

ØRESTAD NORD

Lokalplan nr. 301 med tillæg nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6

Københavns Borgerrepræsentation har den 12. oktober 2017 vedtaget tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 301 Ørestad Nord.

Lokalplanen er bekendtgjort den 15. november 2017



Indhold

Redegørelse for tillæg nr. 5 til lokalplanen 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål	3
Lokalplantillægsområdet og kvarteret	3
Byggeønsker	5
Trafik	8
Lokalplantillæggets indhold	8
Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen	8
Miljøforhold	9
Skyggediagrammer	10

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 12

Kommuneplan 2009	12
Forslag til Kommuneplan 2011	12
Bydelsplan for Amager Vest	12
Lokalplaner i kvarteret.....	12
Miljø i byggeri og anlæg	13
Regnvand	13
Boligpolitik.....	13

Tilladelser efter anden lovgivning 14

Affald	14
Jord - og grundvandsforurening	14
Museumsloven	14

Redegørelse for tillæg nr. 6 til lokalplanen 15

Lokalplantillæggets baggrund og formål	15
Lokalplanområdet og kvarteret.....	16
Byggeønsker	17
Lokalplantillæggets indhold	17
Miljøforhold	19
Vind	20
Skyggediagrammer	22

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 24

Overordnet planlægning	24
Kommuneplan 2015.....	24
Lokalplaner i kvarteret.....	25
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	25
Regnvand	25
Varmeplanlægning.....	25

Tilladelser efter anden lovgivning 27

Affald	27
Jord- og grundvandsforurening	27
Museumsloven	28
Rottesikring	28

Lokalplan nr. 301 Ørestad Nord med tillæg nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6..... 29

§ 1. Formål.....	29
§ 2. Område	29
§ 3. Anvendelse.....	30
§ 4. Vej-, sti- og baneforhold	31
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	32
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	36
§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener***)	38
§ 8. Kollektiv varmforsyning.....	39
§ 9. Sikring af grundvandspejl	39
§ 10. Ledningsforhold.....	39
§ 11. Ubebyggede arealer	39
§ 12. Tilladelser i henhold til anden lovgivning	42
§ 13. Retsvirkninger	43
§ 14. Påtaleret	43
§ 15. Dispensationer	43
§ 16. Hel og delvis ophævelse af lokalplaner.....	43

Tegning nr. 27.550b.....	45
Tegning nr. 27.551a	46
Tegning nr. 27.552b.....	47
Tegning nr. 27.523	48
Tegning nr. 27.226.....	49
Tegning nr. 27.227	50
Tegning nr. 27.264.....	51
Tegning nr. 27.265.....	52
Tegning nr. 27.273	53
Tegning nr. 27.274	54
Tegning nr. 27.467a	55
Tegning nr. 27.531	56
Tegning nr. 27.436.....	57
Tegning nr. 27.439.....	58
Tegning nr. 27.440	59
Tegning nr. 27.554a	60
Tegning nr. 27.555.....	61
Tegning nr. 27.526a.....	62
Tegning nr. 27.467b.....	63
Tegning nr. 27.426a.....	64
Lokalplantegning nr. 1.....	65
Lokalplantegning nr. 2.....	66

Redegørelse for tillæg nr. 5 til lokalplanen



Luftfoto med lokalplantillægsområdet indtegnet (JW Luftfoto august 2011).

Lokalplantillæggets baggrund og formål

By & Havn og Tetrus A/S har anmodet om at få udarbejdet et tillæg nr. 5 til lokalplan nr. 301-1, 2, 3 & 4, der skal muliggøre opførelse af en rækkehusbebyggelse i Ørestad Nord på et areal, der i lokalplanen er fastlagt til idrætscenter.

Lokalplan nr. 301 blev udarbejdet med henblik på fastlæggelse af hovedstrukturen i Ørestad Nord og udbygning af Københavns Universitet Amager, samt opførelse af anden etape af Det Kgl. Bibliotek og et nybyggeri for Rigsarkivet mv. I tillæg 1-4 til lokalplanen er der fastlagt bestemmelser for yderligere udbygning af Københavns Universitet Amager samt opførelse af Danmarks Radio, IT-højskole og IT-forskerpark, et idrætscenter, boliger, herunder 2 kollegiebyggerier samt serviceerhverv.

Lokalplanen fastlægger en samlet byggerummelighed på ca. 620.000 m² og anvendelsen, byggezoner samt det maksimale etageantal inden for 4 underområder, hvor der kan opføres bebyggelse efter bebyggelsesplaner for delarealer fastlagt i lokalplantillæg.

Den aktuelle grund blev i tillæg nr. 4 fastlagt til et idrætscenter med et etageareal på op til ca. 13.000 m² på bag-

grund af idéskitser udarbejdet af arkitektfirmaet ARKKI, men det er ikke lykkedes at skaffe økonomisk grundlag for at få projektet realiseret.

Formålet med lokalplantillægget er alene at ændre anvendelsen af "Idrætsgrunden" til boliger. Derfor vil de bestemmelser for boliger, trafik og parkering, der generelt er gældende i lokalplan nr. 301 'Ørestad Nord' med tillæg 1-4, som udgangspunkt også være gældende for det nye tillæg nr. 5.

Den ønskede rækkehusbebyggelse "Radiorækkerne" er i 3 etager, som ikke er en skala, der i forvejen findes i Ørestad Nord, men er en attraktiv boligform. De øvrige boligbebyggelser i området er etageboliger i op til 8 etager, og rækkehusene er med til at udvide og variere udbuddet af boliger.

Lokalplantillægsområdet og kvarteret

Grunden ligger på lokalplanens delareal IF og er på ca. 11.000 m². Mod nord afgrænset arealet af "Boligslangen", der er i 8 etager og mod øst af Tom Kristensens Vej med "Boligslangen"s friarealer på den anden side. Mod syd grænser grunden op til den landskabelige kanal og mod



Byggegrunden støder mod syd op til den landskabelige kanal og mod vest til Metro.

vest til Metro, der her er anlagt i en åben grav, på et skrånende voldanlæg og som højbane på søjler.

Der står 2 rækker gamle popler på grunden, der bruges som et uanlagt friareal for de omkringliggende beboelser. Desuden benyttes den i begrænset omfang til parkering. Poplerne vurderes ikke at være bevaringsværdige, idet levetiden er begrænset.

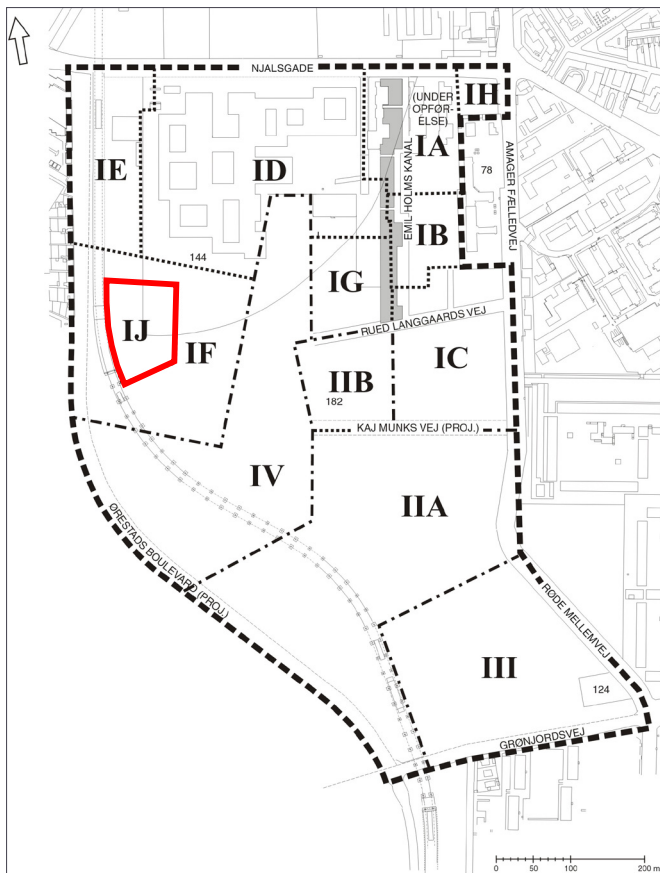
"Boligslangen", der indeholder 289 boliger og en børneinstitution, har et etageareal på ca. 31.400 m². Parkering til bebyggelsen er dels anlagt på terræn på et areal syd for



"Boligslangen" omkranser grunden mod nord og vest.



Den sydlige del af "Boligslangen" set hen over byggegrunden.



Tegning, der viser området omfattet af lokalplan nr. 301 - 1, 2, 3 og 4 og opdelingen i underområder og delarealer. Det aktuelle område er vist med rødt.

den landskabelige kanal, dels i en parkeringskælder øst for Tom Kristensens Vej. Af de krævede 157 p-pladser er 92 etableret i kælder.

Store dele af Ørestad Nord er udbygget i overensstemmelse med lokalplanen. Det gælder infrastruktur med veje, kanaler og fælles grønne områder samt - foruden "Boligslangen" - de første etaper af Københavns Universitet, DR-Byen, Det Kgl. Bibliotek, IT-Universitet, kollegier, etageboliger og serviceerhverv. Københavns Universitet er i gang med yderligere etaper, og der resterer herefter byggemuligheder sydvest for DR-Byen og øst for IT-Universitet samt på "Rigsarkivgrunden" mellem DR-Byen og Grønjørdsvej, hvor der forudsættes et nyt lokalplantillæg, idet Rigsarkivet er opført ved Kalvebod Brygge i stedet.

Vest for Ørestads Boulevard ligger nyttehaver, Islands Brygge Skole, der netop er udvidet med en idrætshal, samt Amager Fælleds og Ørestads naturområder med mange rekreative tilbud.

Metrostationen Islands Brygge ligger i kort afstand fra byggegrunden. Islands Brygge bydelscenter er koncentreret omkring den vestlige del af Njalsgade. Der findes 2 mindre dagligvarebutikker i Ørestad Nord.

Byggeønsker

Danielsen Architecture har skitseret et forslag til en rækkehusbebyggelse "Radiorækkerne" i samarbejde med GHB Landskabsarkitekter. Der lægges op til en klassisk fortolkning af 'Townhouses', hvor rækkehuse i tre etager placeres nord-syd vendte med gavle mod Metro og mod Tom Kristensens Vej. Langs Metro placeres 51 parkeringspladser på terræn med adgang alene fra nord og afsluttet med en vendeplads mod syd.

Rækkehusbebyggelsen omfatter 87 ejerboliger i 3 etager med for- og baghaver og med et samlet etageareal på 10.142 m² svarende til 116,6 m² pr. hus. Langs rækkehusene etableres stier som vist på tegningen samt en nord-sydgående passage fra "Boligslangen" mod nord til kanalen i syd. Mod nord udvides den eksisterende sti langs "Bolig-

slangen". Stierne mellem boligernes hovedadgange kan trafikalt kun benyttes af gående og cyklende. Stierne, der er 3 m brede, vil typisk blive anvendt som den offentlige adgang og interaktionsområde, hvor beboerne kan mødes på tværs og deltage i fælles aktiviteter, ligesom de kan bruges som legeareal for børnene.

I forbindelse med den nord-sydgående passage, der i bredde varierer fra 2,5 til 5 m, anlægges en plads, der bliver mødested i bebyggelsen. Den afsluttes mod syd i en lidt større plads mod kanalen, hvor den møder en offentlig sti langs kanalen. Denne sti skal samtidigt være forbindelse under Metro til Ørestads Boulevard og Amager Fælled. Pladsen ved stien og kanalen er fællesarealer til rekreative formål med legeplads, grillplads og lignende.



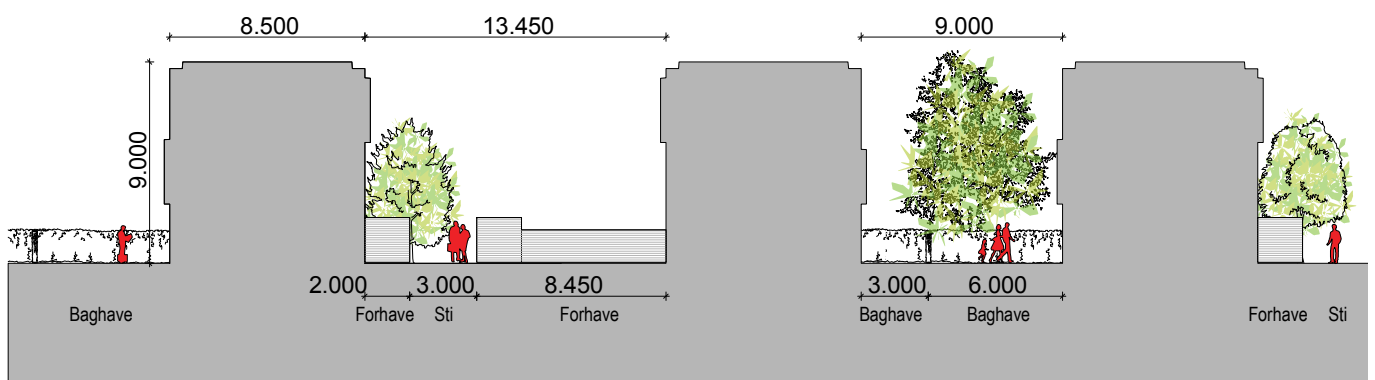
Visualisering af den nord-sydgående passage.



Visualisering af pladsrum ved passagen set mod nord.



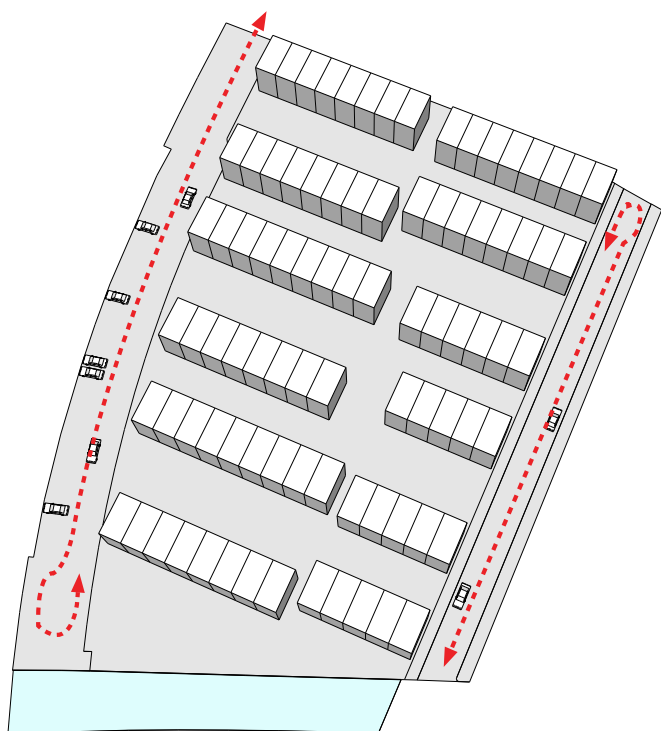
Situationsplan



Snit

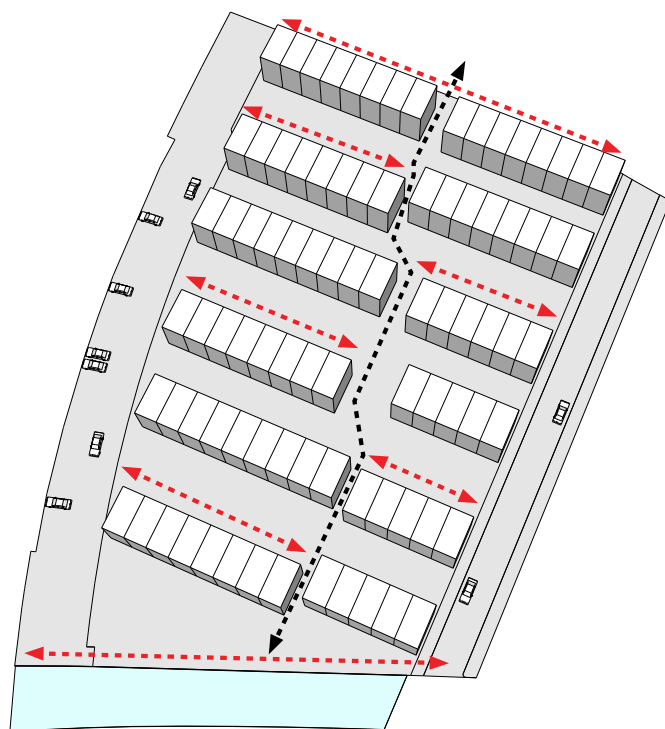
Køre-/adgangsveje

 Køre-/adgangsveje



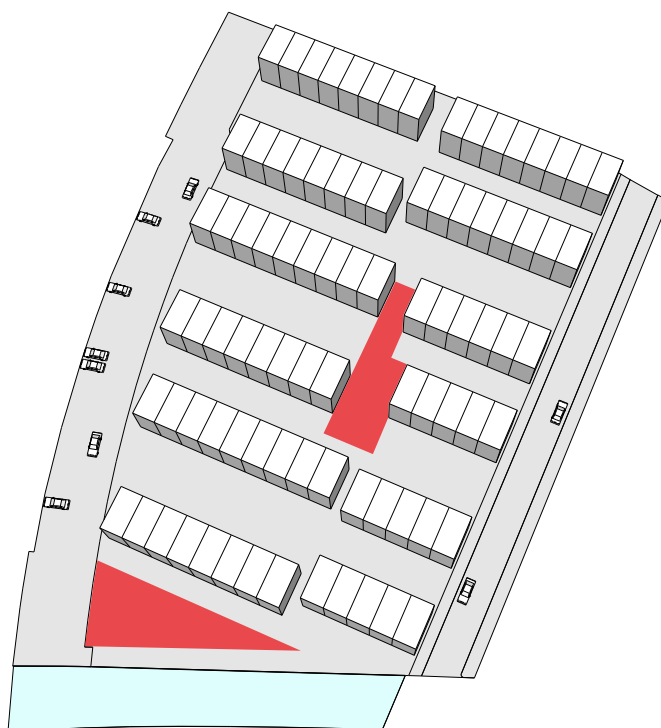
Stier og stræde

 Stier
 Passage



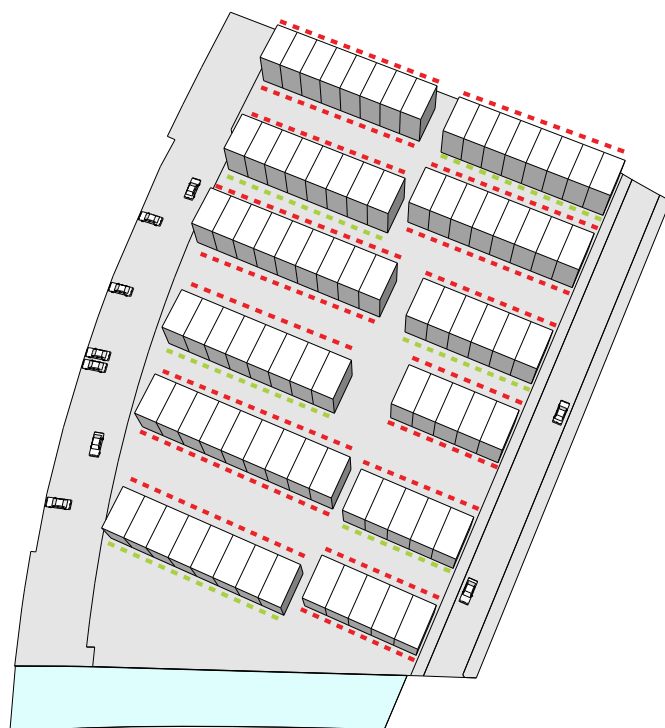
Pladsrum

 Pladsrum



Grønne haver og gårdhaver

 Grønne haver
 Gårdhaver



Bebyggelsens flade tage begrønnes med tagvegetationen Mos-Sedum. Dette sker både af hensyn til afledning af regnvand, mikroklimaet samt hensynet til beboerne i de tilstødende ejendomme, der har udsigten til de grønne tage.

Trafik

Biltrafikforbindelsen til bebyggelsen sker fra Ørestads Boulevard via den fastlagte vej langs Metro syd for Islands Brygge Station.

I henhold til lokalplan nr. 301-1, 2, 3 & 4 skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 p-plads pr. 200 m² etageareal. Der skal således anlægges 51 parkeringspladser.

Samlet set vil bebyggelsen i lokalplanens nuværende delareal IF overholde lokalplanbestemmelsen om højst 2/3 af parkeringen på terræn. Cykelparkering vil blive i forhaven og/eller skure til de enkelte boliger.

Med rækkehusbebyggelsen bliver trafikbelastningen væsentlig mindre end ved et idrætscenter.

Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget fastlægger en bebyggelsesplan og bestemmelser for boligernes størrelse, etageantal og bygningshøjde. Bebyggelse vil kunne opføres i 2 eller 3 etager. Bebyggelse i 2 etager kan opføres med tagetage og/eller tagterrasse.

Der er desuden bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, der sikrer, at ny bebyggelse udformes i et nutidigt arkitektonisk formsprog med bl.a. store karnapper. Flade tage skal begrønnes.

I lokalplanen er der fastlagt bestemmelser om indretning af friarealer med stier og opholds- og legearealer for beboere og brugere. Den nord-sydgående passage, der forbinder de tværgående stier, skal anlægges med små begrønnede pladser for at skabe varierede rumlige oplevelser. Der er bestemmelser om skure og levende hegn. Derudover er der bestemmelser, der muliggør udstykning af rækkehusene, herunder fastlæggelse af stierne som private fællesveje.

Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen

Kommuneplan 2009 bygger på fire grundlæggende værdier: Den dynamiske by, Den bæredygtige by, Byen for alle og Byen ned til vandet. Borgerrepræsentationen har desuden i 2009 vedtaget "Metropol for mennesker", "Arkitekturby København" og Kommuneplanstrategi 2010. Den samlede vurdering er, at lokalplanen kan bidrage positivt til opfyldelse af kommuneplanens mål.

Den eksisterende lokalplan har fastlagt hovedstier på langs og på tværs af lokalplanområdet, herunder langs

kanalen syd for byggegrunden. Denne sti etableres i forbindelse med rækkehusbebyggelsen med forbindelse til Ørestads Boulevard og herfra videre til Amager Fælled.

Stationsnærheden til Islands Brygge Station vil bidrage til en bæredygtig afvikling af trafik til og fra området.

Bebyggelsen kobles på det trestrengede spildevandssystem i Ørestad, hvor overfladevand samt vand fra tagerenses og ledes til kanalerne. På den baggrund begrønnes de flade tage i Ørestad normalt ikke, men af hensyn til nabobebyggelsen bliver tagene her begrønnet med Mos-Sedum.

Københavns målsætning er, at byen skal være en mangfoldig metropol med en stærk sammenhængskraft. Forskellige livsformer skal trives side om side i et inspirerende fællesskab ved at tilbyde levende og blandede bykvarterer med et bredt udbud af fremtidens byboliger til familier, unge og ældre. Rækkehuse i 3 etager lever op til den målsætning. Rækkehusbebyggelse med en højde på ca. 9 m giver den omkringliggende boligbebyggelse bedre udsigt end det idrætscenter på 16 m, der er muliggjort i den eksisterende lokalplan.

På den anden side af Ørestads Boulevard ligger Islands Brygges Skole, og der er i tilknytning hertil opført en idrætshal.

København ønsker byrum, der inviterer til byliv og giver mulighed for deltagelse uanset alder, social status, etnisk baggrund, økonomi eller handicap. Projektet arbejder ud fra den grundidé, at bebyggelsen skal indgå som en del af det samlede boligudbud der tilbydes i Ørestad Nord og på Islands Brygge. Herved skabes der en naturlig diversitet og mangfoldighed i de boligmuligheder, der tilbydes i området. Samtidig tilgodeses ønsket om boliger til de mange nye københavnere, der flytter til byen i de kommende år.

