og opholdsrum og 57 dB for kontor- og hotelbyggeri. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav. Ved kontorer vurderes det om det er nødvendigt med vinduer, der kan åbnes eller om det nødvendige luftskifte kan foregå på en anden måde. For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik. For boliger med et eller flere udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen, så som, altaner, atrium, terrasser o. lign, skal mindst et af disse overholde grænseværdien på 58 dB. Støjbelastede altaner medregnes ikke i beregning af friarealer.

Nye boliger eller daginstitutioner må som hovedregel ikke etableres, hvis trafikstøjen overstiger 68 dB på facaden. Ved huludfyldning eller omdannelse af erhvervsbyggeri langs eksisterende veje kan der etableres boliger, hvor trafikstøjen er op til 73 dB. Det kræver, at ovennævnte grænser for støj på udendørs opholdsarealer og indendørs med delvist åbne vinduer kan overholdes.

### Kommentar

Ovennævnte grænser er udtryk for en implementering af Miljøstyrelsens nye vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" ligesom der kommet et "Tillæg juni 2007 til vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner", hvor der anvendes en ny beregningsmodel. Kommunen er i sammenhæng med udarbejdelsen af Kommuneplan 2009 i gang med implementeringen af retningslinierne i den nye vejledning. Der vil i givet fald ske konsekvensrettelser af bestemmelserne i forbindelse hermed.

### Stk. 2.

Parkeringshusets skal udformes, så lys- og lygtekast fra biler samt husets grundbelysning ikke generer omgivelserne.

### Kommentar

Miljøstyrelsen har udgivet en ny vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" ligesom der kommet et "Tillæg juni 2007 til vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner", hvor der anvendes en ny beregningsmodel. Kommunen er i sammenhæng med udarbejdelsen af Kommuneplan 2009 i gang med implementeringen af retningslinierne i den nye vejledning. Der vil i givet fald ske konsekvensrettelser af bestemmelserne i lokalplantillægget i forbindelse hermed.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

- Stk. 3.** Beboere i og brugere af lokalområdet skal ligeledes i fornødent omfang skærmes mod støj, støv, emissioner, vibrationer fra virksomheder samt sikres mod eksplosion og brand.

## § 9. Kollektiv varmforsyning

- Stk. 1.** Lokalplanområdet er udpeget som lavenergiområder efter laveste energiklasse i gældende bygningsreglement (p.t. lavenergi klasse 1 jf. BR 08, kap. 7.2.4).

**Kommentar** Forsyningen til de nye lavenergiområder, kan være en kombination af central fjernvarmforsyning og lokale anlæg til vedvarende energi.

**Kommentar** I Bekendtgørelsen om tilslutningen m. v. til kollektive varmforsyningsanlæg, nr. 31 af 29. januar 2008, står der at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergi bebyggelse. Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller kan på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmforsyning, i det fjernvarmen stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling, grundbelysning og varmt brusevand. Bestemmelsen indebærer at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse skal opfylde de energirammer, der er fastsat i bygningsreglementet for lavenergi bygninger med den ønskede anvendelse i den klasse, der det mindste energiforbrug.

## § 10. Regnvand

- Stk. 1.** Installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl (og tøjvask i maskine) er en betingelse for ibrugtagning. (Planloven § 15 stk. 2, 25)

- Stk. 2.** Regnvand i øvrigt skal afledes på egen grund. Regnvand der dokumenteret ikke kan afledes på egen grund skal ledes til Nordre Landkanal. (jf. Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008)

- Stk.3.** En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede pr. 1. januar 2008, dvs. at jorden formodes lettere forurenede svarende til forureningsklasse 1, 2 og 3. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen. Hele Ørestaden er omfattet af områdeklassificeringen.

Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljøns anvisninger og tilladelser. Disse kan

## § 10. Regnvand

hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00.

Endvidere skal det pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades.

Installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl (og tøjvask i maskine) er en betingelse for ibrugtagning. (Planloven § 15 stk. 2, 25)

**Stk. 3.** Uforurenet regnvand der dokumenteret ikke kan håndteres på egen grund skal ledes til Nordre Landkanal. (jf. Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008).

## § 11. Udstykning

**Stk. 1.** Efterhånden som forholdene gør det påkrævet, må der i overensstemmelse med lovgivningsregler foretages sådanne omlægninger, som Teknik- og Miljøforvaltningen anser for nødvendige til gennemførelse af en hensigtsmæssig ordning af bebyggelsesforholdene.

## § 12. Tilladelser i henhold til anden lovgivning

**Stk. 1.** Uanset forestående må der ikke

- 1) foretages grundvandssænkninger uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse jf. Vandforsyningslovens § 26 eller
- 2) udpumpes forurenet grundvand/drænvand uden tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen jf. Miljøbeskyttelsesloven § 28 jf. § 27.