Københavns Kommunes arkitekturpolitik sigter mod at fremme byens egenart, byrum og urbane landskaber, bæredygtigt byggeri samt arkitektonisk kvalitet. Planen lever op til dette, idet rækkehuse er en del af byens egenart, der nu videreføres i Ørestad i en ny udgave.

Miljøforhold

Miljøvurdering

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009).

Det skyldes, at ændringen fra den oprindelige plan om et idrætscenter til boligbebyggelse, i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og ikke karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

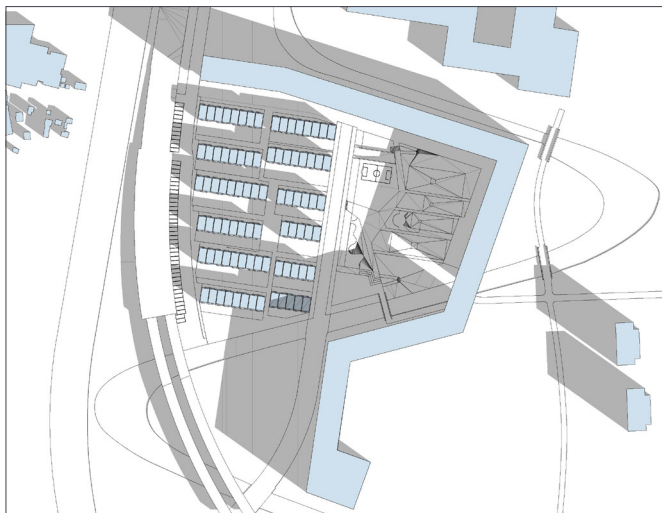
Trafikstøj

Der er udarbejdet en rapport om trafikstøj i området. Her er der set på støj fra Ørestads Boulevard og Metro.

Det konkluderes, at der er begrænsede støjgener ved den nye rækkehusbebyggelse. Det vil byggeteknisk være uproblematisk at tage højde herfor ved opførelsen. For så vidt angår friarealerne overholdes støjgrænserne.

Der er i lokalplan nr. 301-1, 2, 3 & 4 optaget sædvanlig bestemmelse om foranstaltninger mod forureningsgener. Det indebærer, at der kan stilles de fornødne krav til støjisolering af vinduer mv.

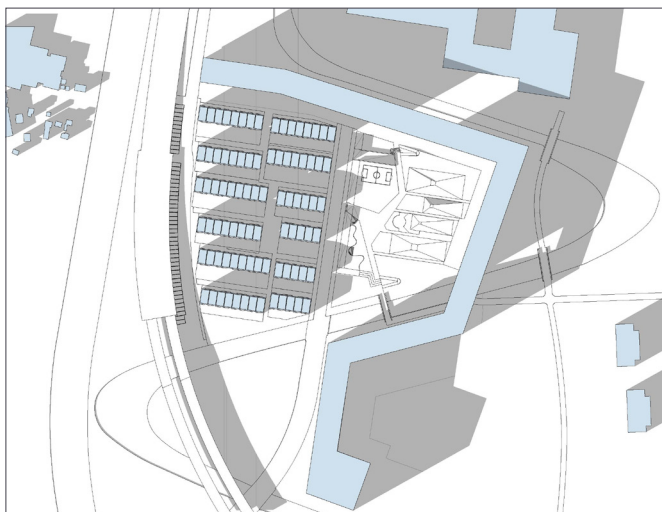
Skyggediagrammer



21. marts kl. 09.00

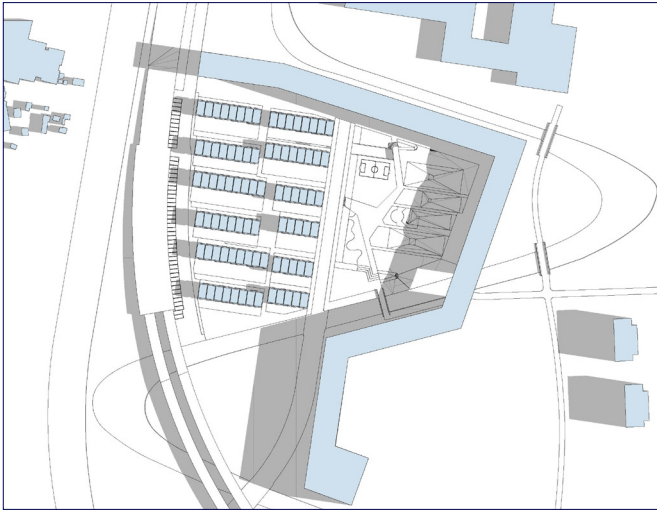


21. marts kl. 12.00

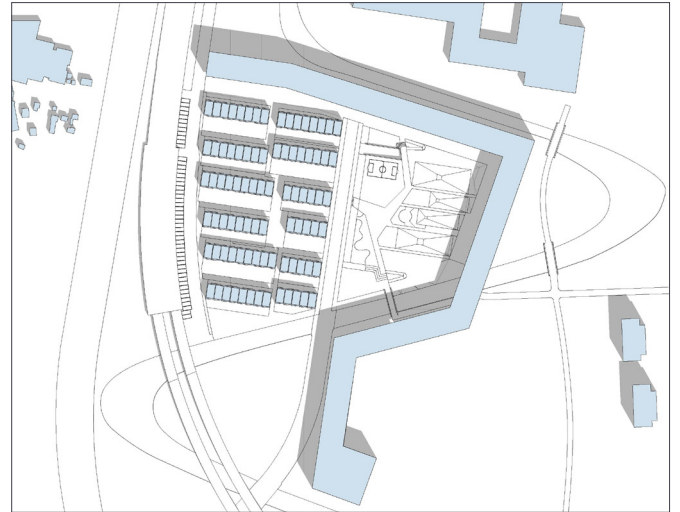


21. marts kl. 16.00

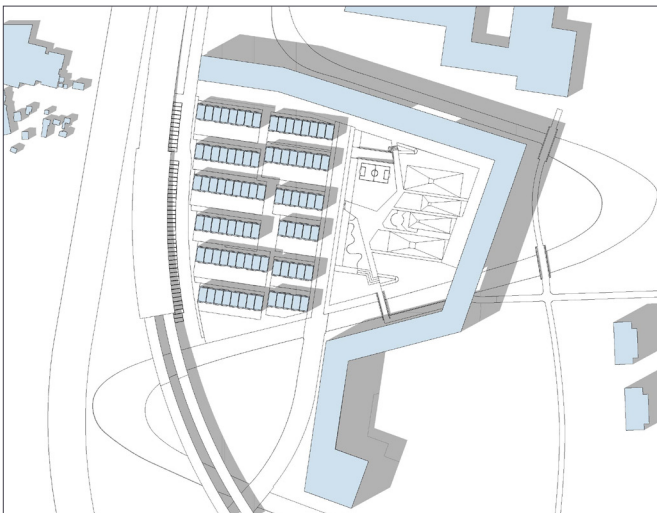
Skyggediagrammerne viser, at skyggepåvirkningen i haverne vil være betydelig i vinterhalvåret. Til gengæld vil der om sommeren være gode solforhold i haverne.



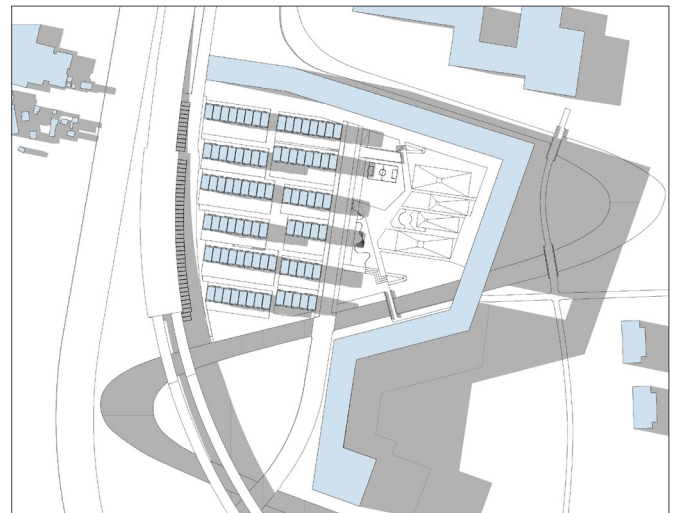
21. juni kl. 09.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



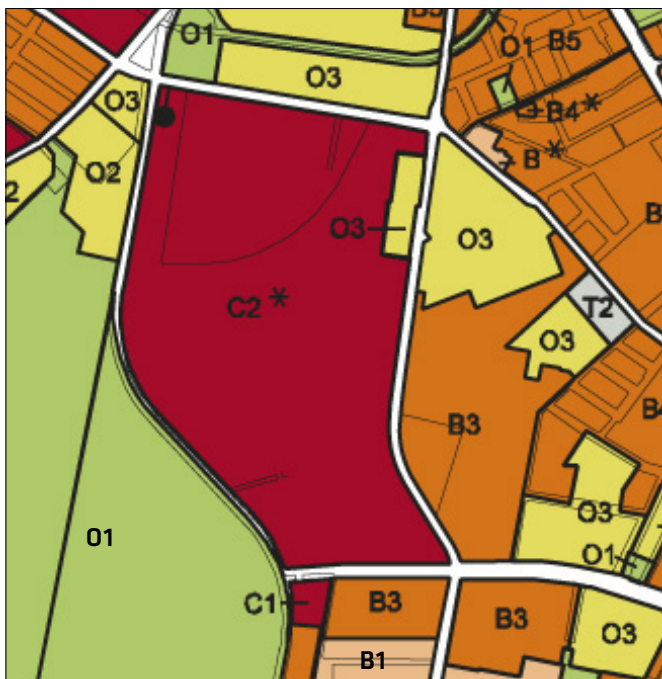
21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2009

I Kommuneplan 2009 er de overordnede rammer for hele Ørestad fastlagt med det maksimale etageareal, de maksimale bebyggelsesprocenter og friarealerne, inklusive bygrønninger, vandområder og lokalgader m.v. Der er fastlagt en blå og grøn struktur samt rammer for etageantal.

I rammerne for lokalplanlægning er Universitetsområdet/Ørestad Nord udlagt til universitet og andre offentlige formål samt beboelse. Kommuneplanen indeholder desuden retningslinier for boligandelen.



Kort, der viser rammerne i Kommuneplan 2009.

B1	Områder til boliger (1-2 etager)
B, B3-5	Områder til boliger (3-6 etager)
C, C1-2	Områder til boliger og serviceerhverv
O, O2-5	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
T2	Områder til tekniske formål
*	Områder med særlige bestemmelser

Forslag til Kommuneplan 2011

Rammerne i forslag til Kommuneplan 2011 er i princippet identiske med Kommuneplan 2009.

Bydelsplan for Amager Vest

Amager Vest Lokaludvalg har udarbejdet i samarbejde med borgerne og forvaltningerne en bydelsplan, der vedlægges som bilag til Kommuneplan 2011.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 384 "Artillerivej Øst" mellem Ørestads Boulevard og Artillerivej, har bl. a. bestemmelser for udbygningen af Skolen på Islands Brygge samt en børneinstitution. Derudover er der retningslinier for om- og tilbygninger af den bevaringsværdige bebyggelse "Ballonparken", og planen tilgodeser behovet for grønne stiforbindelser mellem Island Brygge, Amager Fælled og Ørestad.

Lokalplan nr. 456 "Faste Batteri", har bestemmelser for opførelsen af et bykvarter med en blanding af erhverv, boliger, butikker og kulturelle institutioner, herunder en moské.

Lokalplan nr. 139, fastlægger bestemmelser anvendelsen for et mindre område til offentlige formål.



Kort, der viser lokalplaner i kvarteret.

Lokalplan nr. 307-1 & 2 ”Sundby Station Øst”, der har bestemmelser mod syd for et psykiatrisk hospital og i den nordlige del for en rækkehusbebyggelse i 2 etager samt punkthuse i op til 5 etager. Derudover er der bestemmelser for institutionsbyggerier, herunder børneinstitutioner.

Lokalplan nr. 301-1,2,3, og 4 ”Ørestad Nord”. Indholdet af denne lokalplan er nærmere beskrevet i de indledende afsnit.

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 CO², materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

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

”Miljø i byggeri og anlæg” oplyser i øvrigt om love, regulativer og links til, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

”Miljø i byggeri og anlæg 2010” kan hentes på:
www.kk.dk/mba2010.

Regnvand

Af Københavns Kommunes Spildevandsplan fremgår det, at regnvandet skal håndteres lokalt for at imødegå klimaændringerne og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor egen matrikel i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient.

Ved lokal håndtering forstås, at regnvandet opsamles, forsinkes, genanvendes, fordampes, nedsives, afledes til eksisterende vandområde eller til rekreativt udformet vandelement, der etableres til at modtage regnvandet. Dette kaldes under ét Lokal Afledning af Regnvand, LAR. En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding og bilvask.

Bebyggelsen kobles på det trestrengede spildevandsprincip, der er gældende for hele Ørestad. Overfladevand samt vand fra tage renses og ledes til de mange kanaler, der løber gennem området.

Boligpolitik

København vokser med 45.000 nye indbyggere frem mod 2020 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal tænkes ind allerede i planlægningen. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt, i alle områder og på alle tidspunkter af døgnet i byrum med høj kvalitet, og hvor der er plads til aktiv udfoldelse.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald. Beholderantal og - placering skal aftales med Center for Miljø, der også kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljostationer m.m.

Jord - og grundvandsforurening

Der er udarbejdet en rapport med information om geotekniske og forureningsmæssige forhold på området, som inddrages i forbindelse med den videre udvikling af området. Det forudsætter, at håndteringen af forurenede jord sker i samarbejde med Center for Miljø.

En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er 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.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/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

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

Regler, retningslinjer og anmeldelseskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

Museumsloven

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.

Redegørelse for tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 301



Luftfoto med underområde IK indtegnet

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Grundejeren har anmodet forvaltningen om at få udarbejdet et nyt tillæg til lokalplan nr. 301 "Ørestad Nord" med tillæg 1 - 5. Tillægget skal muliggøre opførelse af en boligbebyggelse til ungdoms- og kollegieboliger, samt enkelte små familieboliger, på et areal øst for IT-universitetet, der i den gældende lokalplan er fastlagt til serviceerhverv.

Lokalplan nr. 301 blev udarbejdet med henblik på at fastlægge hovedstrukturen i Ørestads nordligste kvarter og området er siden på baggrund af tillæg til lokalplanen udbygget med Københavns Universitets Søndre Campus, anden etape af Det Kgl. Bibliotek, private og almene boligbebyggelser, to kollegier, IT-universitetet, DR-Byen, private kontorarealer, butikker og rækkehuse. Det oprindeligt planlagte nybyggeri til Rigsarkiv er ikke længere aktuelt og lokalplanens delområde syd for DR-Byen har fået udarbejdet en ny lokalplan nr. 501 "August Schade Kvarteret", der fastlægger anvendelse til serviceerhverv, boliger og butikker.

Lokalplan nr. 301 fastlægger en samlet byggerummelighed på 480.000 m² etageareal og anvendelsen, byggezoner samt det maksimale etageantal inden for 4 underområder, hvor der i lokalplantillæg er fastlagt bebyggelsesplaner for delarealer indenfor lokalplanområdet. Idet byggemuligheden i delområdet syd for DR-Byen udgår af lokalplanen, er det samlede lokalplanområde omfattet af tillægget for at opdatere den samlede byggerummelighed, så denne kommer i overensstemmelse med kommuneplanens C2-ramme for lokalplanområdet Ørestad Nord.

Den aktuelle grund i delområde IC er i dag fastlagt til to byggefelter til serviceerhverv med en mellemliggende grønning, der skulle lede ind mod IT-universitetets kommende gårdhave. Det har imidlertid vist sig vanskeligt at realisere byggeplanerne, hvorfor der nu ønskes anvendelse til boliger og nye byggefelter, der udnytter grunden mere effektivt.

Formålet med lokalplantillægget er således først og fremmest en anvendelsesændring til boliger. Derudover

fastlægger tillægget ændrede byggefelter, der muliggør et projekt til almene ungdomsboliger og et projekt til private kollegieboliger, mens den førnævnte grønning mod Amagerfælledvej bliver erstattet af et mindre friareal mellem de to boligbebyggelser. Derudover justeres byggemuligheden for delområderne IA og IB, så der kan tilføres det med tillæg 6 foreslåede delområde IK 10.000 m² etageareal. Ligeledes justeres byggemuligheden for delområdet IC nedad med 500 m², som også tilføres delområdet IK. Derudover kan yderligere 5.000 m² etageareal byggemulighed tilføres IK ved at lokalplanen opdateres i forhold til kommuneplanrammen.

Som udgangspunkt vil de generelle bestemmelser for boliger, trafik og parkering i lokalplan nr. 301 med tillæg 1 – 5 også være gældende for tillæg 6.

Den ønskede bebyggelse skal kunne opføres i to stokke langs med Amagerfælledvej i op til 8 etager, der således ligner den øvrige boligbebyggelse i lokalplanområdet. Ungdoms- og kollegieboligerne er med til at sikre og udvide boligudbuddet for unge københavnere under uddannelse, der med tillægget placeres tæt på de eksisterende uddannelsesinstitutioner i Ørestad Nord, Søndre Campus og IT-universitetet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanområdet og kvarteret

Området ligger indenfor den gældende lokalplans delområde IC, afgrænset af Amagerfælledvej, Rued Langgaards Vej og Kaj Munks Vej, samt et byggefelt, der skal

Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet	ca. 15.500 m ²
Maks. bygningshøjde	27 m (4-8 etager)
Grundareal	4.379 m ²
Friareal indenfor tillægsområdet	ca. 23%
Cykelparkeringspladser (4 pl. pr. 100 m ² etageareal)	ca. 620
Bilparkeringspladser (1 pl. pr. 300 m ² / 1 pl. pr. 150 m ² etageareal)	51

muliggøre en udvidelse af de eksisterende bygninger for IT-universitetet. Grundarealet er på ca. 4.400 m².

Nord for delområdet ved Rued Langgaards Vej ligger kontorhuset Mikado House og syd for ligger DR-Byens segmenter, mens der vest for ligger IT-universitetets første byggeri – der er tale om høje bygninger på over 20 meters bygningshøjder i alle tilfælde.

De bolignære friarealer skal i projektet indrettes delvist på hævede dæk, på tagterrasser og indeliggende store opholdsterrasser i forbindelse med bebyggelsens fællesarealer. Den store friarealsandel skal findes i kvarterets store fælles grønning mellem boligbebyggelserne Boligslangen, Tietgenkollegiet og Karen Blixen Parken, samt DR-Byens administrationsbygning, og derudover langs kanalerne og de offentlige pladser.

Store dele af Ørestad Nord er udbygget i overensstemmelse med den struktur for området, der blev fastlagt i lokalplan nr. 301. Det gælder infrastruktur med veje, kanaler



Private kollegieboliger - forslag til opstalt af facaden mod øst og Amagerfælledvej. Illustration af Henning Larsen Architects



Private kollegieboliger - forslag til opstalt af facader mod vest og IT-universitetet og opstalt af den sydvendte facade mod Kaj Munks Vej. Illustration af Henning Larsen Architects

og fælles grønne områder samt - foruden Boligslangen - de første etaper af Københavns Universitet, DR-Byen, Det Kgl. Bibliotek, IT-Universitet, kollegier, etageboliger og serviceerhverv. Københavns Universitet er i gang med yderligere etaper, og der resterer herefter byggemuligheder sydvest for DR-Byen og lige øst for IT-Universitet. For "Rigsarkivgrunden" mellem DR-Byen og Grønjordsvej er der udarbejdet en ny lokalplan "August Schade Kvarteret" til en blanding af serviceerhverv, boliger og butikker, idet Rigsarkivet i stedet er opført ved Kalvebod Brygge.

Øst for Amagerfælledvej ligger overfor tillægsområdet blandt andet Bocenteret Sundholm, Fabrikken for Kunst og Design og samt en del almene boliger.

Metrostationen DR-Byen ligger inden for gåafstand fra tillægsområdet og Amagerfælledvej er betjent af buslinjen 33. Der findes en dagligvarebutik umiddelbart nord for byggegrunden i stueetagen i Mikado House.

Byggeønsker

Henning Larsen Architects har for udvikleren Tetris A/S skitseret på forslag til almene ungdomsboliger for boligorganisationen FSB og et forslag til private kollegieboliger for selskabet UMEUS, hvis formål skal være at opføre, udleje og drifte kollegieboliger i København.

Ungdomsboligprojektet omfatter 137 boliger med eget bad og køkken, der på nær parboligerne og enkelte små familieboliger, der ligger i enden mod Rued Langgaards Vej, får facader mod vest og adgang fra en zone med centrale fællesfunktioner, der strækker sig op gennem etagerne

mod Amagerfælledvej. Fælleszonerne orienterer sig mod Amagerfælledvej. Fra disse fællesrum er der indgang til de enkelte ungdomsboliger og i tilknytning hertil skal der etableres et fælles køkken/alrum på hver etage. Fra den enkelte ungdomsbolig har man udsyn mod vest og det fælles friareal med plads til aktiviteter, der desuden skal kunne fungere som parkeringsareal.

Kollegieboligprojektet omfatter 289 kollegieboliger med eget bad. Kollegieboligerne er organiseret omkring fælleskøkkener fordelt på etagerne, hvor køkkenerne udgør samlingspunktet for 14-20 boliger. Boligerne placeres mod øst og vest langs indre gangarealer, der forbinder dem med fælleskøkkener.

Hvert køkken har adgang til store terrasser mod vest, som hver deles af to fælleskøkkener. Hensigten er at skabe fællesskaber på tværs af de enkelte køkkener og etager. Stueetagen forventes at skulle indrettes primært med bebyggelsens fællesfunktioner, den nordligste del af stueetagen indrettes med et antal boliger hævet ca. 1 m. over gadeplan. Fællesfunktionerne suppleres mod nord, syd og vest af arealer til ophold, parkering og cykler. Bebyggelsens gårdrum, tagterrasser og køkkenterrasser giver rum for udeophold. De grønne gårdrum er placeret på dæk ovenpå parkeringsarealet for kollegieboligerne.

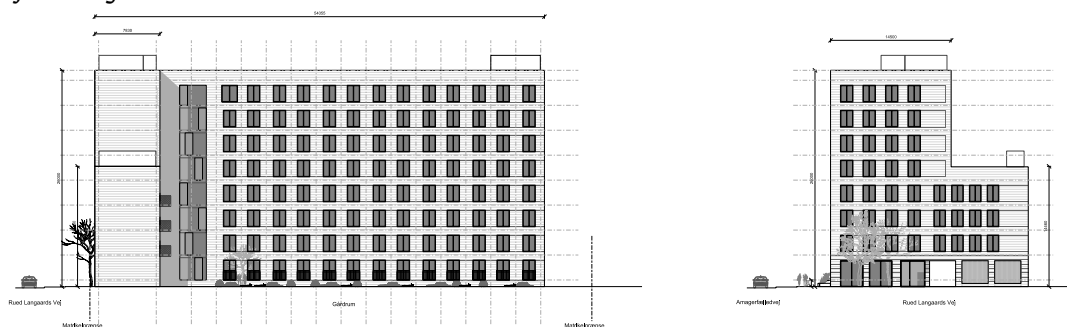
I begge bebyggelser skal tagflader kunne etableres med opholdsterrasser for beboerne.

Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget er udarbejdet på en sådan måde, at de tekstmæssige ændringer indsættes i lokalplan nr. 301 med



Almene ungdomsboliger - forslag til opstalt af facaden mod øst og Amagerfælledvej samt opstalt af de sydvendte facader. Illustration af Henning Larsen Architects



Almene ungdomsboliger - forslag til opstalt af facader mod vest og IT-universitetet samt opstalt af den nordvendte facade mod Rued Langgaards Vej. Illustration af Henning Larsen Architects

tillæg 1-5, når tillægget er endeligt vedtaget. Disse ændringer og tilføjelser er markeret med rød tekst i forslaget til lokalplantillæg. Som konsekvens af at delområde III, der omhandlede rigsarkivet, er udtaget af lokalplanen, tilrettes tegninger og enkelte fjernes. Som følge heraf ændres alle tegningshenvisninger og tekst der omhandler Rigsarkivet i den endelige lokalplan nr. 301 med tillæg 6. Der indsættes endvidere en ny tegning nr. 2 vedrørende placering og byrum.

Anvendelse

Lokalplantillægget fastlægger en ny anvendelse til ungdoms- og kollegieboliger, samt små familieboliger, byggefelter og bestemmelser for boligernes minimumsbruttostørrelse, etageantal og bygningshøjde for det foreslåede delområde IK.

Bebyggelsen kan her opføres op til 27 meters højde og i 4-8 etager med friarealer i terræn og fælles opholdsarealer på tagterrasser, hævede dæk og indeliggende fælles opholdsterrasser i forbindelse med boligernes fællesarealer.



Visualisering af forslag til kollegieboliger mod Amagerfælledvej. Illustration af Henning Larsen Architects.



Visualisering af forslag til almene boliger mod Amagerfælledvej. Illustration af Henning Larsen Architects.

Lokalplantillægget indeholder bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, der skal sikre, at bebyggelsen bliver udformet i et nutidigt arkitektonisk formsprog og gode materialer, der kan genanvendes. Tagflader skal begrønnes, hvor der ikke er etableret fælles tagterrasser. Der er herudover fastlagt bestemmelser om indretning af grønne friarealer med opholdsarealer for beboerne og områdets brugere og bestemmelser, der muliggør en udstyknings af de to bebyggelser.

Trafik

Biladgang til bebyggelsen sker med indkørsel enten fra Kaj Munks Vej eller Rued Langgaards Vej med ensrettet kørsel ad det fælles køreareal vest for bygningerne.

Parkeringsdækningen følger normen for ungdoms- og kollegieboliger i Kommuneplan 2015 på 1 parkeringsplads per 300 m² etageareal, samt 1 parkeringsplads pr. 150 m² for små familieboliger. P-pladser forudsættes i kollegieboligerne tilfælde helt overvejende etableret under begrønnede dæk. Cykelparkering skal følge normerne på 4 pladser pr. 100 m² boligetageareal og forudsættes etableret som delvist overdækket på arealerne mellem bebyggelsen og de omgivende veje, samt på de hævdede dæk over bilparkeringen.

Trafikbelastningen udløst af bebyggelsen vil være langt lavere ved ungdoms- og kollegieboliger end ved anvendelse til kontorerhverv.

Miljøforhold

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013). Det skyldes, at ændringen fra den oprindelige lokalplans bestemmelser for erhvervsbebyggelse til bestemmelser for ungdoms- og kollegieboliger i størrelse og omfang og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter ikke får væsentlig indvirkning på det pågældende område eller de omkringliggende områder eller bebyggelser. Afgørelsen er offentliggjort sammen med planforslaget.

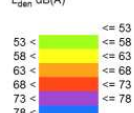
Trafikstøj

Trafikbelastningen genererer støj fra Amagerfælledvej og vejstøjniveauet er generelt højt. Der er støjbelastning på østvendte boligfacader, samt på boligfacaderne ned ad sidegaderne Rued Langgaards Vej og Kaj Munks Vej.

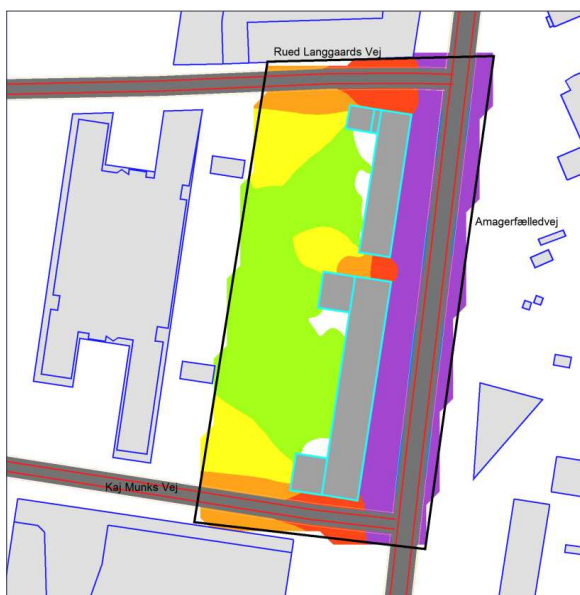
Trafikstøj
(fremskrevet med 10 år, dvs. til 2026)

Støj beregnet 1,5 m over terræn
(inkl. refleksioner)

Støjniveau
L_{den} dB(A)



Signaturer



Tegning 1 Støjkonturkortet som viser støjbelastninger på terræn.

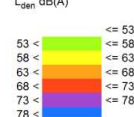
For de mest støjbelastede facader, er der udarbejdet illustrationer, der viser støjniveauerne på facaderne mod vejen.

Se tegningen herunder.

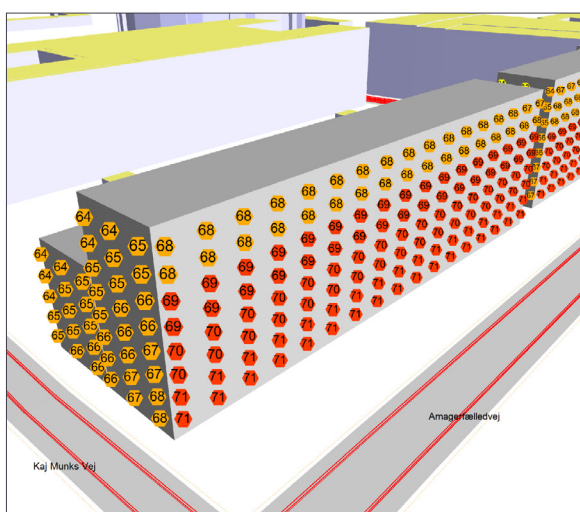
Trafikstøj
(fremskrevet med 10 år, dvs. til 2026)

Støj på facaden
(eksl. refleksioner)

Støjniveau
L_{den} dB(A)



Signaturer



Tegning 2 Vejstøj på facader. Ovenstående værdier på støjkortet er beregnet som fritfeltsværdier.

Bygningerne skærmer imod støjen fra vejen således at der opstår et område bagved, som ikke er støjbelastet.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige L_{den} 58 dB fra vejtrafik. Desuden må trafikstøjniveauet indendørs ikke overstige 46 dB indendørs med delvis åbne vinduer (åbningsareal 0,35 m²). Ovennævnte grænser er udtryk for en implementering af Miljøstyrelsens vejledninger nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor der anvendes støjindikatoren L_{den} , der vægter støjen over døgnet.

Byggherrens rådgiver Rambøll har udarbejdet en analyse om trafikstøjniveauet langs Amagerfælledvej. Heraf fremgår, at støjbelastningen på facaderne mod Amagerfælledvej bliver op mod 71 dB, hvorfor det opfylder kommuneplanens betingelser om facadestøj. Støjen fra vejen påvirker det udendørs opholdsareal bag bygningerne gennem åbningen imellem bygningerne. Se tegning nr. 1. De grønne områder overholder støjgrænsen på 58 dB.

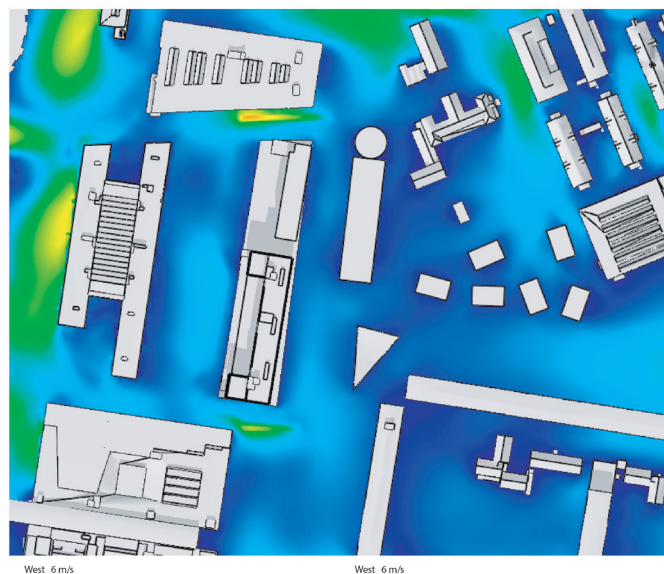
Det vurderes, at det nye boligbyggeri kan overholde grænseværdierne for trafikstøj på opholdsarealerne bag byggeriet.

Der er i lokalplan nr. 301-1, 2, 3, 4 og 5 optaget sædvanlig bestemmelse om foranstaltninger mod forureningsgener. Det indebærer, at der kan stilles de fornødne krav til støjisolering af vinduer mv.

Der skal specielle facade- og vinduestiltag til, for at overholde grænserne for trafikstøj indendørs.

Vest 6 m/s (240°-300°, 40% hyppighed)

Top view plan
1,5 m height



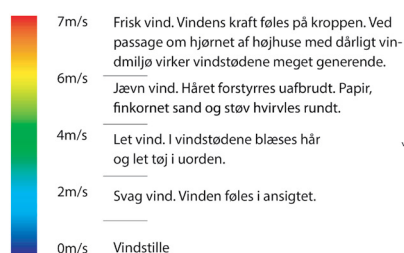
Tegning 1 - Vindanalyse, påvirkning fra vestlig retning.

Vind

Vindanalysens diagrammer viser en vindpåvirkning primært fra sydlig og sydvestlig retning.

Byggeriet bliver placeret beskyttet af de omgivende bygninger mod syd og vest. Derudover danner det kommende byggeri selv ryg mod Amagerfælledvej, hvor vinden normalt accelererer op langs vejen, og danner derved effektivt læ i gårdrummet bag byggeriet.

Vindhastigheder i menneskehøjde



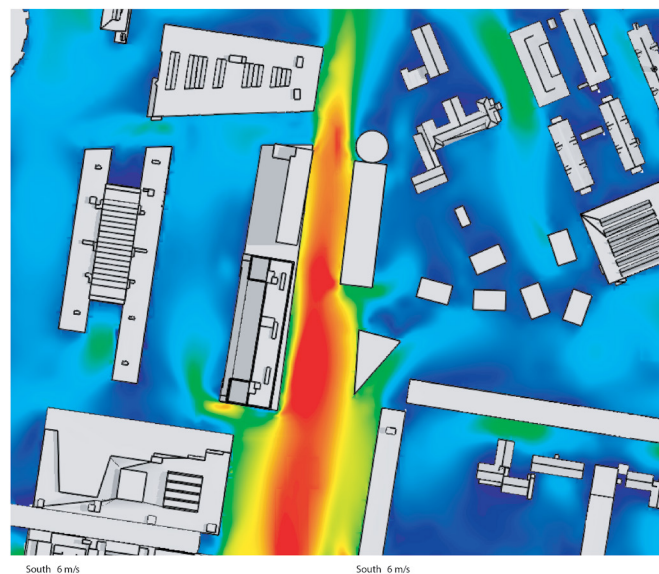
Vindsimulering

Det tydeliggøres at rygdannelsen mod Amagerfælledvej effektivt danner læ i gårdrummene mod vest. Tydeligst ses det når vinden står i syd, hvor vinden normalt accelereres op langs Amagerfælledvej.

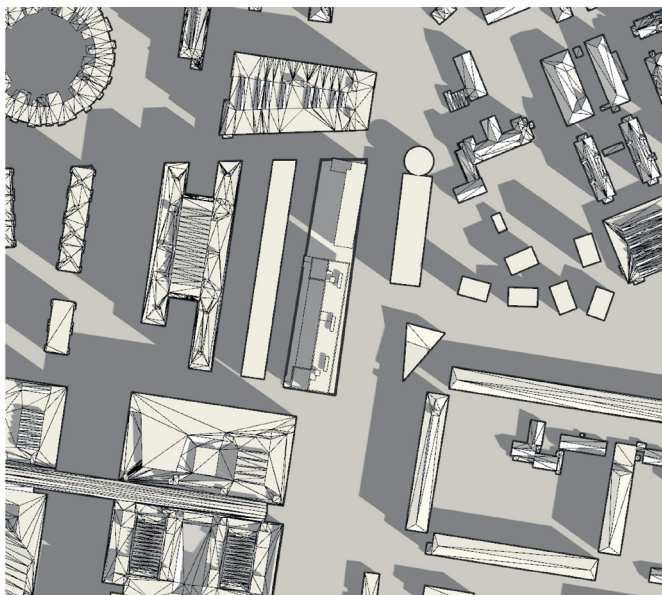
Ved vestenvind fungerer boligerne mod fælleden og IT-universitetet som en læmur for bebyggelsen. Kun en let vind dykker ned i gårdrummene.

Syd 6 m/s (150°-210°, 25% hyppighed)

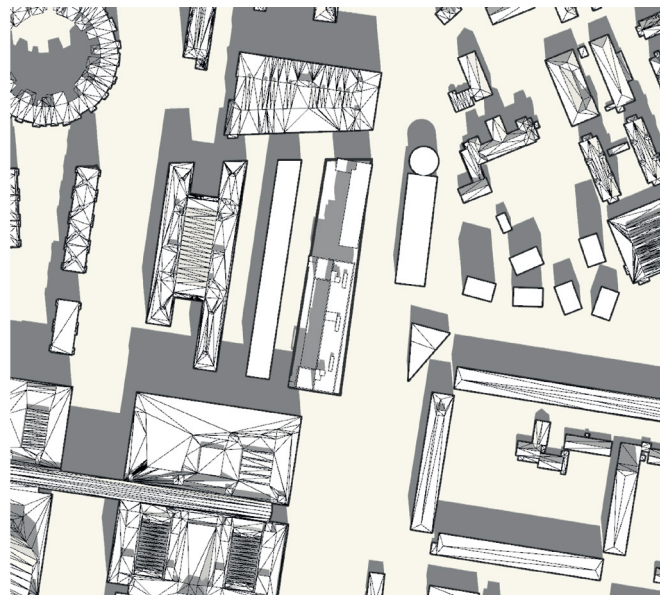
Top view plan
1,5 m height



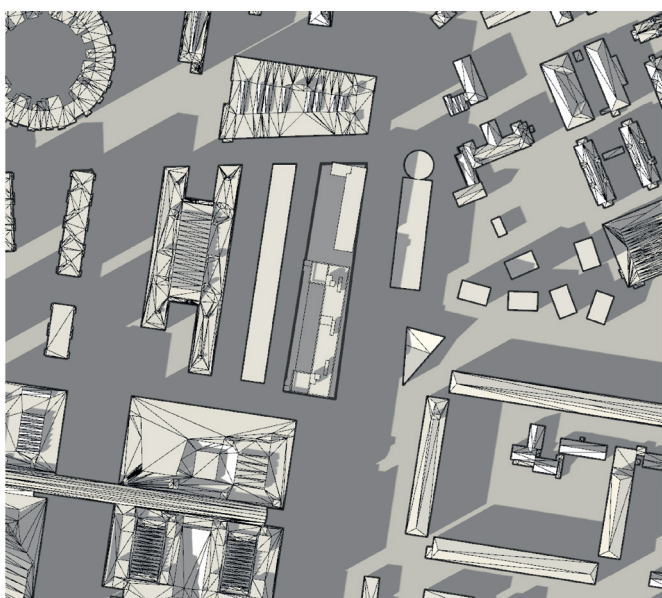
Tegning 2 - vindanalyse, påvirkning fra sydlig retning.



Den 21. marts kl. 09.00



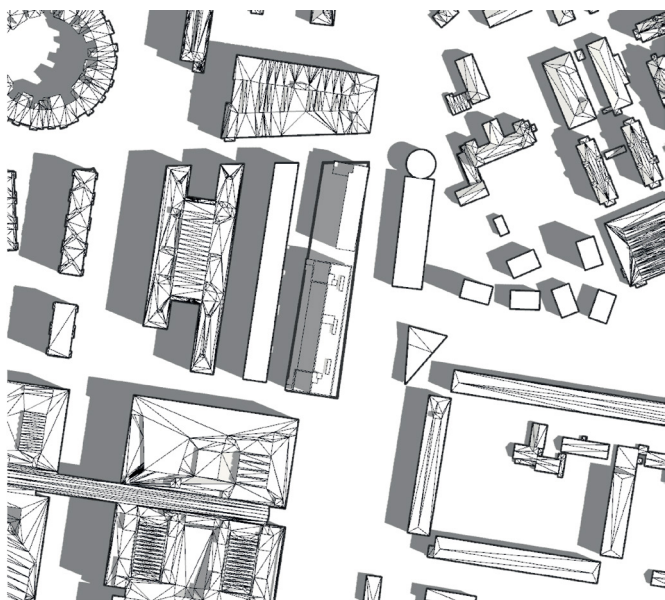
Den 21. marts kl. 12.00



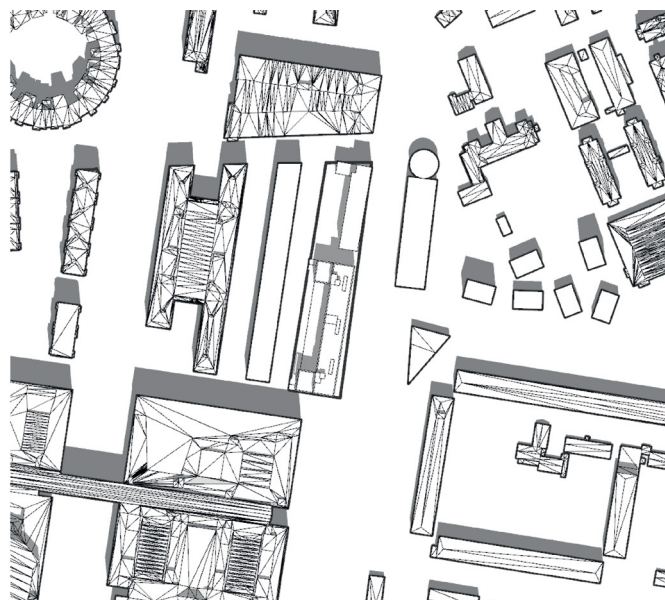
Den 21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer

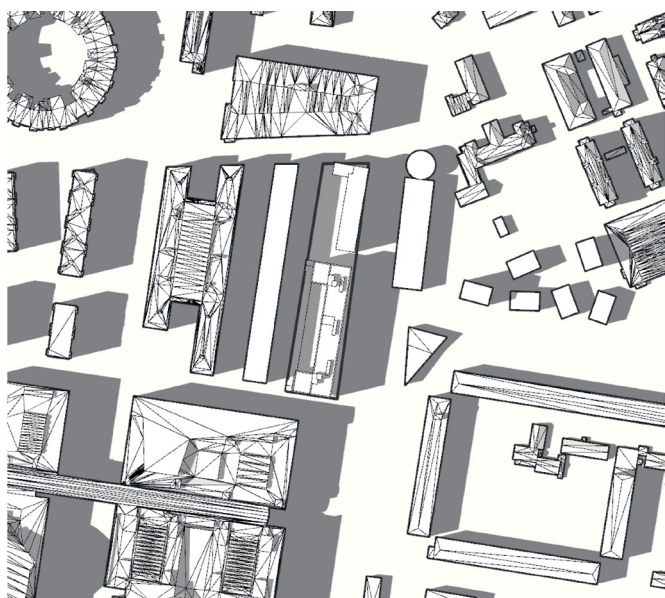
Skyggediagrammerne af bebyggelsens skygevirkning på omgivelserne den 21. marts og 21. juni viser ingen nævneværdig påvirkning af boligerne på modsatte side af Amagerfælledvej.



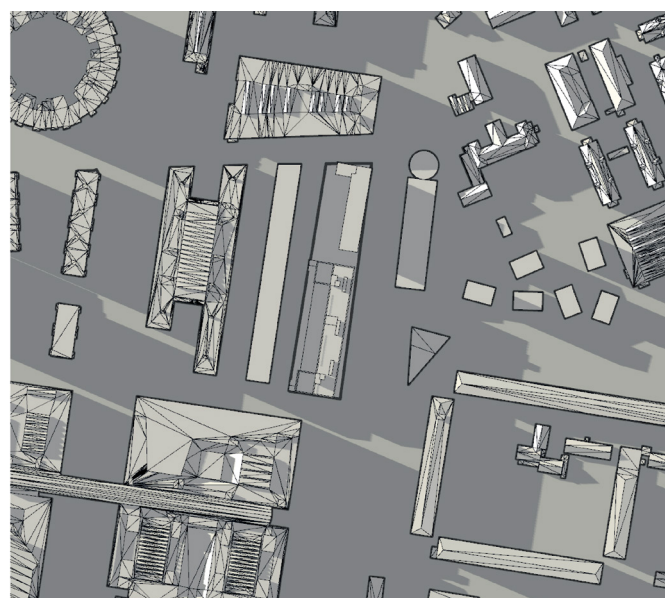
Den 21. juni kl. 09.00



Den 21. juni kl. 12.00



Den 21. juni kl. 16.00



Den 21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv.

Lokalplantillægget til lokalplan er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen/tillægget til lokalplan.

Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er de overordnede rammer for hele Ørestad fastlagt med et maksimalt etageareal for hele bydelen, de maksimale bebyggelsesprocenter og friarealerne, inklusive bygrønninger, vandområder og lokalgader m.v. Der er fastlagt en grøn og blå struktur samt rammer for etageantal og maksimale bygningshøjder.

I rammerne for lokalplanlægning er Universitetsområdet/Ørestad NORD udlagt til universitet og andre offentlige formål samt beboelse. Kommuneplanen indeholder desuden retningslinjer for boligandelen.

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

Trafikstøj

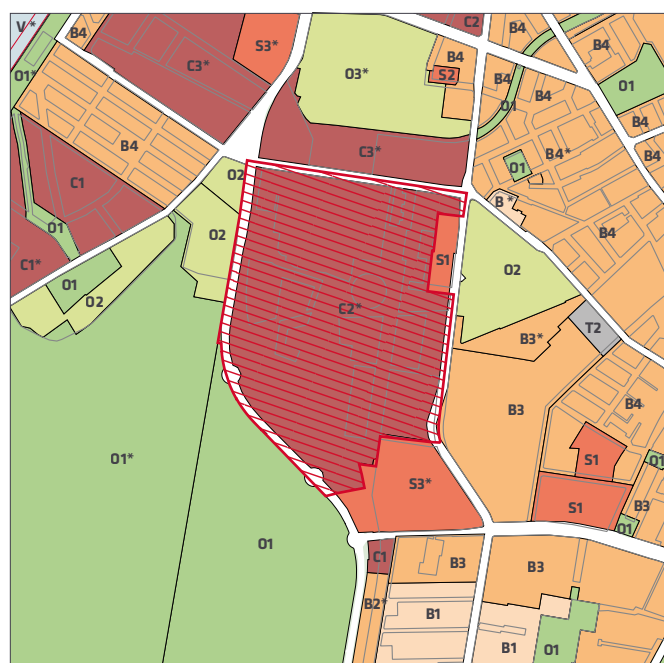
Bebyggelsens anvendelse, placering og indretning skal forholde sig til retningslinjerne for støj i Kommuneplan 2015.