## § 13. Retsvirkninger

**Stk. 1.** I henhold til Planloven § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser jf. dog § 13. Lokalplanen hindrer ikke, at eksisterende bebyggelse og denne anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## § 14. Påtaleret

**Stk. 1.** Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

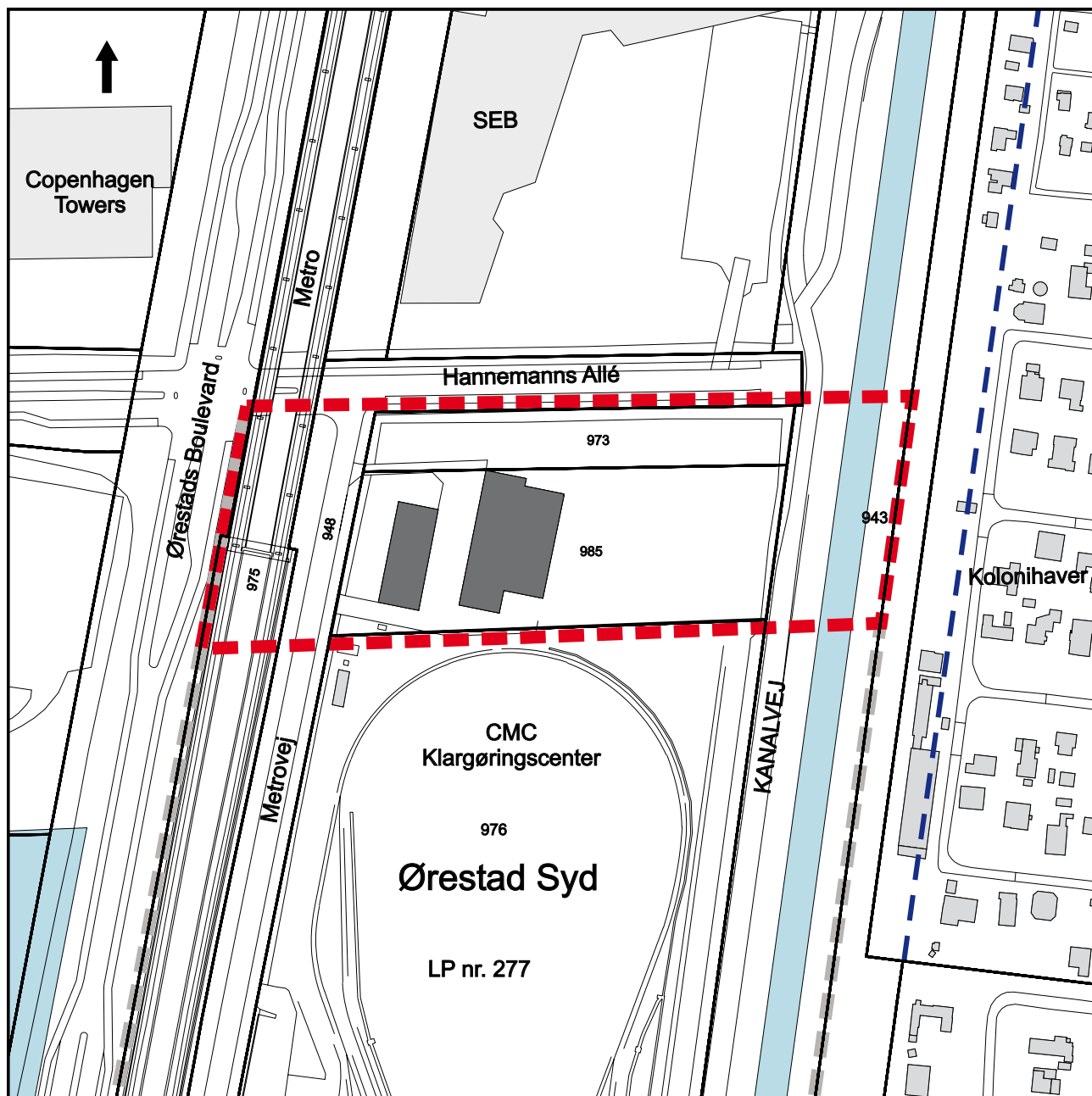
**Stk. 2.** I henhold til Planlovens § 19 stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

## § 15. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 277

**Stk. 1.** Lokalplan nr. 277, Servicecentret, bekendtgjort den 14. juni 1996, ophæves

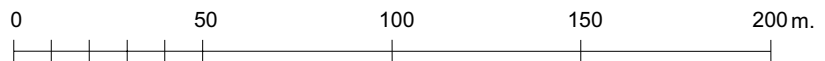
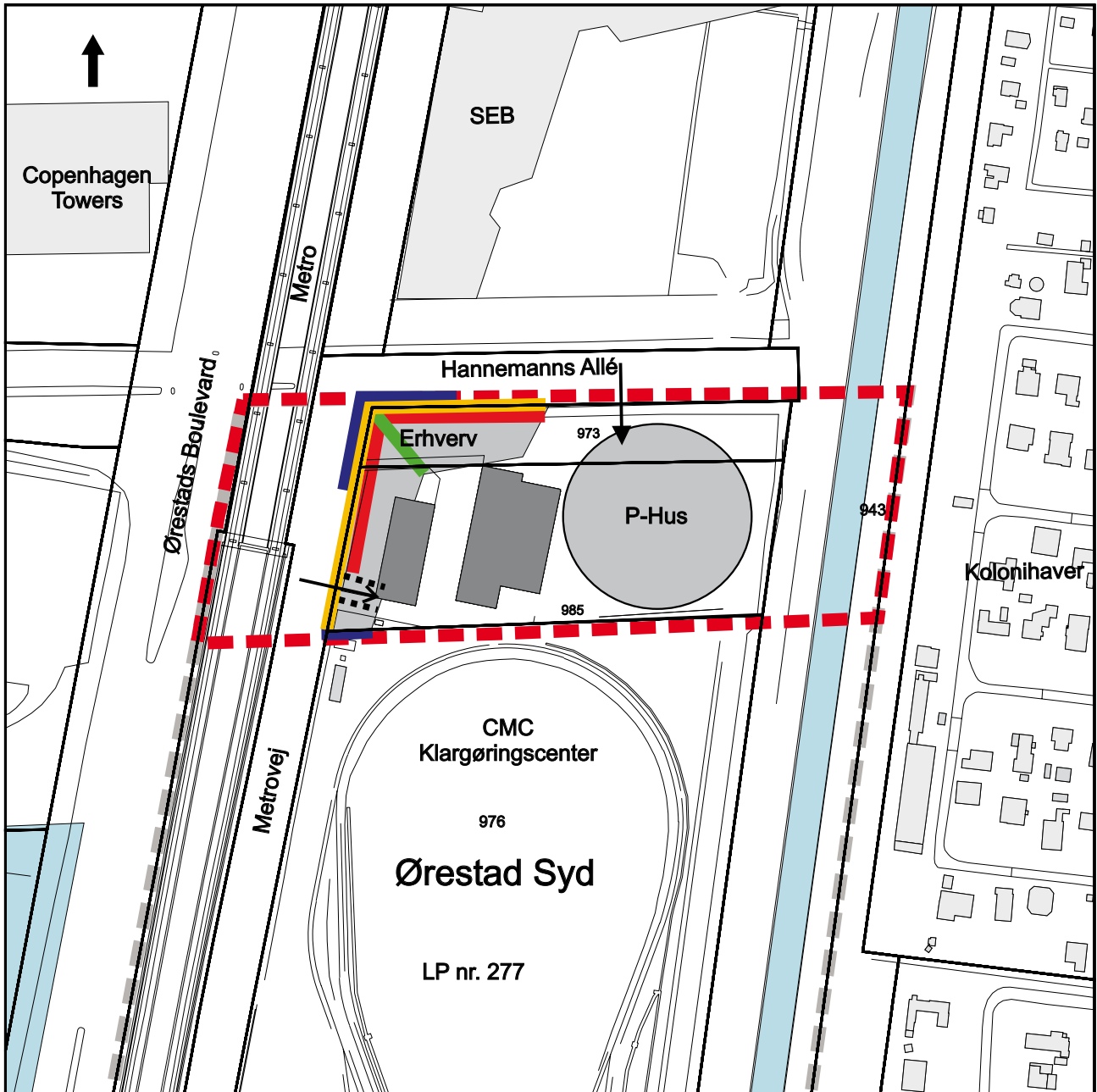
## § 15. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 277


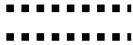









for så vidt angår ejendommene matr. nr. 973 og 985, begge Sundby Overdrev, København, og alle parceller, der efter den 1. oktober 2008 udstykkes fra disse ejendomme.



- Lokalplanområde
- Grænse for lokalplan nr. 277
- Vejudlægslinie





- |   |                              |   |  |
|---|------------------------------|---|--|
|  | Lokalplanområde              |  | Port   |
|  | Grænse for lokalplan nr. 277 |  | Facadelinje                                  |
|  | Eksisterende byggeri         |  | Facadestykke der skal markeres særligt       |
|  | Byggefelt                    |  | Publikumsorienterede funktioner i stueetagen |
|  | Indkørsel                    |  | Dybden må maksimalt være 25 m                |
|  | Overkørsel                   |   |  |

### Kommuneplan 2009

I kommuneplan 2009 er området for dette lokalplantillæg fastlagt til serviceerhverv.