I områder med nyt boligbyggeri, tillades boligbyggeri med en støjbelastning på op til L_{den} 73 dB for vejtrafik, såfremt bebyggelsen fungerer som støjskærm og medvirker til, at der etableres et opholdsareal bag bygningen hvor støjniveauet ikke overstiger 58 dB. Desuden skal det afskærmning samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer ($0,35 \text{ m}^2$) ikke overstiger L_{den} 46 dB i møblerede sove- og opholdsrum. Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende ikke overstige 38 dB.

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Bydelsplan

Amager Vest Lokaludvalg har sammen med borgere og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der kan læses på og downloades fra lokaludvalgets hjemmeside www.avlu.dk. Planen indeholder lokaludvalgets og interessenternes ønsker for udviklingen af bl.a. Ørestad.



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)	O, O2-5	Områder til institutioner
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	O1	Områder til fritidsområder m.v.
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
S, S1-3	Områder til serviceerhverv	V	Husbåde
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg	[Hatched]	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2015



- Gældende lokalplaner
- Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 139 fastlægger bestemmelser for anvendelsen af et mindre område til offentlige formål.

Lokalplan nr. 307 1-2 "Sundby Station Øst" indeholder bestemmelser for opførelse af et hospital, en boligbebyggelse i form af 2 etagers rækkehus og punkthuse i op til 5 etager samt for institutionsbyggerier, herunder børneinstitutioner og en skole.

Lokalplan nr. 456 "Faste Batteri" indeholder bestemmelser for opførelsen af et bykvarter med en blanding af erhverv, boliger, butikker og kulturelle institutioner.

Lokalplan nr. 501 "August Schade Kvarter" indeholder bestemmelser for et område syd for DR Byen, der tidligere var omfattet af lokalplan nr. 301 med bestemmelser for et nyt Rigsarkiv. Den nye lokalplan indeholder bestemmelser for et bankdomicil, andre serviceerhverv, boliger, butikker og caféer.

Lokalplanerne kan ses på 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.

Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordamper, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdet, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m² pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, træ til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og

afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Lokalplan nr. 301 Ørestad Nord med tillæg nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6

Lokalplan for et område begrænset af Njalsgade, Amagerfælledvej, nord-, vest- og sydskel af ejendommen matr.nr. 78 Eksercerpladsen, København og Ørestads Boulevards vestlige vejlinje.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 og senere) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

§ 1. Formål

Tillæg nr. 6 udgør det planmæssige grundlag for opførelse af ungdomsboliger og kollegieboliger, samt enkelte små familieboliger på et areal langs Amagerfælledvej.

I forlængelse af statslige beslutninger vedrørende Ørestaden, herunder Metroen og Ørestads Boulevard, Københavns Universitet Amager, Det Kongelige Bibliotek, Rigsarkivet og Landsarkivet for Sjælland, Lolland-Falster og Bornholm samt afholdte arkitektkonkurrencer skal lokalplanen udgøre den planlægningsmæssige ramme for udbygning af den nordlige del af Ørestad. Den skal muliggøre gennemførelse af infrastrukturelle elementer i form af vej- og stinet, pladser, kanaler og fælles grønne arealer samt sikre, at der fastlægges mere detaljerede bestemmelser for de enkelte nybyggerier, aktuelt og via supplerende lokalplaner.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- I området skal der ske en etapevis udbygning af Københavns Universitet, der søges integreret med andre offentlige formål, boliger og erhverv for at skabe et afvekslende og levende miljø. Universitetet knyttes til metrostationen ved Njalsgade.
- Metroen giver området en højklasset kollektiv trafikbetjening, og der er dermed baggrund for at nedprioritere privatbilismen i området. Gennem det interne vejnets opbygning og udformning skal det tilstræbes at undgå gennemkørende biltrafik, og der fastsættes maksimale grænser for parkeringsdækningen.
- Et net af opholds- og legeområder samt stier med forbindelser til de 2 metrostationer, Islands Brygge og DR-byen, og i sammenhæng med stisystemer uden for området skal gøre det attraktivt for fodgængere og cyklister at færdes i og gennem området. Forbindelserne skal samtidig bidrage til at skabe liv på "Universitetstorvet" centralt i området.
- Området tilføres markante strukturerende elementer med en landskabelig og en bymæssig kanal samt et stort fælles grønt friareal, der samtidig skal trække Amager Fælled ind i området og formidle overgangen hertil. Det tilstræbes, at byggegrunde beplantes og udnyttes rekreativt indtil byggeri bliver aktuelt.
- Nybyggeriet skal udnytte ovennævnte strukturelle elementer og skal indbyrdes placeres i en tæt bymæssig sammenhæng.

Opførelse af ny bebyggelse forudsætter, at der er fastlagt en principiel bebyggelsesplan for bebyggelsen ved bestemmelser i lokalplanen eller i supplerende lokalplaner, hvori der desuden tages mere detaljeret stilling til anvendelse, ydre fremtræden og friarealer.

- Krav til veje, pladser, stier, kanaler og rekreative arealer m.v. *) samt bebyggelsernes ydre skal medvirke til at give området en kvalitativ og helhedspræget fremtræden.
- Gennem kollektiv trafikbetjening og ved at prioritere fodgængere og cyklister ved udformningen af det interne vej- og stinet, ved etablering af grønninger og kanaler, ved træbeplantning, ved brug af naturlige, genanvendelige materialer og ved at stille krav om kollektiv varmforsyning samt miljømæssige servicefunktioner tilstræbes et område opbygget efter miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by. **)

Med lokalplanen bortfalder lokalplan nr. 217 samt dele af lokalplanerne nr. 278 og 279.

§ 2. Område

Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.550b og omfatter ejendommene matr.nr. 144, 200-205, 209, 257-264, 265a, 265d-265i, 265k-265ø, 265aa-265ai, 265ak-265aø, 265ba-265bi, 265bk-265bø, 265ca-265ci, 265ck, 267-277, 279-287, 351-358, 380, 384, 385 samt offentlig vejareal benævnt del af 7000k, del af 7000m, del af 7000n, 7000u, og del af 7000x, Eksercerpladsen, København, samt alle parceller, der efter 1. oktober 2001 udstykkes i området.

Stk. 2.

Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II, III og IV, som vist på tegning nr. 27.550b. I det efterfølgende stk./ ved supplerende lokalplaner opdeles underområderne yderligere i delarealerne IA, IB, IC, ID, IF, IG, IH, IJ og IK samt IIA og IIB.

*) Der henvises til manualen "Kvalitet i Ørestad Nord" med nærmere retningslinier for indretning af færdsels- og friarealer.

**) Borgerrepræsentationen har i mødet den 1. marts 2001 tiltrådt en revideret udgave af "Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri" med de deri indeholdte minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Kommentar

Underområde III er ophævet med lokalplan nr. 501 August Schade Kvarteret.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. For hele området gælder:

- a) Området fastlægges til offentlige formål, såsom universitet, musikkonservatorium og andre uddannelsesformål, kulturelle formål, herunder Det Kongelige Bibliotek, Rigsarkivet og Landsarkivet, administration, institutioner samt andre sociale formål, sportsanlæg, sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, der naturligt kan indpasses i området, herunder miljø- og minigenbrugsstationer samt komposteringsanlæg til haveaffald, samt kollektive trafik anlæg, herunder bane- og stationsanlæg for Metroen, til boliger og til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.
- b) 60-70 pct. af etagearealet skal anvendes til offentlige formål og ca. 15 pct. til boliger. Boliger skal primært placeres ud til den i § 11, stk. 5, fastlagte grønning.
- c) Boliger skal være helårsboliger.
Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m², og ingen boliger må være mindre end 75 m². Boliger indrettet i bebyggelse med en husdybde på over 12 m eller for så vidt angår punkthuse med en dybde eller bredde på over 20 m skal i normaletager have en størrelse på mindst 100 m². Bredde og dybde regnes som et gennemsnit og eksklusive altaner. Boliger for unge, ældre og personer med handicap opført efter gældende lovgivning er undtaget fra bestemmelserne.
Foruden ovennævnte boliger må der indrettes op til 700 kollegieboliger, der hver skal have et bruttoetageareal på mindst 40 m². 10 pct. af disse kan indrettes til særlige kollegieformål uden helårsstatus (fx til udvekslingsstuderende).
I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere, herunder kollektive anlæg og institutioner samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer). Anlæg for affaldssortering og lignende skal så vidt muligt integreres i bebyggelsen.
- d) Indretning af bebyggelse må ikke uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse ske således, at offentlige formål eller erhverv placeres over etager med boliger.
- e) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).
- f) Butikker skal sikre en nærbetjening af boliger, virksomheder og institutioner i Ørestad Nord. Butikker må alene etableres i stueetagen i bebyggelse langs "Ramblaen", på "Universitetstorvet" og langs østsiden

af Emil Holms Kanal . Det samlede bruttoetageareal til butikksformål må ikke overstige 3.000 m². Bruttoetagearealet må ikke overstige 500 m² for dagligvarebutikker samt 200 m² for udvalgsvarebutikker. Der kan dog indrettes en boghandel med maksimalt 500 m² bruttoetageareal til betjening af områdets undervisningsinstitutioner.

- g) I stk.erne 2-5/ved supplerende lokalplaner fastsættes bestemmelser for den nærmere fordeling af anvendelserne, herunder placeringen, omfanget og arten af miljømæssige servicefunktioner.

Stk. 2. For område I gælder særligt:

- a) Området fastlægges overvejende til offentlige formål og boliger samt i mindre omfang serviceerhverv. Serviceerhverv i stueetagen mod de overordnede byrum skal være publikumsorienterede.
- b) Delareal IA fastlægges til universitet med dertil knyttede funktioner.
- c) Delareal IB fastlægges til universitet med dertil knyttede funktioner.
- d) Delareal IC fastlægges til IT-højskole og IT-forskerpark med dertil knyttede funktioner samt andre serviceerhverv, der naturligt kan indpasses i området. Stueetagen i bebyggelse ud mod Emil Holms Kanal skal primært indrettes til sådanne udadvendte funktioner som foyer, reception, kantine, bibliotek, udstillingslokaler og lignende, der medvirker til at skabe et levende miljø. Desuden kan der her etableres publikumsorienterede serviceerhverv.
- e) Delareal ID fastlægges til universitet og Det Kgl. Bibliotek med dertil knyttede funktioner. Herudover er der langs de overordnede byrum "Ramblaen" og "Universitetstorvet" samt i den østlige del af byggefeltet betegnet Det Kgl. Bibliotek mulighed for at etablere boliger og serviceerhverv. Der må indrettes indtil 20 boliger uden helårsstatus.
Stueetagen i bebyggelse ud til "Ramblaen" og "Universitetstorvet" skal primært indrettes med publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende, med fritidsprægede og kulturelle funktioner samt med udadvendte funktioner, såsom reception samt møde- og udstillingslokaler."
- f) Delareal IE fastlægges til boliger, universitet og andre uddannelsesinstitutioner med dertil knyttede funktioner samt serviceerhverv, der naturligt kan indpasses i området. Stueetagen i bebyggelse ud til "Ramblaen" skal primært indrettes med publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende, med fritidsprægede og kulturelle funktioner samt med udadvendte funktioner, såsom reception samt møde- og udstillingslokaler.
Boligernes etageareal skal udgøre mindst 2.000 m², og der må indrettes indtil 10 boliger uden helårsstatus, mens boliger i øvrigt skal være kollegie- og ungdomsboliger.
- g) Delareal IF fastlægges til boliger.

- h) Delareal IG fastlægges til kollegie- og ungdomsboliger med dertil knyttede funktioner. Stueetagen kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse indrettes til fællesanlæg, herunder institutioner m.v.
- i) Delareal IH fastlægges til kollegie- og ungdomsboliger med dertil knyttede funktioner.
Herudover er der i stueetagen mulighed for at etablere publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter og lignende samt fritidsprægede og kulturelle funktioner.
- j) Delareal IJ fastlægges til boliger i form af énfamiliehu-
se. Uanset stk.1, pkt. c, skal boliger i gennemsnit være mindst 100 m², og ingen bolig må være mindre end 90 m². Desuden må boligerne opføres uden indretning af fællesanlæg for bebyggelsens beboere.
- k) Delareal IK fastlægges til kollegie- og ungdomsboliger med enkelte små familieboliger og dertil knyttede funktioner. Stueetager skal delvist indrettes til fællesanlæg, derudover er der her mulighed for at etablere publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, caféer og lignende samt fritidsprægede og kulturelle funktioner.
Kollegie- og ungdomsboliger skal have en størrelse mellem 25 og 50 m² bruttoetageareal med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette.

Stk. 3. For område II gælder særligt:

- a) Området fastlægges til offentlige formål og serviceerhverv samt i mindre omfang boliger.
- b) Delareal IIA fastlægges til bebyggelse til Danmarks Radio, herunder koncertsal, med dertil knyttede funktioner, anden tilsvarende virksomhed samt til serviceerhverv, der naturligt kan indpasses i området.
Koncertsalen skal opføres inden for det byggefelt, der er angivet med bygningshøjde op til 45 m.
Stueetagen i bebyggelse ud mod Emil Holms Kanal skal primært indrettes til sådanne udadvendte funktioner som foyer, reception, restaurant, kantine, bibliotek, udstillingslokaler og lignende, der medvirker til at skabe et levende miljø. Desuden kan der her etableres publikumsorienterede serviceerhverv.
- c) Delareal IIB fastlægges til boliger med dertil knyttede funktioner.

Stk. 4. For område III gælder særligt:

Kommentar

Bestemmelserne er ophævet med lokalplan nr. 501 August Schade Kvarteret

Stk. 5. For område IV gælder særligt:

Området fastlægges overvejende som fælles, grønt friareal for den samlede bebyggelse inden for hele lokalplanområdet.

§ 4. Vej-, sti- og baneforhold

Stk. 1.

Mod Njalsgade opretholdes den eksisterende 25 m-vejlinie

bortset fra strækningen nærmest Amagerfælledvej, hvor der fastlægges en vejudvidelseslinie som vist på tegning nr. 27.551b.

Stk. 2.

Mod Amagerfælledvej fastlægges en vejudvidelseslinie på strækningen nærmest Njalsgade som vist på tegning nr. 27.551b. Det areal af Amagerfælledvej, der på tegning nr. 27.531a er vist med raste, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt. Mod Amagerfælledvej i øvrigt opretholdes den eksisterende 25 m-vejlinie.

Stk. 3.

Kommentar

Bestemmelserne er ophævet med lokalplan nr. 501 August Schade Kvarteret

Stk. 4.

Kommentar

Bestemmelserne er ophævet med lokalplan nr. 501 August Schade Kvarteret

Stk. 5.

Ørestads Boulevard fastlægges i en bredde af 20,50 m i princippet som vist på tegning nr. 27.551b. Boulevarden anlægges som 2-sporet vej med rabat, cykelsti og fortov i begge sider i princippet som vist på tegning nr. 27.523. Vejkrydsene ved Grønjordsvej og de i stk. 6 fastlagte adgangsveje henholdsvis ca. 200 m og ca. 500 m nord herfor udformes som rundkørsler med en diameter på 30-40 m som vist på tegning nr. 27.551b.

Stk. 6.

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af et net af private fællesveje, herunder gågader med kørsel tilladt, pladser, stier og tilkørsler, i princippet placeret som vist på tegning nr. 27.551b.

Veje betegnet adgangsveje fastlægges normalt i en bredde af 17 m med parkering vekslende med træer i rabat samt fortov i begge sider i princippet som vist på tegning nr. 27.523. Adgangsvejen fra Ørestads Boulevard fastlægges i en bredde af 13 m og adgangsvejen fra Njalsgade på vestsiden af universitetet i en bredde af ca. 10 m.

Veje betegnet gågader med kørsel tilladt fastlægges normalt i en bredde af 8,5 m som vist på principsnittet på tegning nr. 27.523. Fra stationsforpladsen ved Njalsgade til "Universitetstorvet" fastlægges en særlig sti/gågade med kørsel tilladt, en "Rambla" i en bredde af ca. 12 m, som angivet på tegning nr. 27.551a.

Gågaderne "Universitetstorvet" og "DR-pladsen" fastlægges som vist på tegning nr. 27.551a i en udstrækning af ca. 160 m x ca. 40 m og 240 m x 30 m. På tegning nr. 27.227 er vist en mulig udformning af "Universitetstorvet."

Blinde veje skal forsynes med vendepladser efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning.

Hovedstier anlægges med hård belægning i en bredde af mindst 3,6 m og øvrige stier anlægges i en bredde af

mindst 3 m med grusbefæstelse eller hård belægning og med placeringer i princippet som vist på tegning nr. 27.551a.

Stk. 7.

Bestemmelserne i stk.erne 1-6 er ikke til hinder for, at der ved vejkryds kan ske yderligere udvidelser af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 8.

Metroens linjeføring er fastlagt i princippet som vist på tegning nr. 27.551b. Metroen anlægges på et 20 m bredt tracé under jorden, på en dæmning og på søjler som vist på tegningen. Inden for lokalplanområdet etableres 2 stationer med forpladser, ligeledes som angivet på tegningen. På tegning nr. 27.523 er vist et tværsnit af banen på søjler.

Stk. 9.

Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt på vej-, plads- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse skal medvirke til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden, jf. også § 11, stk. 1, pkt. l. For så vidt angår træbeplantning henvises der desuden til § 11, stk. 1, pkt. i.

Stk. 10.

I efterfølgende stk.er/ved supplerende lokalplaner kan der ske en yderligere præcisering af den interne trafikbetjening, herunder fastlægges et sekundært vej- og stinet til betjening af de enkelte bebyggelser og bestemmelser vedrørende overkørsler.

Stk. 11.

Af tegning nr. 27.264 fremgår vej- og stianlæg inden for delareal IA. "Universitetstorvet" og adgangsvejen fra Njalsgade er vist med midlertidige udformninger. De skal, når bebyggelsesforholdene muliggør det, anlægges i overensstemmelse med stk. 6.

Stk. 12.

Af tegning nr. 27.273 fremgår stianlæg inden for delareal IB.

Stk. 13.

Kommentar

Bestemmelserne er ophævet med lokalplan nr. 501 August Schade Kvarteret

Stk. 14.

Af tegning nr. 27.467a fremgår placering inden for delareal IC af stianlæg samt adgangsvej til delareal IB og IA.

Stk. 15.

Af tegning nr. 27.531 fremgår vej- og stianlæg inden for

delareal IIA. Stibroen kan placeres frit mellem Kaj Munks Vej og den fastlagte vejbro, bortset fra strækningen med forsænket opholdsareal. Vejbroen skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse være udstyret med et afspærringssystem, således at gennemkørsel mellem Amagerfælledvej og Ørestads Boulevard hindres. Emil Holms Kanal ensrettes for bilister i nordgående retning.

Til- og frakørsel fra Amagerfælledvej kan foruden via Kaj Munks Vej ske ved de 2 markerede overkørsler. Begge må anvendes til udkørsel af tjenestevogne fra parkeringsarealet langs Amagerfælledvej. Herudover må den nordligste kun anvendes til varekørsel, og den sydligste kun til af- og pålæsning af varer, besøgende i taxa samt handicappede.

Tilkørsel fra Ørestads Boulevard sker via den angivne rundkørsel.

Arealet betegnet "DR-pladsen" på tegning nr. 27.531a fastlægges som opholds- og legeområde.

Stk. 16.

For delarealerne ID, IE, IF, IG, IH, IK og IIB gælder, at der foruden de i henhold til stk. 4 fastlagte veje, pladser og stier kan ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige for at betjene den enkelte ejendom.

Overkørslen fra Karen Blixens Vej til parkeringsarealet langs Njalsgade må kun anvendes til udkørsel.

Der må etableres én overkørsel fra Njalsgade til delareal IH som vist på tegning nr. 27.555.

Stk. 17.

Af tegning nr. 1 fremgår vej- og stianlæg inden for delareal IJ. Der fastlægges et stisystem med overvejende 3 m brede stier. I forbindelse med eventuel udstykning af de i § 5, stk. 2, pkt. j, fastlagte rækkehuse, forudsættes disse stier udlagt som privat fællesvej/sti.

De vejudlæg til vendepladser, der er vist med skrå skravering på tegning nr. 1 kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. For hele lokalplanområdet gælder:

- For lokalplanområdet under ét må det maksimale etageareal ikke overstige 480.000 m².
- Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 27.551b viste byggezoner. I forbindelse med den nærmere fastlæggelse af principielle bebyggelsesplaner, jf. pkt. f, kan der ske mindre overskridelser af de fastlagte byggezoner, herunder ved sammenbygning eller forbindelsesbygning hen over "Ramblaen", når den påtænkte overordnede struktur ikke derved tilsidesættes.
- Inden for byggezoner vest for "bykanalen" må bebyggelse opføres i højst 8 etager inklusive tagetage og med en bygningshøjde på højst 26 m, jf. i øvrigt stk. 2 og 3. De angivne etageantal er eksklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser. De tekniske anlæg m.v. samt ovenlys må overstige de maksimale

- bygningshøjder med indtil 1,5 m, jf. i øvrigt § 6, stk. 1. pkt. e, og trappehuse til tagterrasser må overstige de maksimale bygningshøjder med indtil 2,5 m.
- Inden for byggezoner øst for "bykanalen" må bebyggelse opføres i højst 8 etager inklusive tagetage og med en bygningshøjde på højst 33 m, jf. i øvrigt stk.erne 2, 3 og 4. Inden for det krydsskraverede felt i område III kan bebyggelse dog opføres i op til 20 etager og med en bygningshøjde på højst 75 m, jf. i øvrigt stk. 4. De maksimale bygningshøjder beregnes i forhold til kote + 2.6, jf. § 11, stk. 1. pkt. c.
- d) Bebyggelsens højde må ikke overstige afstanden til modstående vejlinie mod Njalsgade, Amagerfælledvej og Ørestads Boulevard.
- Bebyggelsens højde må ikke overstige afstanden til anden bebyggelse inden for lokalplanområdet og på ejendommen matr. nr. 78 Eksercerpladsen, København.
- Mod bebyggelse, der anvendes til børneinstitutioner eller boliger, bortset fra kollegie- og ungdomsboliger, gælder dog, at højden ikke må overstige 0,8 x afstanden. Såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle må bebyggelsens højde ikke overstige $\frac{4}{3}$ x afstanden.
- Afstanden beregnes ud fra den højeste af bebyggelserne. I forbindelse med fastlæggelse af principielle bebyggelsesplaner kan bestemmelserne lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold. Med disse bestemmelser er bygningslovgivningens bestemmelser om bebyggelsens højde i forhold til vej, sti og naboskel inden for lokalplanområdet og mod ejendommen matr.nr 78 ibid. tilsidesat.
- e) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner, eventuelt i form af tagterrasser og lignende. For kollegie- og ungdomsboliger gælder bestemmelsen for hver boliggruppe.
- f) Opførelse af ny bebyggelse bortset fra tilbygninger af begrænset omfang samt mindre bygninger i én etage, herunder skure, byøkologiske anlæg og lignende, forudsætter, at bebyggelsen i stk.erne 2-4/ved supplerende lokalplaner er fastlagt som principiel bebyggelsesplan.
- Stk. 2. For område I gælder særligt:**
- a) Som overordnet retningslinie for bebyggelsens placering og udformning gælder den på tegning nr. 27.552b viste illustrationsplan med et gennemgående nord-sydorienteret længehusprincip suppleret med friere udformede enkeltbygninger bl.a. til markering af særlige funktioner. Desuden kan der langs veje og pladser opføres mellembygninger, der fx ved tilbagerykning eller lavere etageantal tilpasser sig længehusprincippet. Ud over den heri fastlagte bebyggelse kan der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse opføres enkelte parkeringshuse, der primært skal placeres i periferien af området tæt ved adgangsvejene, og som skal udformes således, at der opnås bedst muligt samspil med tilgrænsende bygninger og friarealer.
- I det omfang, der for det enkelte delareal inden for området er tilvejebragt en principiel bebyggelsesplan, er bestemmelser herom indeholdt i efterfølgende pkt.er.
- b) Inden for delareal IA må det samlede etageareal ikke overstige 22.500 m². Ny bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med bebyggelsesplan og snit vist på tegningerne nr. 27.264 og 27.265.
- Uanset ovenstående åbnes der mulighed for i et tillæg til lokalplanen at fastlægge en principiel bebyggelsesplan med bebyggelse inden for feltet angivet "Senere etape" på tegn.nr. 27.264.
- Blokkene angivet med 6 etager opføres med de 4 øverste etager som vist og med en bygningshøjde på ca. 26 m. Den underliggende del af bebyggelsen kan udføres mere fleksibelt i 1 eller 2 etager og med en bygningshøjde på ca. 9 m.
- Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre afvigelser fra de fastlagte byggefelter, etageantal og bygningshøjder, når den struktur og karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.
- c) Inden for delareal IB må det samlede etageareal ikke overstige 17.500 m². Ny bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med bebyggelsesplan vist på tegning nr. 27.273 og snit vist på tegning nr. 27.274.
- Blokkene angivet med 6 etager opføres med de 4 øverste etager som vist og med en bygningshøjde på ca. 26 m. Den underliggende del af bebyggelsen kan udføres mere fleksibelt i 1 eller 2 etager og med en bygningshøjde på ca. 9 m.
- Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre afvigelser fra de fastlagte byggefelter, etageantal og bygningshøjder, når den struktur og karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.
- d) Inden for delareal IC må det samlede etageareal ikke overstige 49.500 m². Ny bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med bebyggelsesplan vist på tegning nr. 27.467a og snit og opstalter vist på tegning nr. 27.426a.
- Bebyggelsen opføres i 6 etager med mulighed for sammenlægning af etager i dobbelthøje rum og med en bygningshøjde på maksimalt 26 m, idet dog det centrale atrium opføres som et åbent rum i én etage med mulighed for udkragede balkoner og lokaler og med en bygningshøjde på maksimalt 30 m. Stueetagen skal have en højde på mindst 4 m.
- I bebyggelsen skal der etableres de viste gennemgange fra henholdsvis Rued Langgaards Vej, Kaj Munks Vej og grønningen til det centrale atrium.
- I bebyggelsen nord for Rued Langgaards Vej kan der over 2. etage etableres lette gangbroer.
- Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre afvigelser fra de fastlagte byggefelter, etageantal og bygningshøjder, når den struktur af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.
- e) Inden for delareal ID må det samlede etageareal ikke

overstige 115.000 m². Ny bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med bebyggelsesplan og byggefelt vist på tegning nr. 27.554a.

Bebyggelse nord og vest for "Universitetstorvet" skal overvejende opføres som længehuse i højst 6 etager, med en bygningshøjde på 18-26 m og med varierede facadeforløb. Stueetagen skal generelt have en højde på mindst 4 m. I forbindelse med genbrug af eksisterende bygningskonstruktioner tillades dog den her anvendte højde.

De tværgående mellembygninger i bebyggelsen nord for "Universitetstorvet" skal opføres med en bygningshøjde på højst 19 m. Bebyggelse, der hæves over terræn, skal have en underliggende frihøjde på mindst 3 m. Overbygninger over "Ramblaen" skal have en underliggende frihøjde på mindst 6 m. Mellem længehusene kan der i 1. sals højde etableres de angivne lette gangbroer.

Bebyggelse i byggefeltet betegnet Det Kgl. Bibliotek skal opføres med en gennemgående bygningshøjde på 16 m. Bebyggelsen kan udformes som én eller 2 bygninger. Mod "Universitetstorvet" skal stueetagen have en højde på mindst 4 m. Mod den bymæssige kanal skal hovedfacaden have en udstrækning på mindst 40 m, og afstanden mellem hovedfacade og bolværk må ikke overstige 3 m. Samtidig skal bebyggelsen udformes således, at der langs kanalen kan etableres en mindst 3 m bred promenade, om fornødent ved tilbagerykning af stueetagen, jf. § 4, stk. 6.

- f) Inden for delareal IE må det samlede etageareal ikke overstige 22.000 m². Ny bebyggelse skal opføres inden for de angivne byggefelter og i overensstemmelse med de øvrige bebyggelsesprincipper vist på tegning nr. 27.554a.

Inden for byggefeltet ved Njalsgade skal bebyggelse opføres med en bygningshøjde på 18 - 26 m. Stueetagen skal have en højde på mindst 4 m. Bebyggelsen skal opføres med facade i de markerede byggelinier.

Inden for byggefeltet langs "den landskabelige kanal" fastlægges det maksimale etageareal til ca. 15.000 m². Bebyggelsen skal opføres under et gennemgående tag med en højde på 26 m, med fast tagkant, hvor dette er angivet på tegning nr. 27.554a, og med en bredde på op til 21 m. Ingen del af bebyggelsen må placeres uden for tagets lodrette projektion.

Bebyggelsen skal spænde ud i hele byggefeltets længderetning, skal opføres med en bygningshøjde på 18 - 26 m og skal opføres med facade/dele af facade i de angivne faste byggelinier, eventuelt i form af bygningselementer, der ligger uden for den egentlige facade, men som fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.

Det maksimale etageareal svarer til en sammenhængende bygning i 6 etager og 15 m's husdybde. Rummeligheden i forhold til det maksimale etageantal på 8 og den maksimale husdybde på 21 m skal udnyttes til at variere bebyggelsen vertikalt og horisontalt ved veksellende husdybder, forskudte bygningskroppe, frem- og

tilbagerykninger af facadepartier, skift i etageantallet mellem 5 og 8 etager samt tværgående udsparinger af bygningskroppen.

Bebyggelse, der hæves over terræn, skal have en underliggende frihøjde på mindst 5 m.

- g) Inden for delareal IF må det samlede etageareal ikke overstige 43.000 m². Ny bebyggelse skal opføres inden for de angivne byggefelter og i overensstemmelse med de øvrige bebyggelsesprincipper vist på tegning nr. 27.554a.

Inden for byggefelterne A - D fastlægges det maksimale etageareal til henholdsvis A: ca. 8.300 m², B: ca. 9.600 m², C: ca. 2.900 m² og D: ca. 9.200 m².

Bebyggelsen skal opføres under et gennemgående tag i fast kote med en bygningshøjde på 26 m, med fast tagkant, hvor dette er angivet på tegning nr. 27.554a, og med en bredde på op til 15 m. Ingen del af en bebyggelse må placeres uden for tagets lodrette projektion. Bebyggelsen skal spænde ud i hele byggefeltets længderetning, skal opføres med en bygningshøjde på 18 - 26 m og skal opføres med facade/dele af facade i de angivne faste byggelinier, eventuelt i form af bygningselementer, der ligger uden for den egentlige facade, men som fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.

Det maksimale etageareal inden for det enkelte byggefelt svarer til en sammenhængende bygning i 7 etager og 12 m's husdybde. Rummeligheden i forhold til den maksimale husdybde på 15 m skal udnyttes til at variere bebyggelsen vertikalt og horisontalt ved veksellende husdybder, forskudte bygningskroppe, frem- og tilbagerykninger af facadepartier, skift i etageantallet mellem 6 og 8 etager samt tværgående udsparinger af bygningskroppen. Bebyggelse, der hæves over terræn, skal have en frihøjde på mindst 5 m.

På arealet øst for idrætscentret kan der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse opføres en bebyggelse i maksimalt 2 etager til fællesanlæg, herunder institutioner m.v.

- h) Inden for delareal IG må det samlede etageareal ikke overstige 25.000 m². Ny bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med bebyggelsesplan vist på tegning nr. 27.554a.

Bebyggelsen skal opføres med facade i den angivne byggelinie og med en gennemgående bygningshøjde på højst 26 m.

Facader skal udformes med variationer såvel udadtil som ind mod gårdrummet ved frem- og tilbagerykninger af facadepartier samt tværgående udsparinger af bygningskroppen efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

- i) Inden for delareal IH må det samlede etageareal ikke overstige 7.000 m². Ny bebyggelse skal opføres inden for det på tegning nr. 27.555 angivne byggefelt. Bebyggelse skal opføres med en bygningshøjde på 18 - 26 m. Bebyggelsen skal opføres med facade i mindst én af de angivne vejudvidelseslinier.

- j) Inden for delareal IJ må det samlede etageareal ikke overstige 10.500 m². Ny bebyggelse skal opføres som rækkehuse i overensstemmelse med den på tegning nr. 1 viste principielle bebyggelsesplan. Der må maks. opføres 87 rækkehuse, og bebyggelsen skal opføres i mindst 2 og højst 3 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 9 m.

Rækkehusene må udstykkes med for- og baghaver som vist på tegningen.

Der må opføres enkelte fællesskure på fællesarealerne samt enkelte skure til renovation på parkeringsarealerne. Herudover må der til hvert hus opføres et skur på maksimalt 6 m².

Skure skal placeres sammenbygget med beboelsesbygningen eller i skel mod sti.

- k) Inden for delareal IK må det samlede etageareal ikke overstige 15.500 m². Herudover kan der i bebyggelsen etableres portåbninger som forbindelse med offentlig adgang. Ny bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med bebyggelsesplanen vist på tegning nr. 27.467b.

Bebyggelsen opføres i 4-8 etager med mulighed for sammenlægning af etager i dobbelthøje rum og med en bygningshøjde på maksimalt 27 m.

For de på tegning nr. 2 med orange streg markerede facader i stueetager gælder, at mindst 50 % af facadestrækningen skal anvendes til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler eller til publikumsorienterede serviceerhverv såsom café og restaurant.

Stueetager med udadvendte facader, skal have en etagehøjde på mindst 4 m. Disse stueetager skal indrettes med vinduesåbninger fra gulv til loft.

Kommentar

I henhold til stk. 1, pkt. d, må afstanden mellem boligbebyggelser ikke overstige 0,8 x afstanden, for gavle dog ikke 4/3 x afstanden. Fastlæggelse af rækkehusbebyggelsen som bebyggelsesplan indebærer en lempelse af disse bestemmelser.

Stk. 3. For område II gælder særligt:

- a) Som overordnet retningslinje for bebyggelsens placering og udformning gælder den på tegning nr. 27.552a viste illustrationsplan med et gennemgående nord-sydorienteret længehusprincip opdelt i adskilte grupper af grønninger. Langs veje og pladser kan der opføres mellembygninger, der fx ved tilbagerykning eller lavere etageantal tilpasser sig længehusprincippet. Ud mod de fælles grønne arealer kan der opføres fritstående bygninger.

I det omfang, der for det enkelte delareal inden for området er tilvejebragt en principiel bebyggelsesplan, er bestemmelser herom indeholdt i efterfølgende pkt.er.

- b) Inden for område IIA må det samlede etageareal ikke overstige ca. 142.000 m². Ny bebyggelse skal i princip-

pet opføres i overensstemmelse med bebyggelsesplan, snit, opstalter og bygningshøjder vist på tegninger nr. 27.53a1, 27.438, 27.439 og 27.440.

Bebyggelsen opføres overvejende i 6 etager med mulighed for sammenlægning af etager og med en bygningshøjde på maksimalt 26 m. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade, at etageantallet ved indretning med parkeringsetager øges, når bygningshøjden overholdes.

Bebyggelsen nordøst for Metro skal opføres inden for en rammekonstruktion med en bygningshøjde på ca. 28 m i princippet som vist på opstalterne på tegning nr. 27.438 og 27.439. Indramningen afsluttes foroven i tage, der spænder ud mellem facaderne, som angivet på tegning nr. 27.531. Den 7. etage, der dermed opstår, må kun anvendes til tekniske installationer og teknikrum, der skal placeres mindst 6 m fra facade mod rammekonstruktionen. Bebyggelsen skal opføres med åbne gårdrum, atrier og lignende i det enkelte byggefelt. Bebyggelsen på vestsiden af den bymæssige kanal skal udformes således, at der langs kanalen kan etableres en mindst 3 m bred promenade, jf. §11, pkt. b. Stueetagen skal have en højde på mindst 5 m.

På tværs af denne bebyggelse danner et internt gangstrøg en speciel bygningsdel med en bygningshøjde på ca. 34 m og en bredde på ca. 12,5 m. Over den bymæssige kanal skal bygningsdelen være hævet mindst 9 m over bearbejdet terræn, og skal opføres som et åbent rum i én etage.

Opførelse af rammekonstruktion og internt gangstrøg må ikke etapedeles.

Inden for byggefeltet angivet med højde op til 45 m kan den del af feltet, der anvendes til koncertsal samt tilknyttede funktioner, dog højst 4.000 m² bygget areal, opføres i op til denne højde. Resten af byggefeltet skal overholde bestemmelserne om 6 etager og bygningshøjder på maks. 26 m og 28 m. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade, at koncertsalen bygges indtil 7,5 m ud i den bymæssige kanal.

Bebyggelsen sydvest for Metro kan opføres med op til 2 forbindelsesbygninger mellem længehusene placeret fx som angivet på tegning nr. 27.531. Nybyggeri inden for hver af de 4 byggefelter til længehuse må ikke etapedeles. Stueetagen skal have en højde på mindst 4 m. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre afvigelser fra de fastlagte bebyggelsesplaner, etageantal og bygningshøjder, når den struktur af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.

- c) Inden for delareal IIB må det samlede etageareal ikke overstige 21.000 m². Ny bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med bebyggelsesplan vist på tegning nr. 27.554a.

De 3 bygninger nærmest "den bymæssige kanal" og Kaj Munks Vej kan opføres i op til 8 etager og med en bygningshøjde på op til 25 m. De 3 bygninger nærmest grønningen og Rued Langgaards Vej kan opføres i op til 7 etager og med en bygningshøjde på op til 22 m.

Stk. 4. For område III gælder særligt:

Kommentar

Bestemmelserne er ophævet med lokalplan nr. 501 August Schade Kvarteret

Stk. 5. For område IV gælder særligt:

Der kan opføres enkelte mindre bygninger i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse, herunder miljømæssige servicefunktioner samt klubhuse, redskabsskure og lignende.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. For hele området gælder:

- Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og give de forskellige afsnit af bebyggelsen et velargumenteret fællespræg med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Bygge- og Teknikudvalgets godkendelse. Bygningsoverflader skal overvejende fremstå i naturlige, genanvendelige materialer, såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas. I efterfølgende stk.er/ved supplerende lokalplaner fastsættes nærmere bestemmelser om den ydre fremtræden af bebyggelse inden for de enkelte delarealer.
- Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer, som ikke må blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.
- Glaspazier skal fremtræde transparente og må ikke uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse udføres med toning eller spejlvirkning.
- Skiltning, reklamer og facadebelysning samt opsætning af markiser, solafskærmninger og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at der efter forvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.
- Tekniske installationer placeret oven på bygninger skal udformes således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.
- Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af forvaltningen - eller af tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

Stk. 2. For område I gælder særligt:

- Inden for delareal IA skal blokkene angivet med 6 etager på tegning nr. 27.264, for så vidt angår de 4 øverste etager, udføres med facader overvejende i tegl eller natursten i lys gul farve og med vandrette markeringer, der giver bygningerne et ensartet præg, fx som vist på facadetegningen på tegning nr. 27.265. Den underliggende del af denne bebyggelse skal udføres med

facader i metal og gennemsigtigt glas.

Øvrige bygninger skal beklædes med materialer, der harmonerer hermed, og kan udføres med vinduespartier i varierede udformninger.

Tage skal udformes med lav tagopbygning og skal gives en ensartet udformning, således at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en overensstemmelse med det tilsigtede fællespræg af bebyggelsen. Tage må ikke udføres med trempel. På bygninger angivet med 2-5 etager skal tage beklædes med elementfliser, metalplade eller zink.

- Inden for delareal IB skal blokkene angivet med 6 etager på tegning nr. 27.273, for så vidt angår de 4 øverste etager, udføres med facader overvejende i tegl eller natursten i lys gul farve og med vandrette markeringer, der giver bygningerne et ensartet præg, fx som vist på facadetegningen på tegning nr. 27.274. Den underliggende del af denne bebyggelse skal udføres med facader i metal og gennemsigtigt glas. Øvrige bygninger skal beklædes med materialer, der harmonerer hermed og kan udføres med vinduespartier i varierede udformninger. Tage skal udformes med lav tagopbygning og skal gives en ensartet udformning, således at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en overensstemmelse med det tilsigtede fællespræg af bebyggelsen. Tage må ikke udføres med trempel. På bygninger angivet med 1-2 etager skal tage beklædes med elementfliser, metalplade eller zink.
- Inden for delareal IC skal bebyggelse udføres i et nutidigt formsprog med et fælles arkitektonisk udtryk i princippet som vist på opstalter og snit på tegning nr. 27.426a. Udtrykket skal tillige afspejles i et begrænset, gennemgående materiale- og farvevalg bestående af glatte overflader, såsom glas og metal samt beton, pudset tegl, natursten og lignende eller i træ og i overvejende afdæmpede farvenuancer inden for jordfarve- eller gråtoneskalaen. Metalflader skal have mat overflade, og ikke-transparent glas, der anvendes som facademateriale, skal være uden spejlvirkning. I den enkelte bygning skal facader og gavle udformes ud fra én bærende, arkitektonisk idé. De 3 facader mod Amagerfælledvej skal fremtræde med en vandret markering i et fælles tema, der visuelt underbygger forløbet af bygninger. Stueetagen skal udføres overvejende i transparent glas, således at der opnås en visuel kontakt udefra til funktionerne i stueetagen. Bebyggelsen omkring atriet skal udformes med en ramme i metal, der i facaden mod Emil Holms Kanal foldes omkring de 4 øverste etager og ned til gadeniveau ved en rampe. Facaden skal i sin helhed fremstå med stor transparens, således at der opnås visuel kontakt fra kanalgaden til husets funktioner. Den underste del af metalrammen skal kunne anvendes til at sidde på, og må derfor ikke være hævet mere end 80 cm over terræn.

- De 3 gavle, der afslutter bebyggelsen mod nord mod Forbrugerstyrelsen og universitetet, skal fremtræde med en høj grad af åbenhed i et fælles tema. Bebyggelse skal udformes således, at hovedgesimsen fremtræder som bygningens afslutning i facadeflugten. Tage skal udformes med lav tagopbygning og skal gives en ensartet udformning, således at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en overensstemmelse med det tilsigtede fællespræg af bebyggelsen. Tagmaterialer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn passe til bygningens arkitektur og tagets udformning.
- d) For bebyggelse inden for delarealerne ID, IE, IF, IG og IH gælder under ét:
- Der skal overvejende anvendes afdæmpede farvenuancer inden for jordfarve- eller gråtoneskalaen. Metalflader skal have mat overflade, glas, der anvendes som facademateriale, skal være uden spejlvirkning, og blank mur skal fremstå karakterfuld og have stor stofflighed i teglstenen samt fuger i neutral farve. I den enkelte bygning skal facader og gavle afspejle én bærende arkitektonisk idé. Gavle skal udformes som facader og forsynes med vinduesåbninger eller transparente facadepartier. På tegning nr. 27.526a er vist eksempler på mulige facadeudformninger. Tage skal udformes med lav tagopbygning og skal gives en ensartet udformning, således at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en overensstemmelse med det tilsigtede fællespræg af bebyggelsen. Tagmaterialer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn passe til bygningens arkitektur og tagets udformning. Trappehuse til tagterrasser skal udføres med facader og tag i klart glas og skal placeres mindst 2 m fra tagkant.
- e) Inden for delareal ID skal bebyggelsen nord og vest for "Universitetstorvet" udføres med et fælles arkitektonisk udtryk, der tillige skal afspejles i et begrænset materiale- og farvevalg. Længehusenes facader skal udføres med vandrette markeringer, der giver bebyggelsen et ensartet præg, og de to nederste etager skal udføres overvejende i klart glas. Øvrige bygninger kan udføres med vinduespartier i varierede udformninger. Bebyggelse i byggefeltet betegnet Det Kgl. Bibliotek skal udformes ud fra én bærende arkitektonisk idé. Tage skal udformes med fast taglinie således, at hovedgesimsen fremtræder som bygningens afslutning i facadeflugten. Tekniske anlæg m.v. skal så vidt muligt undgås på tage. Nødvendige komponenter skal placeres mindst 2,0 m fra tagkant og skal inddækkes og udformes, således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder tilpasset bygning og tagform. Langs den bymæssige kanal må hovedfacaden ikke fremtræde lukket. I bebyggelse, der bygges sammen med Det kgl. Bibliotek, skal facade mod "Universitetstorvet" udføres i klart glas. Øvrige facadepartier skal udføres i et gen-
- nemgående materiale, og vinduespartier skal udføres i klart glas. I bebyggelse i øvrigt skal stueetagen i facade mod "Universitetstorvet" udføres overvejende i klart glas. Inden for de med * markerede byggefelter skal bebyggelse i udformning og materialekarakter udnytte og understrege den markante placering ved "Universitetstorvet" og samtidig tilpasses bebyggelsesstrukturen i øvrigt.
- f) Inden for delareal IE skal bebyggelsen ved Njalsgade i udformning og materialekarakter udnytte og understrege den markante placering ved Metroforpladsen. Stueetagen mod "Ramblaen" skal opføres i overvejende klart glas. På bebyggelsen langs "den landskabelige kanal" skal taget udformes som en sammenhængende flade med en ca. 1 m høj stern. I taget kan der etableres udskæringer og lysåbninger. Tekniske anlæg m.v. skal så vidt muligt undgås på taget. Nødvendige komponenter skal placeres mindst 2 m fra tagkant og skal inddækkes og udformes, således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder tilpasset bygning og tagform.
- g) På bebyggelsen langs "den landskabelige kanal" skal taget udformes som en sammenhængende flade med en ca. 1 m høj stern. I taget kan der etableres udskæringer og lysåbninger. Tekniske anlæg m.v. skal så vidt muligt undgås på taget. Nødvendige komponenter skal placeres mindst 2 m fra tagkant og skal inddækkes og udformes, således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder tilpasset bygning og tagform.
- h) Inden for delareal IG skal bebyggelsen udføres i et nutidigt arkitektonisk udtryk ud fra én bærende idé, der tillige skal afspejles i et begrænset materiale- og farvevalg. Facaden skal i sin helhed fremstå med stor transparens, og bygningen skal udformes således, at hovedgesimsen fremtræder som bygningens afslutning i facadeflugten. Tekniske anlæg m.v. skal så vidt muligt undgås på taget. Nødvendige komponenter skal placeres mindst 2,0 m fra tagkant og skal inddækkes og udformes, således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder tilpasset bygning og tagform.
- i) Inden for delareal IH skal bebyggelse i udformning og materialekarakter udnytte og understrege den markante placering på hjørnet af Njalsgade og Amagerfælledvej.
- j) Inden for delareal IJ skal bebyggelse opføres med enkle og knappe former og med store vinduespartier og karnapper. Bebyggelsen skal fremstå i blank mur i lys nuance og sten af høj kvalitet i naturlig variation. Vinduesrammer og -karme til yderdøre skal være i mørk træsort. Permanente gavle skal behandles som facader og skal forsynes med vinduer og evt. franske altaner, medmindre arkitektoniske eller brandmæssige hensyn er til hinder herfor. Bebyggelsen skal frem-

stå med flade tage eller tage med lav hældning, og tage skal begrønnes. Skure til de enkelte rækkehuse skal være ens med træbeklædning, der i farve harmonerer med husenes facader. Tagterrasser må kun etableres på huse i 2 etager eller ud for en tilbagetrukket 3. etage.