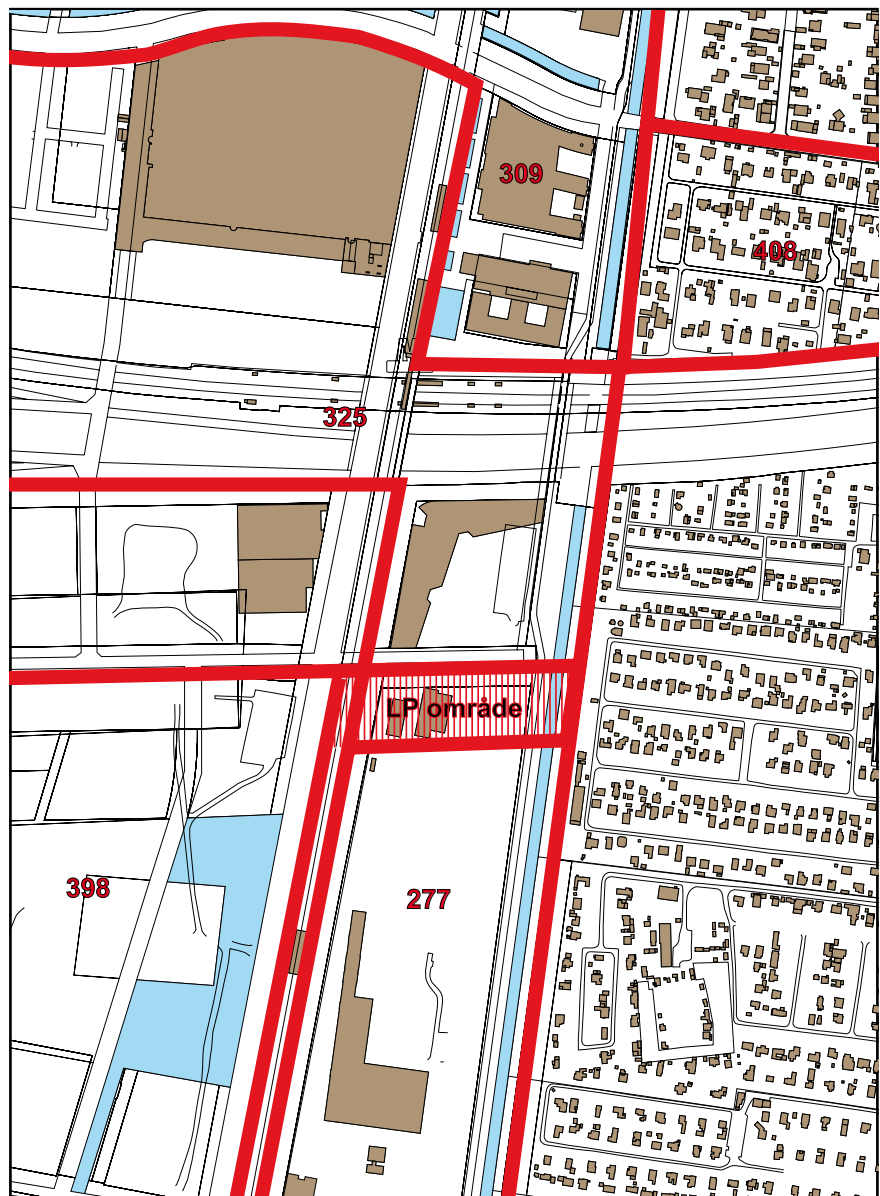
Den maksimale bebyggelsesprocent er 150 og det maksimale etageareal er 8.

Området ligger i nærheden af det regionale centerområde i Ørestad City.

#### Gældende lokalplaner

##### Lokalplan 325

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for den centrale del af Ørestaden der er omkring Ørestad Station. Formålet er at udbygge området til et attraktivt, koncentreret område for serviceerhverv med bebyggelse af høj kvalitet der udnytter den optimale trafikale beliggenhed.



### Lokalplan 398

Lokalplanen fastlægger grundlaget for den del af Ørestaden der ligger syd for Øresundsforbindelsen og vest for metroen, så det kan bebygges til et moderne, tæt og integreret byområde med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet der udnytter den optimale beliggenhed i forhold til Metro og den fredede Kalvebod Fælled.

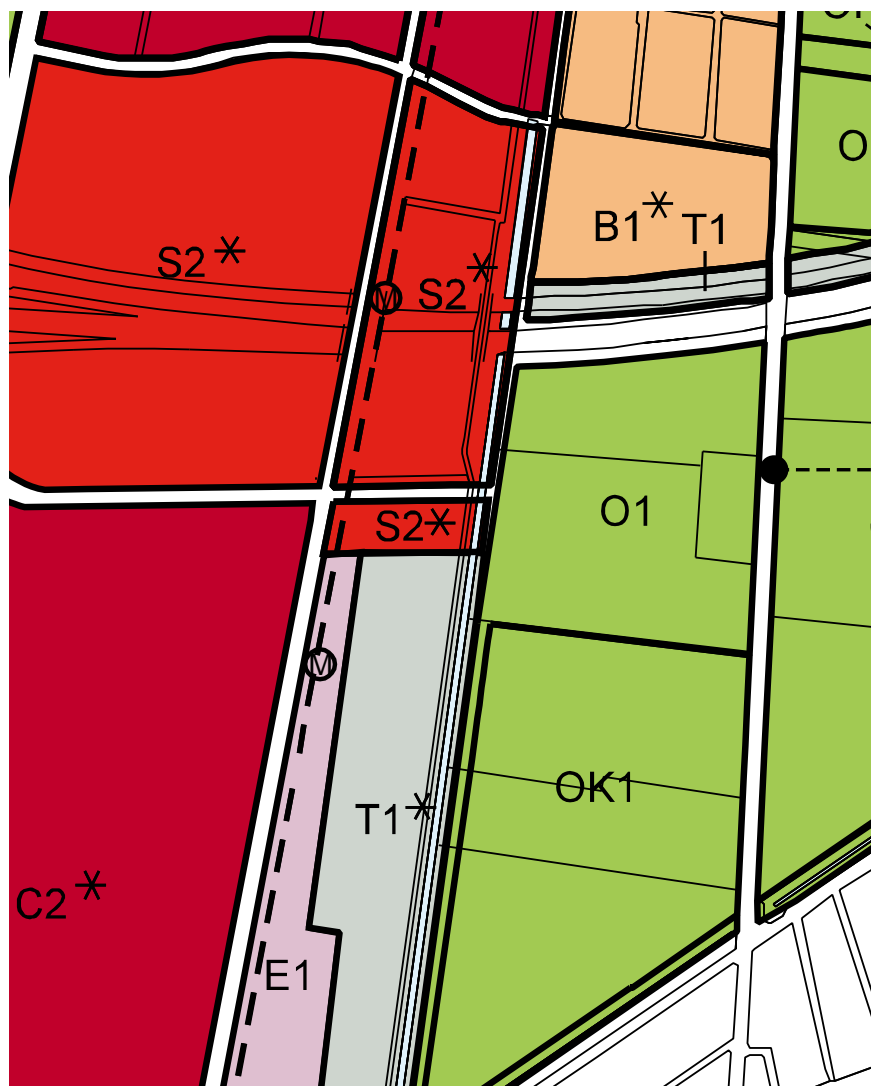
### Lokalplan 408

Lokalplanen hovedformål er at muliggøre anvendelsen af et oprindeligt kolonihaveområde til helårsboliger.

## Miljøvurdering

Lokalplantillægget anses ikke for at medføre behov for at foretage en miljøvurdering af planen i henhold til lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer. Områdets karakter forbliver serviceerhverv og omgivelserne påvirkes ikke af opførelse af et parkeringshus og en erhvervsbebyggelse.

*Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2009.*



*Rammer for lokalplanlægningen.*

*B-områder til boliger.*

*C-områder til blandet bolig og erhverv.*

*S-områder til serviceerhverv.*

*O-områder til fritidsformål eller institutioner.*

*T-områder til tekniske anlæg.*

*\*-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.*

# Københavns Kommune

## Lokalplan nr. 277

Lokalplan for et område i Ørestaden med en udstrækning på ca. 900 x 220 m beliggende på den sydlige del af Vestamager, mod øst begrænset af ejendommen matr. nr. 42 Sundby Overdrev, København, og mod syd, vest og nord af en linie mellem punkterne a, b, c, d, e og f.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

### § 1. Formål

Udbygningen af Ørestaden skal ske i overensstemmelse med Ørestadsloven (lov nr. 477 af 24. juni 1992 om Ørestaden m.v. med senere ændringer) og med udgangspunkt i den af Ørestadsselskabet I/S udarbejdede helhedsplan. Som led i påbegyndelsen af denne udbygning er det lokalplanens formål at sikre grundlag for etablering af et driftsanlæg med kontrol- og vedligeholdelsesfunktioner til betjening af den i loven foreskrevne letbane.

Desuden er det formålet at fastlægge arealerne umiddelbart vest for driftsanlægget til erhverv med sigte på opførelse af afskærmende og rumdannende bebyggelse mellem anlægget og den øvrige del af Ørestaden. Det muliggøres, at bl.a. dele af driftsanlæggets bebyggelse kan opføres inden for en nærmere afgrænset del af erhvervsområdet, mens nybyggeri i øvrigt i dette område forudsætter supplerende lokalplan.