- k) Inden for delareal IK skal bebyggelse opføres i et nutidigt formsprog og de enkelte bygninger skal opføres med hver sit arkitektoniske udtryk. Der skal overvejende anvendes afdæmpede farvenuancer inden for jordfarve- eller gråtoneskalaen. Bebyggelsen skal overvejende udføres i tegl som blank mur, og skal fremstå karakterfuld og have stor stoflighed i teglstenen samt fuger i neutral farve. Sekundære materialer kan udføres i træ og metal, og metal må ikke være reflekterende. Gavle skal udformes som facader og forsynes med vinduesåbninger. Tage, hvor der ikke etableres opholdsarealer, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende. Tagflader skal udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal integreres i tagfladernes arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO₂. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

Stk. 3. For område II gælder særligt:

- a) Inden for delareal IIA skal bebyggelse udføres i et nutidigt formsprog med et fælles arkitektonisk udtryk i princippet som vist på opstalter og snit på tegninger nr. 27.438, 27.439 og 27.440. Udtrykket skal tillige afspejles i et begrænset, gennemgående materiale- og farvevalg bestående af glatte overflader, såsom glas og metal samt beton, pudset tegl, natursten og lignende eller i træ og i overvejende afdæmpede farvenuancer inden for jordfarve- eller gråtoneskalaen. Metalflader skal have mat overflade, og ikke-transparent glas, der anvendes som facademateriale, skal være uden spejlvirkning. I hver af bebyggelserne henholdsvis nordøst og sydvest for Metro skal facader og gavle udformes ud fra én bærende, arkitektonisk idé. Stueetagen i bebyggelsen langs den bymæssige kanal skal udføres overvejende i klart glas, således at der opnås en visuel kontakt udefra til funktionerne i stueetagen. Den del af det interne gangstrøg, der spænder over den bymæssige kanal skal udføres i klart glas. Solafskærmning må kun finde sted, så en samlet synsmæssig oplevelse af hele kanalforløbet bibeholdes.

Bebyggelse skal udformes således, at hovedgesimsen fremtræder som bygningens afslutning i facadeflugten.

Tage skal udformes med lav tagopbygning og skal gives en ensartet udformning, således at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en overensstemmelse med det tilsigtede fællespræg af bebyggelsen. Tagmaterialer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn passe til bygningens arkitektur og tagets udformning.

Taget på det interne gangstrøg udformes med tagudhæng principielt som angivet på tegninger nr. 27.531, 27.438 og 27.439. Paraboler skal opstilles på tag principielt som angivet på tegning nr. 27.531.

- b) Inden for delareal IIB skal bebyggelse udføres i et nutidigt formsprog med et fælles arkitektonisk udtryk. Der skal overvejende anvendes afdæmpede farvenuancer inden for jordfarve- eller gråtoneskalaen. Metalflader skal have mat overflade, glas, der anvendes som facademateriale, skal være uden spejlvirkning, og blank mur skal fremstå karakterfuld og have stor stoflighed i teglstenen samt fuger i neutral farve. I den enkelte bygning skal facader og gavle afspejle én bærende arkitektonisk idé. Gavle skal udformes som facader og forsynes med vinduesåbninger. På tegning nr. 27.526a er vist eksempel på mulig facadeudformning. Tage skal udformes med lav tagopbygning og skal gives en ensartet udformning således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en overensstemmelse med det tilsigtede fællespræg af bebyggelsen. Tagmaterialer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn passe til bygningens arkitektur og tagets udformning.

Stk. 4. For område III gælder særligt:

Kommentar

Bestemmelserne er ophævet med lokalplan nr. 501 August Schade Kvarteret

§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener^{***})

Stk. 1

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej og Metro. Det indendørs støjniveau hidrørende fra trafikken på vej og Metro må i lokaler til undervisning, administration, liberale erhverv og lignende ikke overstige 35 dB(A). ****)

Stk. 2.

For delareal IK gælder særligt:

- a) Støj fra trafik
Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes

således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer ($0,35 \text{ m}^2$): 46 fra vejtrafik
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

b) Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 8. Kollektiv varmforsyning

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Københavns Belysningsvæsens fjernvarmesystem, eller at der i henhold til Varmeforsyningsloven er meddelt dispensation til alternativ energiforsyning i større ejendomme. Varmeanlæg skal dimensioneres til at kunne opfylde krav om lavtemperaturfjernvarme.

§ 9. Sikring af grundvandspejl

Ved bygge- og anlægsarbejder i området skal det sikres, at der ikke foretages permanente sænkninger af grundvandsstanden under hensyntagen til de af lovgivningen sikrede vådområder på Amager Fælled.

§ 10. Ledningsforhold

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger.

***) Opmærksomheden skal henledes på, at lokalplanområdet omfatter tidligere opfyldningsområder, hvor man har erfaring for, at forurening af undergrunden kan have fundet sted. I henhold til § 19 i lov nr. 939 af 27. oktober 1996 om affaldsdepoter skal enhver ejer eller bruger af en ejendom, der på denne opdager et affaldsdepot eller en forurening af jorden, underrette kommunalbestyrelsen (Miljøkontrollen) herom. I henhold til samme lovs § 20 skal arbejdet standses, såfremt der under et bygge- og jordarbejde konstateres et affaldsdepot eller en forurening af jorden, og arbejdet kan først genoptages, når området frigives af kommunen. Forpligtelsen til at standse et bygge- eller jordarbejde påhviler ejeren af den pågældende ejendom og den, der er ansvarlig for det pågældende arbejde.

****) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om "Trafikstøj i boligområder" samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 om "Støj og vibrationer fra jernbaner". I henhold hertil må støjbelastningen ved støjfølsom anvendelse ikke overstige 60 dB(A), hvilket af Miljøkontrollen er vurderet at være overholdt i en afstand af ca. 15 m fra nærmeste metrospormidte, såvel på strækninger på dæmning som på bro.

§ 11. Ubebyggede arealer

Stk. 1. For hele lokalplanområdet gælder:

- a) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet, 40 pct. af etagearealet til universitet og andre uddannelsesformål, 20 pct. af etagearealet til offentlig administration, kulturelle formål og erhverv, 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge og 40 pct. af etagearealet til andre sociale formål. Til friarealet medregnes de dele af det interne vej- og stinet, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, arealer over og under metroen i det omfang, de er udnyttelige, samt vandarealer. Friarealet tilvejebringes på egen grund og ved andel af de i henhold til § 3, stk. 5, fastlagte fælles grønne arealer og skal anlægges med opholdsarealer, herunder legepladser og idrætsarealer.
- b) Som overordnet retningslinje for de ubebyggede arealer gælder den på tegning nr. 27.552b viste illustrationsplan. I pkt.erne c - o uddybes principperne for arealernes udformning.
- c) e arealer, der på tegning nr. 27.551b er betegnet plateauer, opfyldes normalt til kote ca. + 2.6. De øvrige arealer fastholdes i princippet i de eksisterende koter fra kote ca. + 1.2 til ca. + 2.0. Overgangen fra plateauniveau til færdselsarealer udføres normalt med lodrette støttemure og til grønne arealer normalt med græsklædte skrånninger eller terrasseringer, jf. tegning nr. 27.227.
- d) Der skal etableres en „landskabelig“, slynget kanal i den vestlige del af området i princippet som vist på tegning nr. 27.551b. I de grønne arealer skal kanalen være mindst 10 m bred, ca. 1,5 m dyb på midten og overvejende afgrænses af græsklædte, bløde kanter, jf. principsnit på tegning nr. 27.226. Vandspejlet vil ligge i kote ca. + 1.2. Som minimum etableres der broer over kanalen ved de i § 4 fastlagte veje og stier. Broer skal forsynes med rækværk. Broers udformning skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.
- e) Der skal etableres en "bymæssig", retlinet nord-sydorienteret kanal i den østlige del af området i princippet som vist på tegning nr. 27.551b. Den endelige udformning af kanalens afslutning mod syd fastlægges i den

- supplerende lokalplan for område III. Kanalen skal som udgangspunkt være 30 m bred og skal fremstå med en sammenhængende vandflade. Bredden kan reduceres ved brofæster, særlige bygningsenheder og pladسدannelser. Kanalen udformes med lodrette kaj-sider, bolværk og bolværkshammer, hvis højde ikke må overstige ca. 40 cm. Bolværk og bolværkshammer skal fremstå i enten granit eller hårdt træ i hele kanalens længde. Dybden skal på midten være mindst 1,5 m, jf. principsnit på tegning nr. 27.226. Som minimum etableres der broer over kanalen ved de i § 4 fastlagte veje og stier. Broer skal forsynes med rækværk. Broers udformning skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen. Vandspejlet vil ligge i kote ca. + 1.4. Afstanden mellem vandspejlet og broer skal ved bromidte være mindst 1,4 m.
- f) Ud over kanalerne fastlagt i pkt.erne d og e kan der etableres andre vandarealer i form af bassiner og kanaler integreret i bebyggelsen.
- g) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. For etageareal til lager- og arkivfunktioner lempes parkeringsdækningen til størrelsesordenen 1 plads pr. 800 m² etageareal. Til parkeringsdækningen medregnes parkering på det interne vejnet. Parkering kan indrettes på terræn, i underjordiske anlæg og i parkeringshuse/-etager. Større parkeringsarealer udlægges i den nordøstlige del af området, øvrige parkeringsarealer integreres i bebyggelsen. Parkeringsarealernes konkrete placering fastlægges i efterfølgende stk.er/ved supplerende lokalplaner. Nedkørselsramper til underjordiske parkeringsanlæg skal placeres og udformes efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse, således at der opnås bedst muligt samspil med tilgrænsende friarealer og bygninger. Parkeringen skal som hovedregel være fælles for hele området, jf. også pkt. n.
- h) Der skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse etableres fornøden cykelparkering, herunder særligt i tilknytning til bygningsenheder med undervisningsfunktioner. Cykelparkering kan etableres på terræn og i konstruktion.
- i) Som overordnet retningslinje for træbeplantning på de ubebyggede arealer, herunder på parkeringsarealer og langs veje, stier samt kanaler gælder de på tegning nr. 27.551b viste principper. Eksisterende træer, der følger disse retningslinier, skal bevares i videst muligt omfang.
- j) Arealer udlagt til bebyggelse kan anlægges med beplantning tilpasset de i pkt. i nævnte retningslinier bl.a. med henblik på en rekreativ udnyttelse, indtil nybyggeri bliver aktuelt.
- k) Hegning af de ubebyggede arealer, der som hovedregel skal henligge uindhegnede, må ikke finde sted uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.
- l) Belægninger, beplantning, kajsætninger, støttemure, broer, belysning og inventar i øvrigt på de ubebyggede arealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse kan medvirke til at give området en kvalitativ og helhedspræget fremtræden.*)
- m) Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.
- n) Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.
- o) Inden for delareal IK skal friarealet uanset pkt. a være 30 procent af boligetagearealet til kollegie- og ungdomsboliger. Inden for delareal IK skal parkeringsdækningen uanset pkt. g for kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger være 1 plads pr. 300 m² etageareal og parkeringsdækningen for små familieboliger 1 plads pr. 150 m² etageareal.

Stk. 2. For område I gælder særligt:

- a) I efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplaner fastlægges den detaljerede udformning af de ubebyggede arealer for det enkelte delareal.
- b) Inden for delareal IA skal de ubebyggede arealer anlægges med kanal, broer, opholdsarealer, færdselsarealer og parkering samt cykelstativer til ca. 1.000 cykler i princippet som vist på tegning nr. 27.264.
- c) Inden for delareal IB skal de ubebyggede arealer anlægges med kanalafrænsning, bro, opholdsarealer, færdselsarealer og parkering samt cykelstativer til ca. 250 cykler i princippet som vist på tegning nr. 27.273.
- d) Inden for delareal IC skal de ubebyggede arealer anlægges med kanalafrænsning, vejbro, opholdsarealer i form af pladser, gårdhave og grønning, samt færdselsarealer i princippet som vist på tegning nr. 27.467a. Fra de 2 pladser langs Emil Holms Kanal fører brede ramper op til det centrale atrium. Plads, rampe og adgangsvej herudfor skal udformes og indrettes, så de fremstår som integrerede dele af et byrum. I kanalen kan der etableres to forsænkede opholdsarealer placeret ca. 20 m fra nærmeste vejbro, i princippet som vist på tegning nr. 27.467a. Opholdsarealerne skal anlægges ca. 70 cm under kanalgadens niveau, med en bredde på ca. 7,5 m og med en udstrækning på henholdsvis 40 - 70 m og 40 - 60 m. På et opholdsareal kan der plantes et mindre antal træer, primært ud for de fastlagte pladser i tilknytning til Emil Holms Kanal. Der må maksimalt etableres 100 parkeringspladser på terræn. På tegningen er vist den principielle placering af terrænparkeringen i grønne lommer langs adgangsvejene samt nedkørsel til parkering i underjordisk anlæg. Til IT-højskolens bebyggelse skal der opstilles cykelstativer til mindst 1.000 cykler overvejende placeret i

cykelkælder med nedkørsel fra ramperne.

Det i stk. 1, pkt. c, fastlagte plateau i kote + 2.6 etableres ikke inden for delarealet.

- e) Af tegning nr. 27.554a og 27.555 fremgår indretningen af de ubebyggede arealer inden for delarealerne ID, IE, IF og IG, henholdsvis delareal IH.

De ubebyggede arealer skal anlægges med "Universitetstorvet", "Rambla", kanalafgrænsninger, vej- og stibroer, opholdsarealer i øvrigt og færdselsarealer i princippet som vist på tegningerne.

Der skal være offentlig passagemulighed fra "Ramblaen" til den landskabelige kanal mellem de fastlagte længehuse og over parkeringsarealerne langs Metro til adgangsvejen til delareal IF.

Langs vestsiden af den bymæssige kanal skal der etableres en mindst 3 m bred sti, jf. § 4, stk. 6.

Parkeringsarealer på terræn må etableres som angivet på tegningerne og må højst udgøre 2/3 af parkeringsdækningen for delarealerne under ét og inklusive parkering på det interne vejnet. Der kan uden for de fastlagte parkeringsarealer indrettes enkelte pladser til handicapparkering samt af- og pålæsning. Parkeringsarealer skal anlægges med træbeplantning. Den øvrige parkering skal indrettes i underjordiske anlæg eller i parkeringshuse.

I forbindelse med offentlige virksomheder inden for delarealerne ID, IE og IF skal der opstilles henholdsvis ca. 3.000, 500 og 200 cykelstativer, primært ved hovedindgange.

Inden for delarealerne IE og IF skal den landskabelige kanal anlægges med en bredde på ca. 5 m og udformes med lodrette kajsider.

I tilknytning til boligerne inden for delarealerne IF, IG og IH må der, uanset stk. 1. pkt. k, efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse i begrænset omfang anlægges indhegnede nærrereative opholdsarealer. Det i stk. 1, pkt. c fastlagte plateau i kote 2.6 etableres ikke inden for delarealerne IE, IF og IH og kun delvist inden for delareal IG.

- f) Af tegning nr. 1 fremgår indretningen af de ubebyggede arealer inden for delareal IJ. Det i § 4, stk. 17, fastlagte vej- og stiforløb skal suppleres med anlæg af små pladser og grønne arealer med træer samt et smalt stræde, der skaber passage mellem nord og syd og varierede rumlige oplevelser.

Der skal anlægges private haver til hvert rækkehus. Træer på fællesarealer skal have en stammeomkreds på mindst 18 cm målt en meter over jorden, og med et åbent muldbed på mindst 2,5 m² omkring stammen. På tegning nr. 1 vist principiel placering af større træer.

Uanset stk. 1, pkt. k, skal haverne hegnes med levende hegn, hvis højde ikke må overstige 1,5 m.

Pladsen mod syd ved kanalen, skal indrettes med sidemuligheder samt redskaber til leg.

Parkeringspladsen langs Metro skal beplantes med træer i henhold til tegning nr. 1.

Kommentar

Træer i åbne muldbede skal have minimum 10 m² bed pr. træ. Træer i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, skal have minimum 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, heraf mindst 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen. For træer, der plantes i muldbede og i lukkede befæstelser, skal plantehullet være mindst 50 cm dybt.

For at forhindre jordkomprimering skal de kommende haver, plantebede for træer, og andre grønne arealer beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i anlægsperioden.

Opmærksomheden henledes på, at der er pålagt servitutter om størrelsen og typen af træer i forhold til Metro inden for en 30 m zone langs hermed.

- g) Inden for delareal IK skal der til boliger etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal. Til Ungdomsboliger skal der etableres 4 pr. 100 m², heraf skal mindst 50 % overdækkes. Til erhverv skal der etableres 4 pr. 100 m², heraf skal mindst 25 % overdækkes. Til pladskrævende cykler, skal der ved boliger og erhverv etableres 2 pr. 1.000 m² af det krævede antal pladser. Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Kommentar

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

For delareal IK gælder følgende:

- h) Friarealet, eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer, skal være af størrelsesordenen 30 procent af bolig-etagearealet. Fælles opholdsarealer på hævede gårddek og tagterrasser kan indgå i friarealberegningen. Det samme kan den del af lokale veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister. Rekreative faciliteter skal anlægges som en integreret del af byrummene med beplantning, belægninger og fast byinventar. Faste siddeplinte og bænke skal udformes med en variation af komfortable siddehøjder og designs, så brugere i alle aldersgrupper tilgodeses i forhold til længere ophold. Rekreative faciliteter og byinventar skal fremstå i en kvalitet, som må forventes at være bestandig overfor vejr og slid.
- i) Området skal beplantes i princippet som vist på tegning nr. 2. Der skal anvendes forskellige plante-, buske-, og træarter, der giver en varieret frodighed i området året rundt, som bl.a. kommer til udtryk i de enkelte plantearters struktur, farve og volumen. Beplantningen skal

- varierte i størrelser og være rumdannende. Der skal både plantes løvfældende og stedsegrønne planter. For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m³ rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.
- j) Belægninger skal være af høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet og være egnet til sikker færdsel for fodgængere og cyklister. Ved valg af belægninger og afvandingssystem skal der tages hensyn til muligheden for at opsamle regnvand til vanding af de beplantede arealer.
- k) Belysningen skal medvirke til at give området en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekommende og tryk karakter, herunder skal portåbninger og passager belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Stk. 3. For område II gælder særligt:

- a) I efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplaner fastlægges den detaljerede udformning af de ubebyggede arealer for det enkelte delareal.
- b) Inden for delareal IIA skal de ubebyggede arealer anlægges med kanalafgrænsninger, vej- og stibroer, pladser, bypark, grønninger samt færdselsarealer i øvrigt i princippet som vist på tegning nr. 27.531a. I kanalen kan der etableres et forsænket opholdsareal placeret 20 m fra nærmeste vejbro, i princippet som vist på tegning nr. 27.531. Opholdsarealet skal anlægges 70 cm under kanalgadens niveau, med en bredde på 7,5 m og længde på 40 - 60 m. På opholdsarealet kan der plantes et mindre antal træer, primært placeret i tilknytning til DR-pladsen. Opholdsarealet kan ikke etableres, hvis der inden for delareal IIA bygges ud i den bymæssige kanal, som muliggjort i § 5, stk. 1, pkt. b. Langs kanalens vestside skal der etableres en mindst 3 m bred offentlig tilgængelig promenade. Den landskabelige kanal er principielt angivet. Der må etableres terrænparkering på arealet sydvest for Metro i en afstand af mindst 20 m fra Ørestads Boulevard og afgrænsningen mod område IV samt for tjenestebiler langs Amagerfælledvej i princippet som angivet på tegning nr. 27.531a. Herudover kan der på færdselsarealet vest for bebyggelsen op mod Kaj Munks Vej etableres ca. 10 parkeringspladser som vinkelparkering i én række. Parkeringsarealer på terræn skal anlægges med træbeplantning, herunder skal der langs Amagerfælledvej etableres en træbeplantning, der markerer grundgrænsen og som indgår i Amagerfælledvejs samlede gadebillede. Der skal opstilles mindst 1.000 cykelstativer primært ved indgangspartier. Der må ikke opstilles cykelstativer i kanalgaden.

- Det i stk. 1, pkt. c, fastlagte plateau i kote + 2.6 etableres ikke inden for delarealet .
- c) Af tegning nr. 27.555 fremgår indretningen af de ubebyggede arealer inden for delareal IIB. Parkeringsarealer på terræn må etableres som angivet på tegningen og må højst udgøre 2/3 af parkeringsdækningen. Parkeringsarealer skal anlægges med træbeplantning. Den øvrige parkering skal indrettes i underjordiske anlæg eller i parkeringshuse. I tilknytning til boligerne må der, uanset stk. 1. pkt. k, efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse i begrænset omfang anlægges indhegnede nærrecreative opholdsarealer. Det i stk. 1, pkt. c fastlagte plateau i kote 2.6 etableres kun delvist inden for delarealet.

Stk. 4. For område III gælder særligt:

Kommentar

Bestemmelserne er ophævet med lokalplan nr. 501 August Schade Kvarteret

Stk. 5. For område IV gælder særligt:

Området anlægges i sin helhed som en overvejende græsklædt grønning, der skaber naturlig overgang mellem den åbne Amager Fælled og det bymæssige område, jf. tegning nr. 27.551b. Grønningen kan indrettes med enkelte fritstående træer, mindre trægrupper, service- og motionsstier, boldbaner m.v. Grønningen må ikke anvendes til parkering.

§ 12. Tilladelser i henhold til anden lovgivning

Uanset foranstående må der ikke

- a) foretages arbejder inden for den i forhold til det jordfaste fortidsminde Faste Batteri fastsatte beskyttelseslinje, før fredningsmyndighederne meddeler dispensation hertil eller ændrer grænsen,
- b) opføres bebyggelse på eller foretages ændringer i anvendelsen af den del af området, der er registreret som affaldsdepot, med mindre depotet frigives af kommunen eller udgår af registret over affaldsdepoter, jf. §§ 17 og 18 i lov nr. 939 af 27. oktober 1996,
- c) etableres anlæg m.v. inden for en afstand af 5 m fra de inden for området liggende naturgasledninger, før DONG/HNG meddeler tilladelse hertil,
- d) foretages grundvandssænkninger uden miljømyndighedernes (Miljøkontrollens) tilladelse, jf. Vandforsyningslovens § 26, eller
- e) udpumpes forurenede grundvand/drænvand uden tilladelse fra miljømyndighederne (Miljøkontrollen) i henhold til Miljøbeskyttelseslovens § 28, jf. § 27.

§ 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

Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

§ 15. Dispensationer

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.

Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

§ 16. Hel og delvis ophævelse af lokalplaner

Stk. 1.

Lokalplan nr. 217 ("KUA") tinglyst den 12. marts 1993 ophæves.

Stk. 2.

Lokalplan nr. 278 ("Baner i Ørestaden") bekendtgjort den 16. juni 1996 ophæves for så vidt angår den del af ejendommen matr.nr. 1aa Eksercerpladsen, København, der ligger inden for lokalplanområdet.

Stk. 3.

Lokalplan nr. 279 ("Islands Brygge Station") tinglyst den 10. juli 1996 ophæves for så vidt angår den del af ejendommen matr.nr. 1 aa Ekserpladsen, København, der ligger inden for lokalplanområdet.