Det skal sikres, at bygninger og anlæg indpasses i omgivelserne, således at der opnås en god helhedsvirkning, samt at driftsanlægget - for at forebygge forurening og af æstetiske grunde - i fornødent omfang afskærmes mod omgivelserne.

### § 2. Område

*Stk. 1.* Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 27.086 og omfatter del af ejendommen matr.nr. 890 Sundby Overdrev, København, samt alle parceller, der efter den 1. oktober 1995 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

*Stk. 2.* Lokalplanområdet opdeles i underområderne I og II som vist på tegningen.

### § 3. Anvendelse

*Stk. 1. For område I gælder:*

Området fastlægges til teknisk anlæg af offentlig/almen karakter - driftsanlæg med kontrol- og vedligeholdelsesfunktioner for Bybanen, herunder vaskehal, værksted og lagerfunktioner samt skinneanlæg til rangering og opbevaring af vognsæt og andet banemateriel.

I området må der ikke udøves virksomhed, som i mere end væsentlig grad kan medføre forurening.

*Stk. 2. For område II gælder:*

a) Området fastlægges til erhverv.

Der må opføres eller indrettes bebyggelse til lettere industri-, værksteds-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, undervisning samt andre virksomheder, der efter Magistratens skøn naturligt kan indpasses i området, og som højst medfører uvæsentlig forurening. Der må endvidere indrettes bebyggelse til salg af udvalgsvarer med tilknytning til virksomheden.

- b) Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, der af Magistraten anses for forenelige med beliggenheden i heromhandlede erhvervsområde herunder til administration og personale-, lager- og værkstedsfaciliteter i forbindelse med Bybanens kontrol- og vedligeholdelsescenter.
- c) Uanset pkt. a) kan Magistraten tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.

#### § 4. Vejforhold

Der forudsættes udlagt en vej i området med en placering i princippet som vist på tegningen. Vejen skal ud- og anlægges med profiler og kurver og eventuelt vendeplads efter Magistratens nærmere anvisning.

#### § 5. Bebyggelsens omfang og placering

*Stk. 1. For område I gælder:*

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10.
- b) Ny bebyggelse skal i princippet opføres inden for de på tegningen viste byggefeltet. Der kan herudover opføres mindre bygninger, tankanlæg, byøkologiske anlæg o.lign. til brug for anlæggets drift.
- c) Bebyggelsens højde må ikke overstige 15 m. Skorstene, ventilationsafkast og lignende tekniske indretninger kan tillades opført med en højde på indtil 25 m.

*Stk. 2. For område II gælder:*

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- b) Bebyggelsen skal opføres som sammenhængende bebyggelse i princippet inden for det på tegningen viste byggefelt i maksimalt 5 etager, eventuelt med udnyttet tagetage. Bebyggelsen skal opføres parallelt med byggefeltets vestlige begrænsning, der er beliggende i en afstand af 20 m fra områdegrensen, og kan sammenbygges med den i område I fastlagte

bebyggelse, jf. stk. 1, pkt. b).

- c) Husdybden må ikke overstige ca. 15 m. Ved sammenbygning i skel skal husdybden efter Magistratens nærmere godkendelse tilpasses husdybden på naboejendommen.
- d) Bebyggelsens højde eksklusiv eventuel tagetage må ikke overstige ca. 20 m.
- e) Opførelse af nybyggeri uden for det under pkt. b) nævnte byggefelt forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

#### § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

*Stk. 1. Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal efter Magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Magistratens tilladelse.*

Facaderne skal opdeles i enheder og udformes med en passende variation efter Magistratens skøn. Fritstående gavle skal behandles som facader.

Tage skal udformes med en profileret opbygning efter Magistratens nærmere anvisning.

Faste baldakiner må kun opsættes i særlige tilfælde, såfremt der efter Magistratens skøn kan opnås en god helhedsvirkning og sammenhæng med facadens øvrige udformning.

*Stk. 2. Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Magistratens godkendelse.*

Skilte, reklamer, lysinstallationer og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der efter Magistratens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske karakter og gadebilledet.

Facade- og reklamebelysning samt lysskilte, herunder blinkende reklameskilte, lysaviser, signboards og lignende, må ikke ved blænding, reflekser eller ved sit udseende være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets og den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.

*Stk. 3.* Ibrugtagning af bebyggelsen kan efter Magistratens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af Magistraten - eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

## § 7. Foranstaltninger mod forureningsgener

Bebyggelse og faste installationer i øvrigt skal efter Magistratens nærmere godkendelse - i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav - placeres, udføres og indrettes, samt virksomhed udøves, således at brugere og omgivelserne i fornødent omfang beskyttes mod forurening og andre ulemper. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration og lignende må ikke overstige 35 dB(A).\*)

## § 8. Kollektiv varmforsyning

Bebyggelse må ikke uden Magistratens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Magistratens anvisning.

## § 9. Ubebyggede arealer

*Stk. 1. For hele området gælder:*

- a) Friarealet (ekskl. parkerings-, tilkørsels- og oplagsareal) skal være af størrelsesordenen 10 pct. af etagearealet. Friarealet skal anlægges efter Magistratens nærmere godkendelse, og der skal efter Magistratens nærmere bestemmelse indrettes opholdsarealer for de beskæftigede.
- b) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering kan indrettes på terræn eller i kon-

struktion eventuelt andetsteds i kvarteret efter Magistratens nærmere godkendelse.

- c) Opholdsarealer og parkeringsanlæg skal efter Magistratens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.
- d) Adgangs- og opholdsarealer skal udformes, således at de tilgodeser bevægelseshæmmede færdsel på arealerne.
- e) Oplag uden for bygningsanlæg må normalt ikke finde sted, jf. dog stk. 2, pkt. a).
- f) Langs med områdets grænse mod øst fastlægges et ca. 30 m bredt afstandsbælte som vist på tegningen. Dette skal bevares som hidtil med kanal omgivet af græsrabatter med vekslende træbevoksning og en offentlig tilgængelig gang- og cykelsti.

*Stk. 2. For område 1 gælder særligt:*

- a) Oplag uden for bygningsanlæg skal efter Magistratens godkendelse fortrinsvis finde sted i området nord for det fastlagte byggefelt og må ikke uden Magistratens samtykke etableres i en højde, der overstiger 5 m.
- b) Ubebyggede arealer, herunder sporterræn samt parkerings- og oplagsområder skal efter Magistratens nærmere godkendelse beplantes med græs, buske og træer i det omfang det anses foreneligt med anvendelsen i øvrigt.
- c) Der skal efter Magistratens nærmere godkendelse etableres afskærmende foranstaltninger langs områdets grænser i form af beplantning, volde og lignende, herunder en ca. 4 m høj beplantet vold og/eller skærm langs med det i stk. 1, pkt. f) fastlagte afstandsbælte samt langs områdets grænse mod syd.

## § 10. Ledninger

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger, herunder den på tegningen viste naturgasledning.

\*) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 6/1985 om „Støj og vibrationer fra jernbaner“.

## § 11. Tilladelse fra andre myndigheder

*Stk. 1.* Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til § 26 i lov om museer m.v. <sup>\*\*)</sup>

*Stk. 2.* Der må ikke etableres broer, overkørsler eller lignende over Nordre Landkanal, før vandløbsmyndigheden meddeler tilladelse hertil, jf. Vandløbslovens § 17.

## § 12. Matrikulære forhold

Efterhånden som forholdene gør det påkrævet, må der i overensstemmelse med lovgivningens regler foretages sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, som efter Magistratens skøn må anses for nødvendige til gennemførelse af en hensigtsmæssig ordning af bebyggelsesforholdene.

Nærværende lokalplan nr. 277 med indhæftede tegning nr. 27.086 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 6. juni 1996 og endelig bekendtgjort den 14. juni 1996.

*Københavns Magistrat, Overborgmesterens afdeling, den 14. marts 1997*

p.o.v.

**Peter Høiriis Nielsen**  
Kontorchef

/Bjarne Raahauge  
fuldmægtig

**KØBENHAVNS BYRET**  
Indført den 17/3-1997  
Lyst under nr. 35262  
Ulla Buchardt

<sup>\*\*)</sup> Opmærksomheden skal henledes på, at området kan rumme levn fra stenalderen. Københavns Bymuseum bør som repræsentant for Rigsantikvaren kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