Bygge- og Teknikforvaltningen, den 21. januar 2003

Peter Høiriis Nielsen
kontorchef

/Rita Justesen
arkitekt

KØBENHAVNS BYRET
Indført den 23.01.03
Lyst under nr. 10910
Jette Jønsson

Lokalplan nr. 301 med tillæg nr. 5 er vedtaget den 26. april 2012 og bekendtgjort den 30. maj 2012

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 30. maj. 2012

Bertha Lysgaard
områdechef

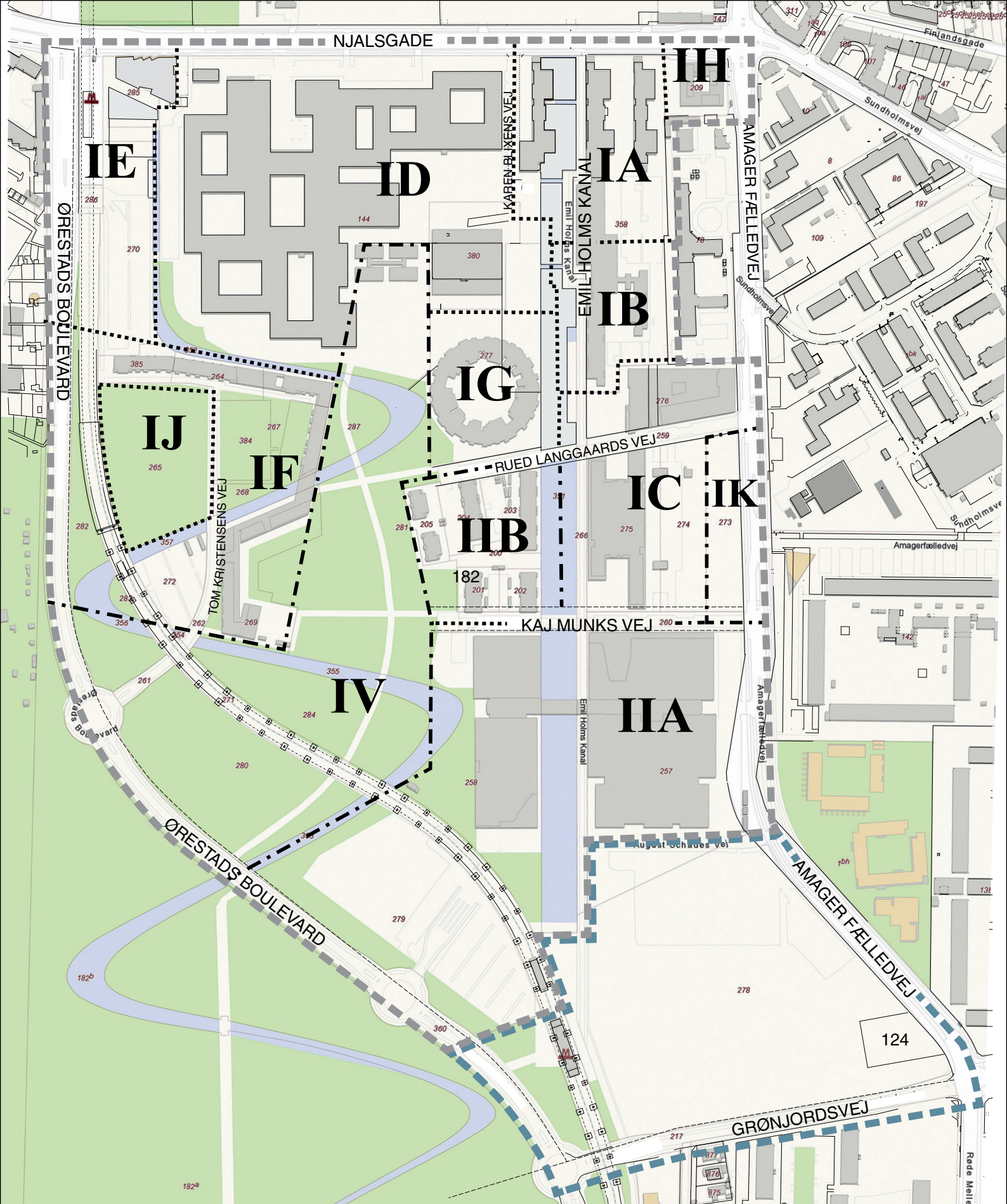
/Ole Horst
arkitekt

Tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 301 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 12. oktober 2017
og bekendtgjort den 15. november 2017.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 15. november 2017

Marie Kirkebæk Ejlers
Enhedschef

/Jakob Matzen
byplanlægger

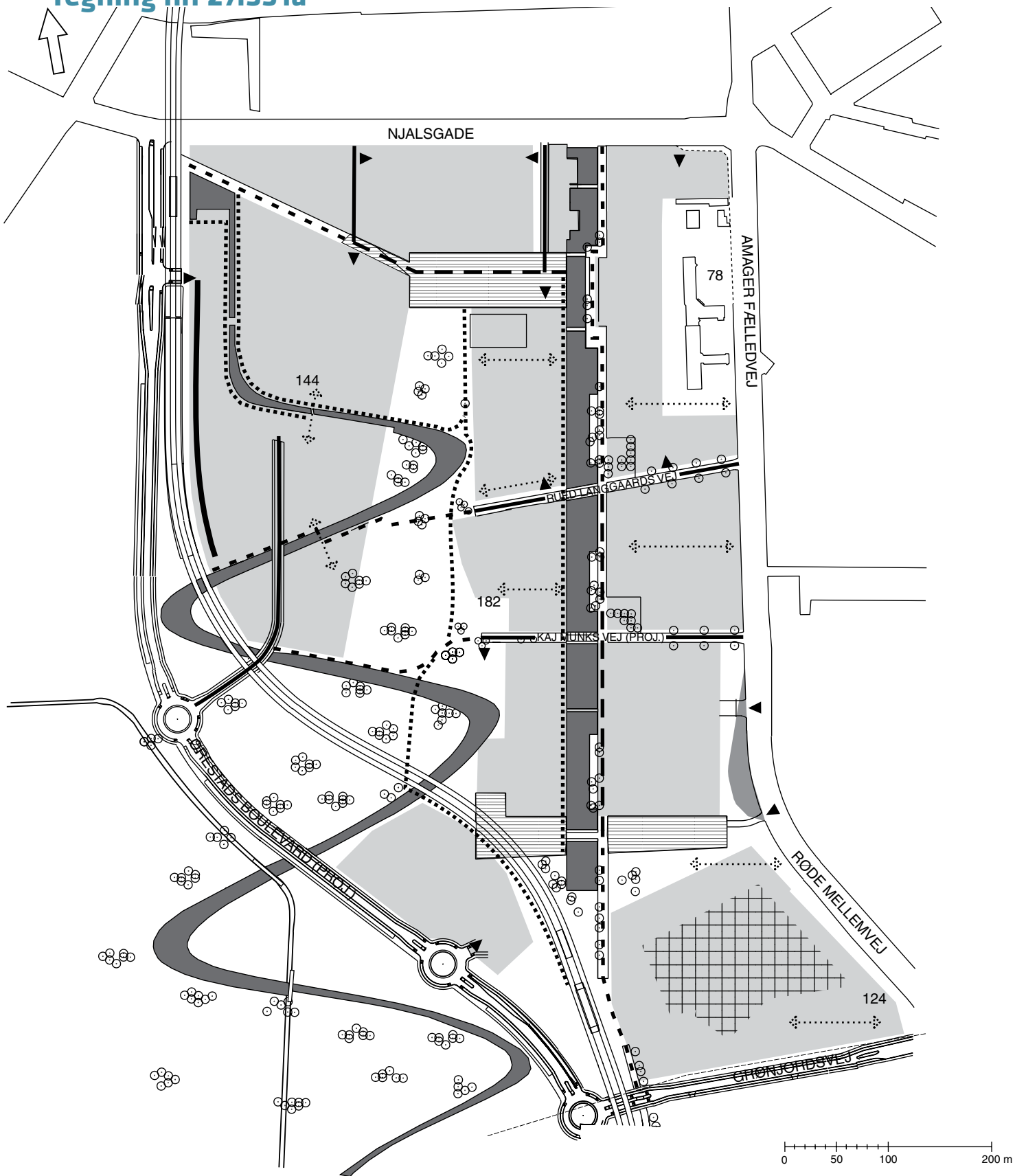


Områdeinddeling





- ■ ■ Lokalplanområde for lokalplan nr. 301
- - - Grænse mellem underområder
- Grænse for delareal
- ■ ■ Udgået med lokalplan nr. 501





EMNE	Lokalplan Ørestad Nord med tillæg nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6	MÅL	1:4.000	JOURN. NR.	311/417
EJERLAV	Eksercerpladsen, København	TEGN. DATO	MAR 2017	TEGN. NR.	27.550b
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.					

Tegning nr. 27.551a



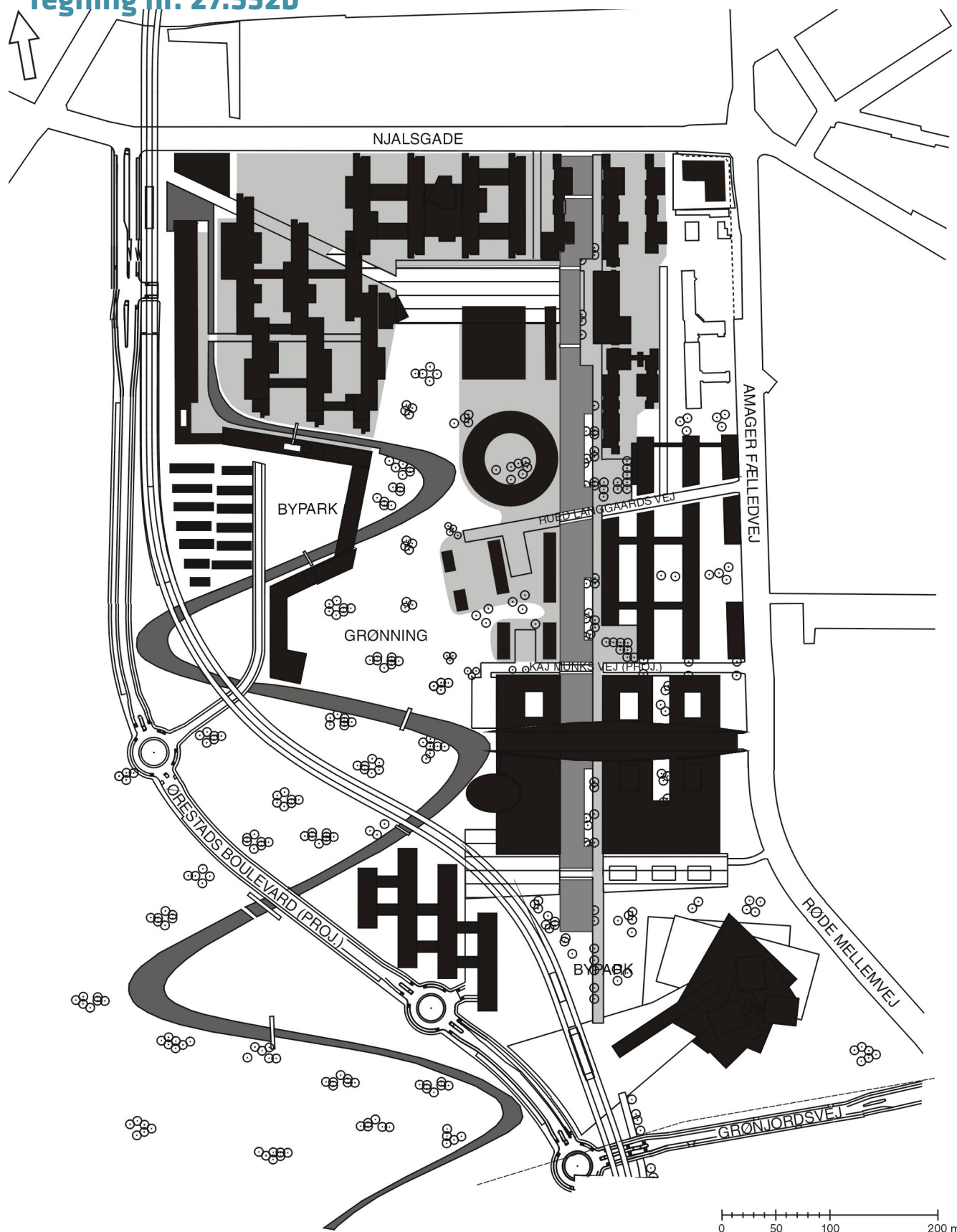
VEJE, byggezoner samt landskab

-  Adgangsveje
-  Gågade med kørsel tilladt
-  Hovedstier
-  Øvrige stier
-  Vejvidelseslinier
-  "Rambla", "Universitetstorvet" og "DR-Pladsen"
-  Byggezoner/plateauer
-  Bygningshøjde op til 75 m
-  Vejareal, der kan nedlægges

-  Overkørsel
-  Kanal, evt. med forsænket opholdsareal
-  Træbeplantning
-  Grøn forbindelse

EMNE	Tillæg nr. 5 til Lokalplan Ørestad Nord med tillæg nr. 1, 2, 3 og 4	MÅL	1:5.000	JOURN. NR.	311/417
EJERLAV	Eksercerpladsen, København	TEGN. DATO	Sept. 2011	TEGN. NR.	27.551a

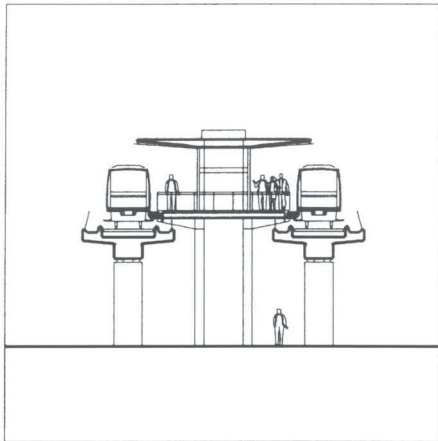
Tegning nr. 27.552b



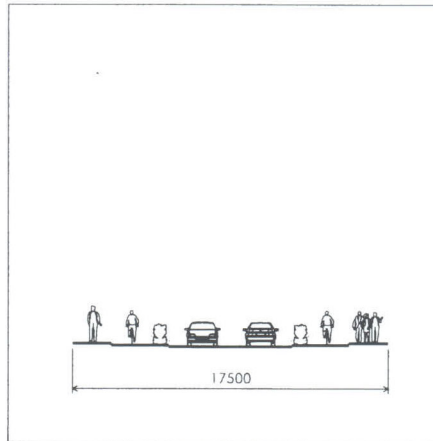
Illustrationsplan

- Eksempel på bebyggelsesstruktur
- Kanal, evt. med forsænket opholdsareal
- Træbeplantning
- Plateauer
- Pladser og gangarealer

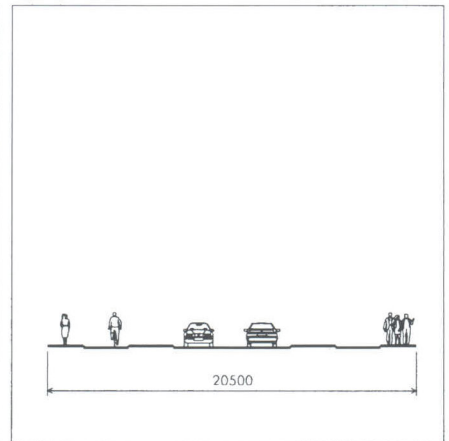
EMNE	Lokalplan Ørestad Nord med tillæg nr. 1,2,3,4 og 5	MÅL	1:5.000	JOURN. NR.	311/417
EJERLAV	Eksercerpladsen, København	TEGN. DATO	sept 2011	TEGN. NR.	27.552a



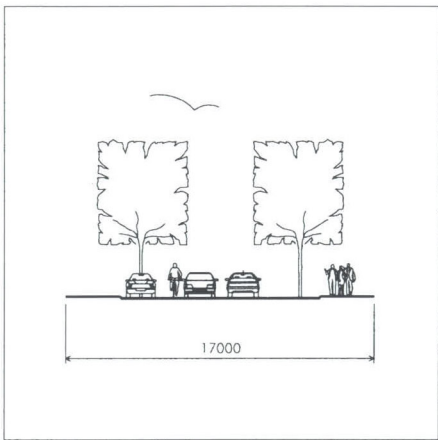
Metro



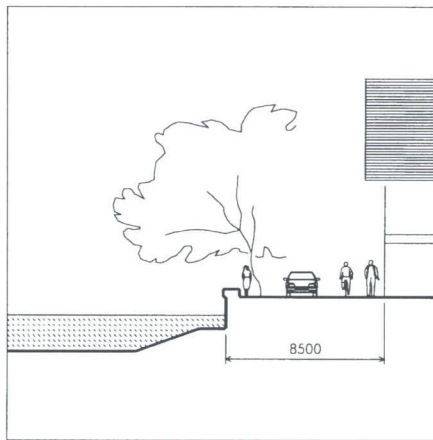
Grønjobsvej



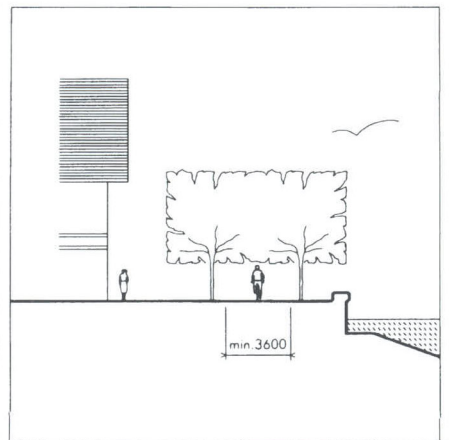
Ørestads Boulevard



Adgangsveje



Gågader med kørsel tilladt

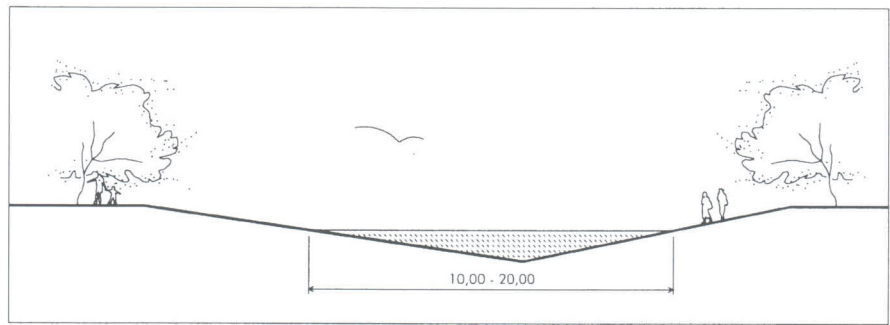


Sti/ophold inden for områderne I, II og III

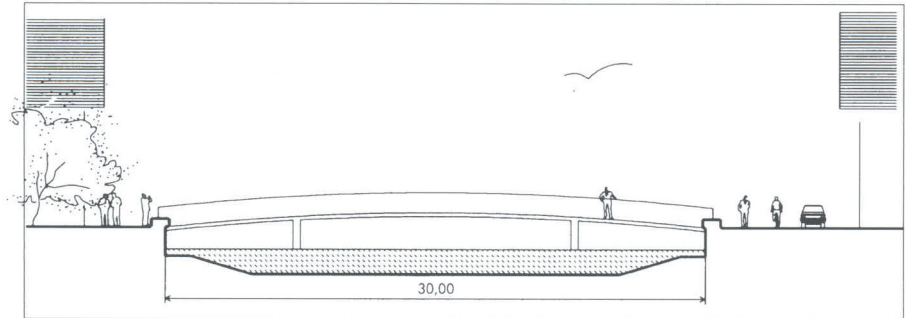
Vej-, sti- og baneforhold. Principsnit og -skitser.

EMNE	Lokalplan Ørestad Nord med tillæg nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6	MÅL	1:400	JOURN. NR.	311/417
EJERLAV	Eksercerpladsen, København	TEGN. DATO	Oktober 2001	TEGN. NR.	27.523
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.					

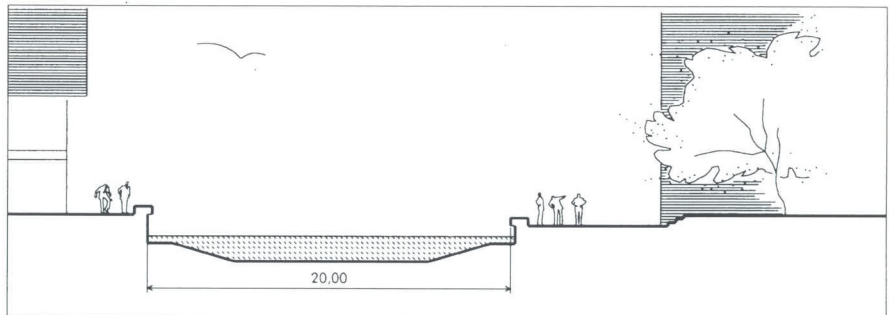
Landskabelig kanal.
Normalsnit.



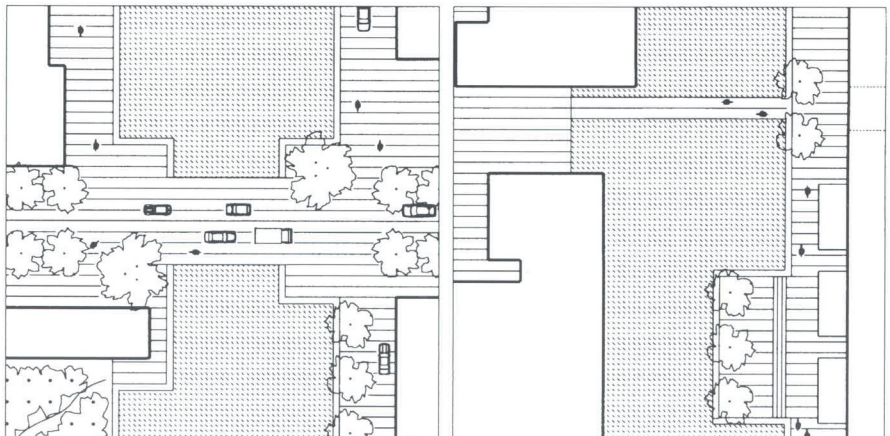
Bymæssig kanal.
Normalsnit
Eksempel på bro



Bymæssig kanal.
Eksempel på reduceret bredde.
Mål 1:400.

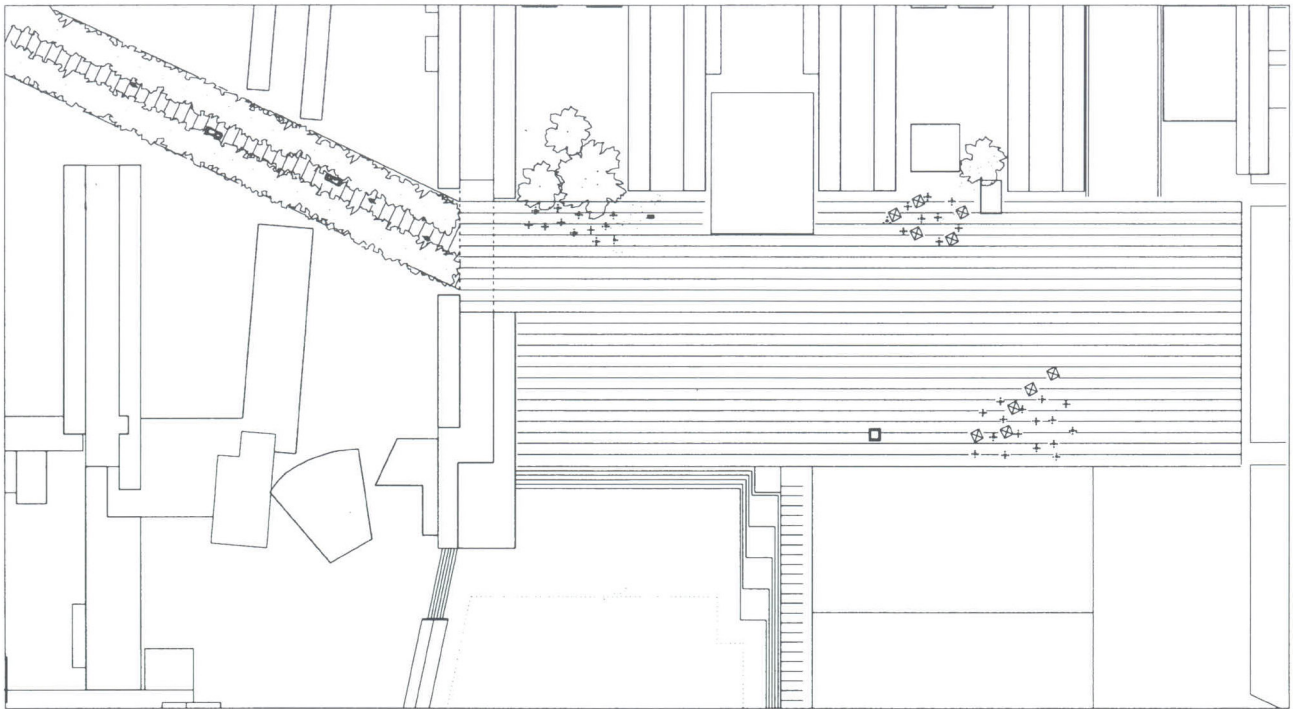


Bymæssig kanal.
Eksempler på
reduceret bredde ved bro.
Mål 1:1000.