## § 13. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 15.

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

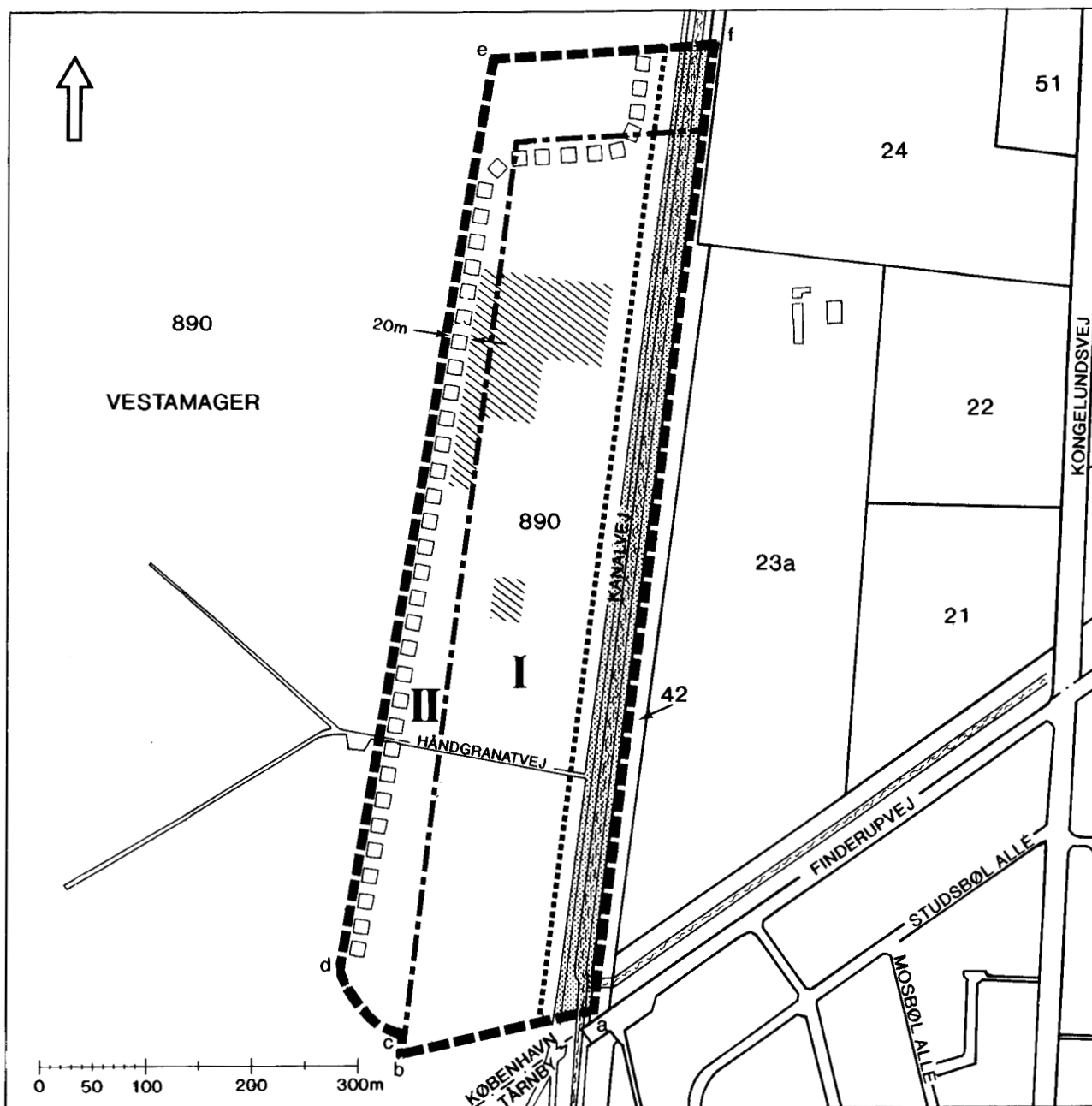
## § 14. Påtaleret

Københavns Magistrat har påtaleret over for bestemmelserne i nærværende lokalplan.

## § 15. Dispensationer

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Dispensationer meddeles af Den Samlede Magistrat.



- ▬▬▬ GRÆNSE FOR LOKALPLANOMRÅDE
- GRÆNSE MELLEML UNDEROMRÅDER
- PRINCIPIEL PLACERING AF NY VEJ
- ..... NATURGASLEDNING
- ▨ BYGGEFELT
- ▩ AFSTANDSBÆLTE

EMNE	LOKALPLAN BYBANENS KONTROL- OG VEDLIGEHOLDELSESCENTER	MÅL	1:6000	JOURN. NR.	PD 476
EJERLAV	SUNDBY OVERDREV, KØBENHAVN	TEGN DATO	OKT. 1995	TEGN. NR.	27.086
ØVERBORGMESTERENS AFDELING, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.					





## Hvad er en lokalplan ?

### **Lokalplan**

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden dereksempelvis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

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

### **Lokalplanforslagets retsvirkninger**

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

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

### **Lokalplanens endelige retsvirkninger**

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





### **Offentlighedsperiode**

Københavns Borgerrepræsentation har den ..... 2008 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Servicecentret".

Offentlighedsperioden løber fra den ..... 2008 til den ..... 2008.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene.

Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



### **Plancher**

Der vil fra den ..... til den ..... 2008 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold. Plancherne er placeret i .....



### **Borgermøde**

Der vil blive afholdt et borgermøde om lokalplanforslaget i .....

Mødet foregår .....sdag den ..... 2008 kl. 19.00-21.00.



### **Debatforum**

På Center for Bydesigns hjemmeside

[www.planogarkitektur.kk.dk](http://www.planogarkitektur.kk.dk)

har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



### **Adresse**

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

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postbox 447

1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)

tlf: 33 66 12 90

**Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den ..... 2008.**