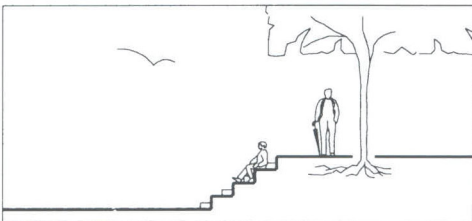
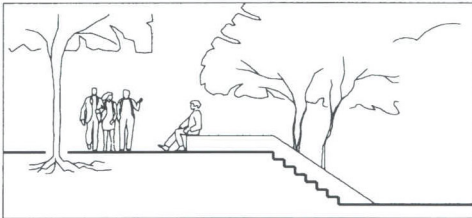
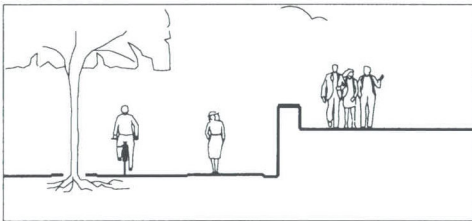


KANALER. PRINCIPSNIT OG -SKITSER.

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ØRESTAD NORD	-	PD. 476
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
EKSERCERPLADSEN, KØBENHAVN	MAJ 1998	27.226
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.		



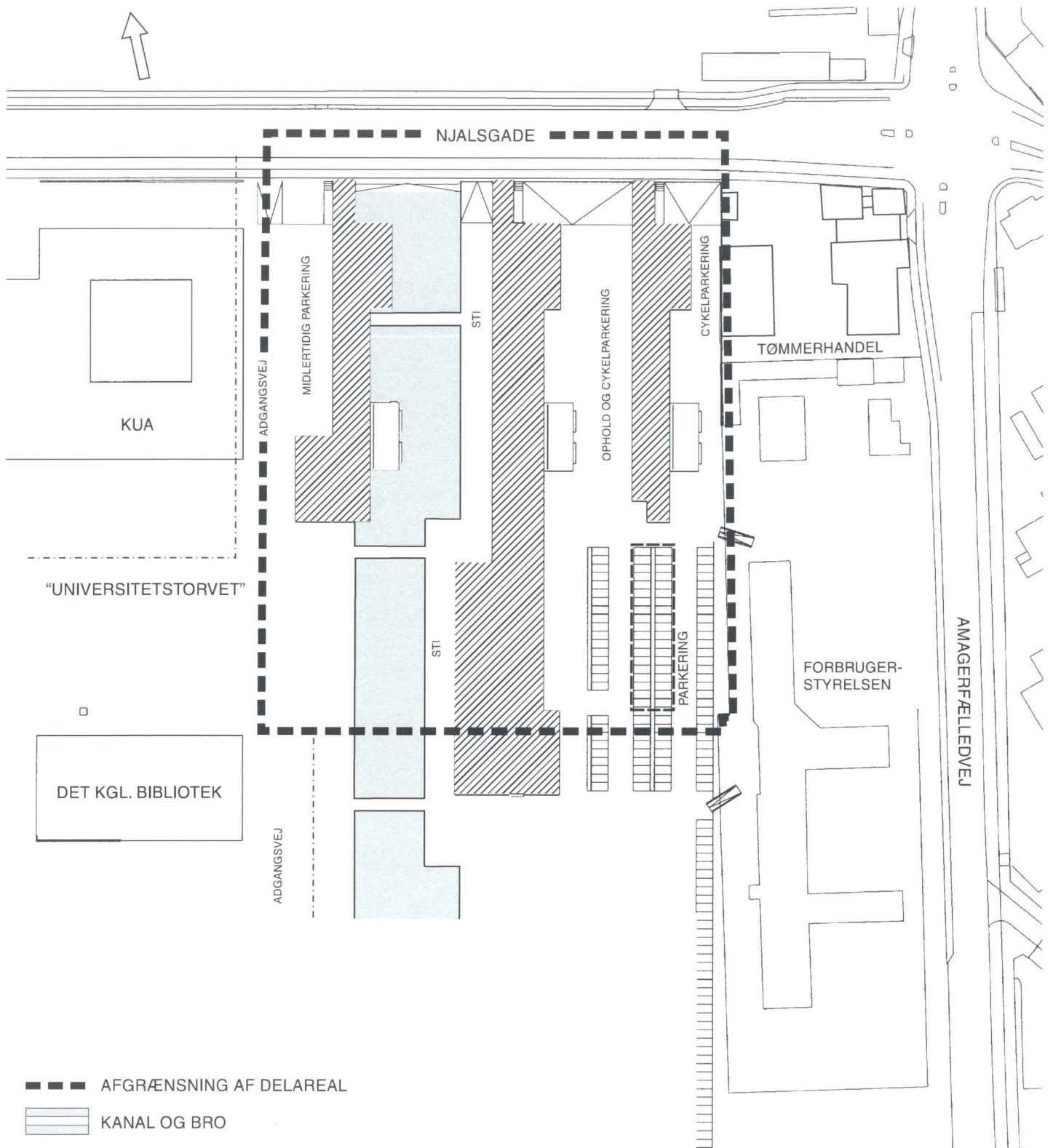
Rambla og "Universitetstorvet". Mål 1:1500.



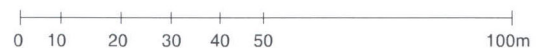
Eksempler på afslutning af plateau. Mål 1:200

PLATEAUER M.M. PRINCIPSNIT OG -SKITSER.

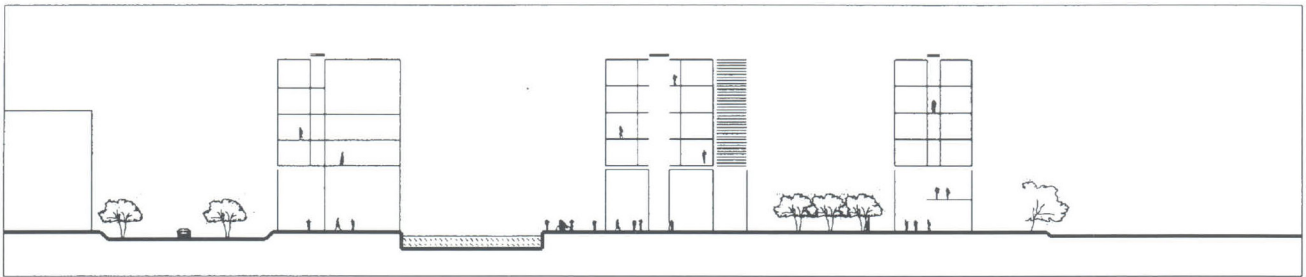
EMNE LOKALPLAN ØRESTAD NORD	MÅL -	JOURN. NR. PD. 476
EJERLAV EKSERCERPLADSEN, KØBENHAVN	TEGN. DATO MAJ 1998	TEGN. NR. 27.227
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.		



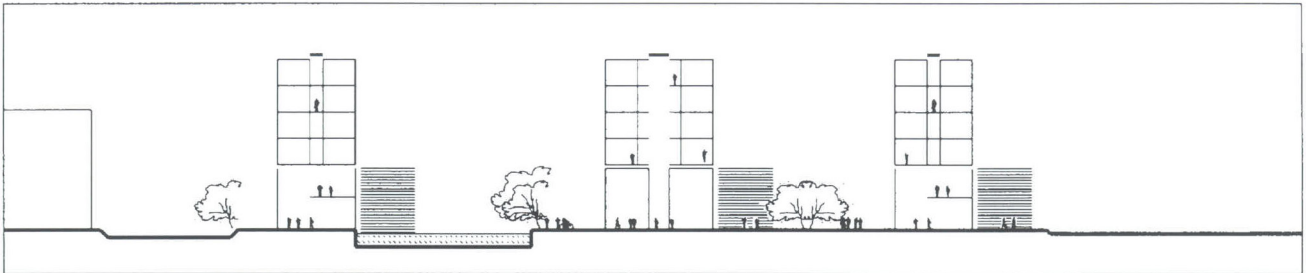
- — — — — AFGRÆNSNING AF DELAREAL
- ▨ KANAL OG BRO
- VEJLINIER INDEN FOR DELAREALET
- - - - - VEJLINIER UDEN FOR DELAREALET
- ▧ RAMPER
- ▤ PARKERING
- PRINCIPIEL BEBYGGELSESPÅN
- ▨ 6 ETAGER
- 1-2 ETAGER
- ▭ SENERE ETAPE



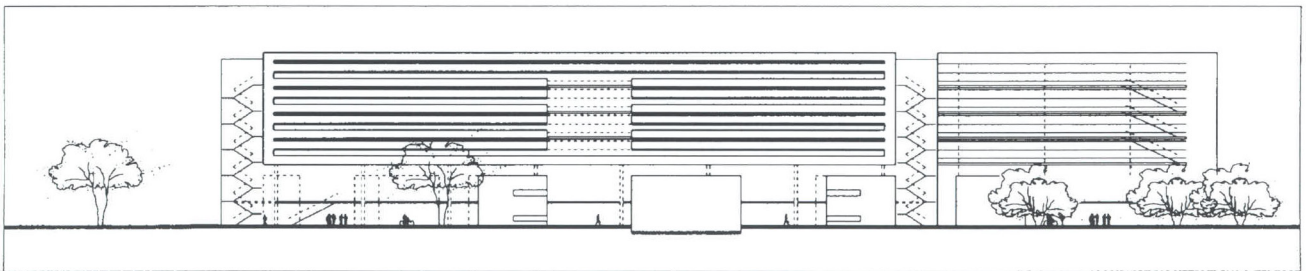
EMNE	LOKALPLAN ØRESTAD NORD DELAREAL IA	MÅL	1:1.500	JOURN. NR.	PD 476
EJERLAV	EKSERCERPLADSEN, KØBENHAVN	TEGN. DATO	JAN. 1999	TEGN. NR.	27.264
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.					



Principsnit øst - vest med eksempler på fleksibilitet og gennemsigtighed



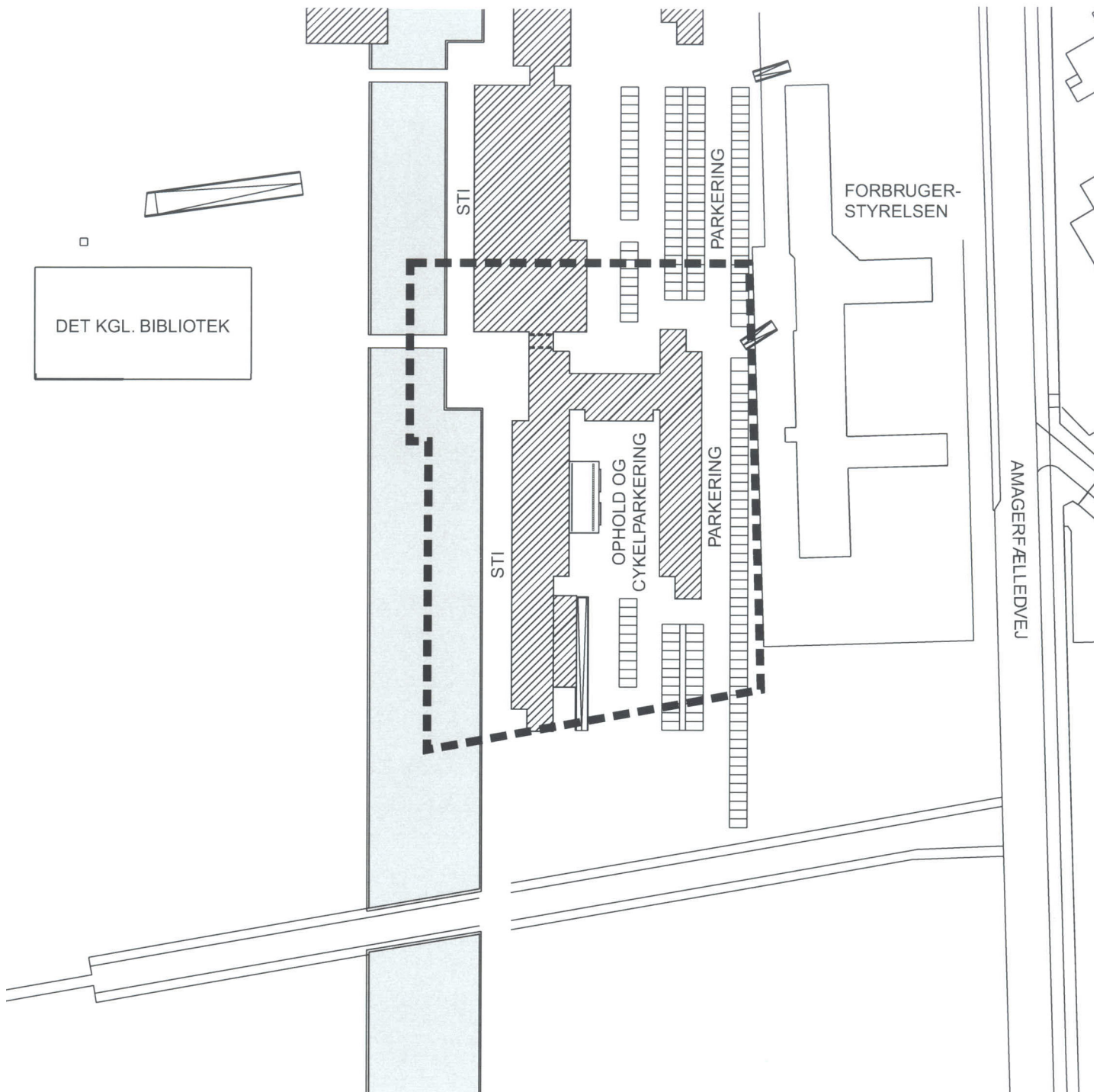
Principsnit øst - vest med eksempler på fleksibilitet og gennemsigtighed



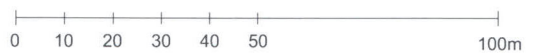
Principiel facadetegning af længehus

SNIT OG FACADER

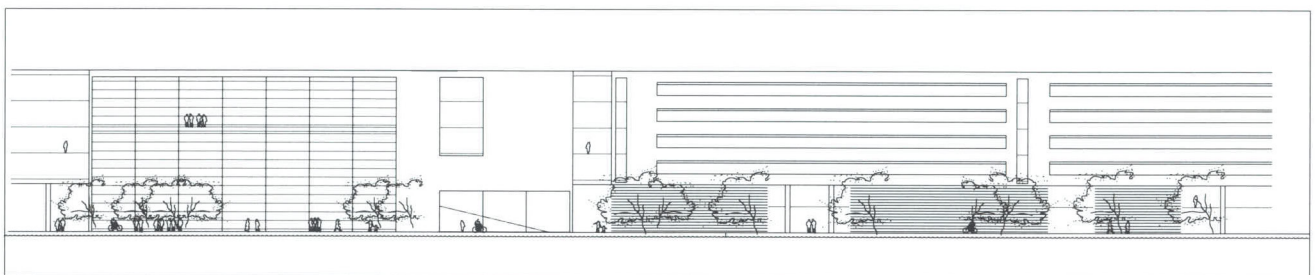
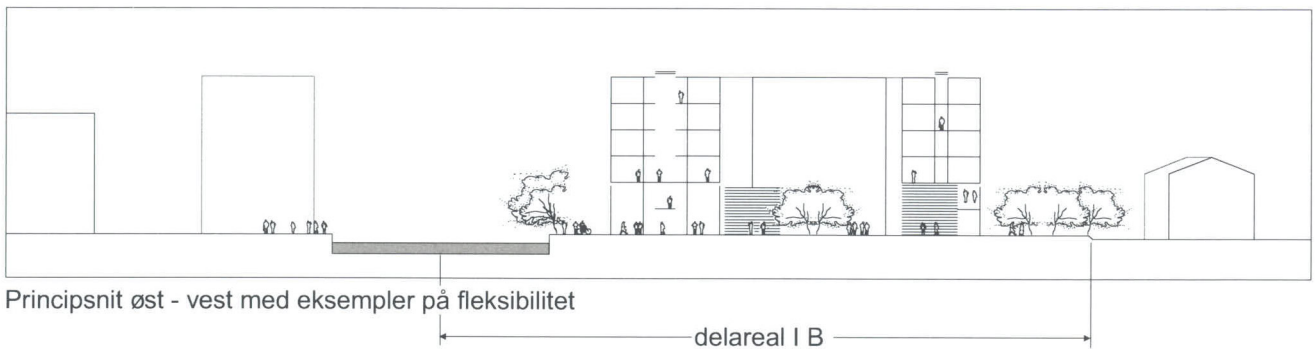
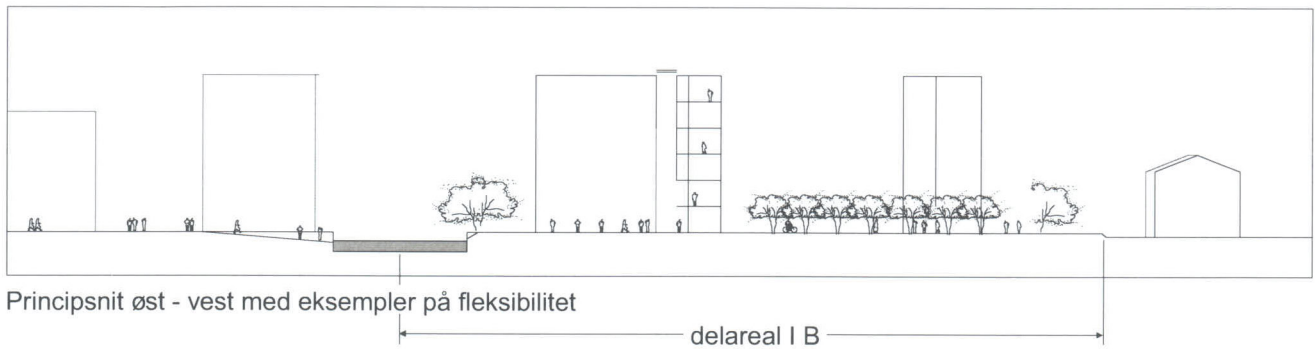
EMNE	LOKALPLAN ØRESTAD NORD DELAREAL IA	MÅL	JOURN. NR.
		1:1.000	PD 476
EJERLAV	EKSERCERPLADSEN, KØBENHAVN	TEGN. DATO	TEGN. NR.
		JAN. 1999	27.265
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.			



- ■ ■ ■ AFGRÆNSNING AF DELAREAL
- ▨ KANAL OG BRO
- ⋯ GENNEMGANG
- ▵ RAMPER
- ▤ PARKERING
- PRINCIPIEL BEBYGGELSESPÅN
- ▨ 6 ETAGER
- 1-2 ETAGER



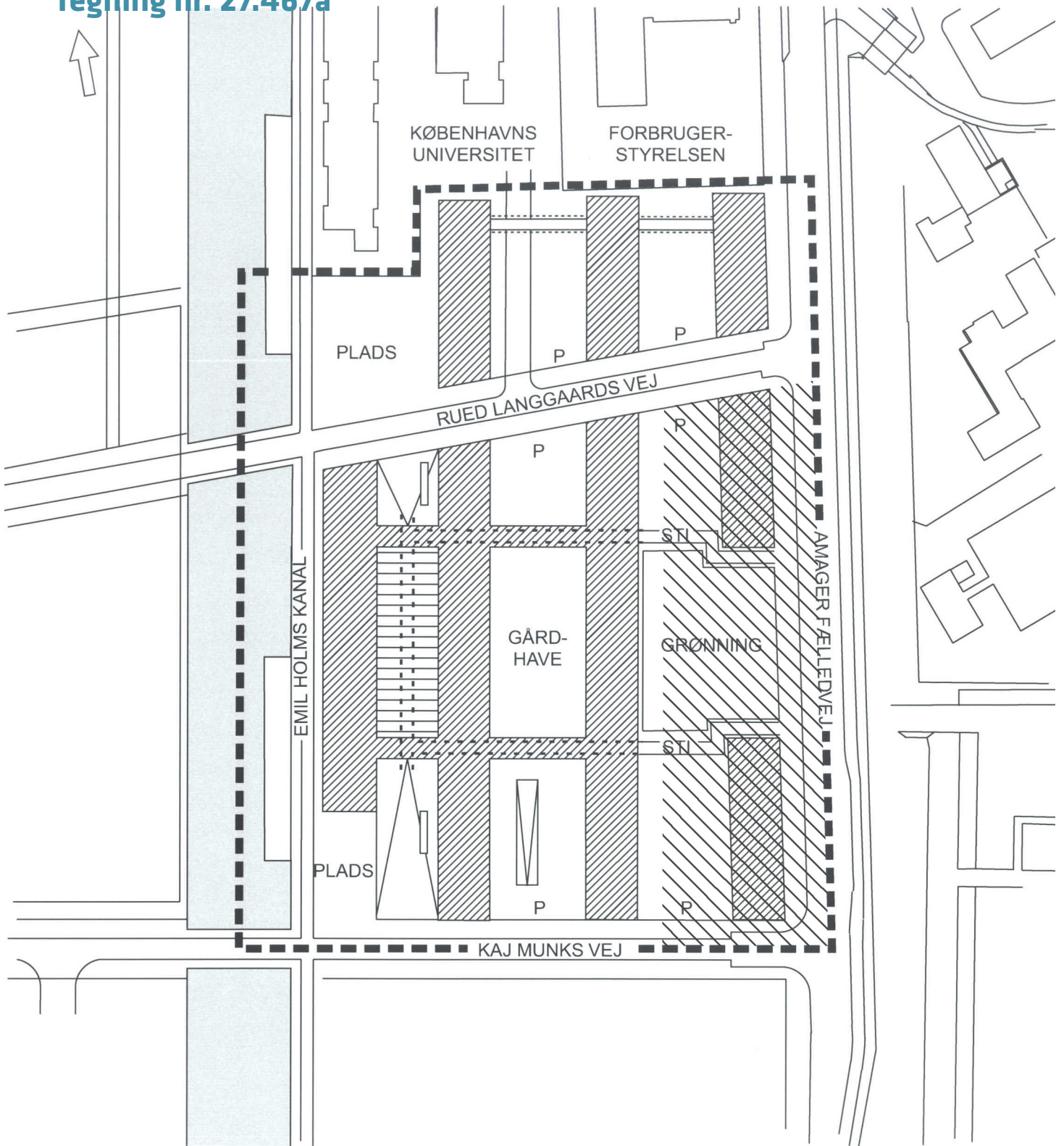
EMNE	LOKALPLAN ØRESTAD NORD DELAREAL IB	MÅL	JOURN. NR.
		1:1.500	PD 476
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.	
EKSERCERPLADSEN, KØBENHAVN	MARTS 1999	27.273	
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.			













SNIT OG FACADER

EMNE	LOKALPLAN ØRESTAD NORD DELAREAL IB	MÅL	JOURN. NR.
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.	
	EKSERCERPLADSEN, KØBENHAVN	MARTS 1999	PD 476 27.274
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.			

Tegning nr. 27.467a

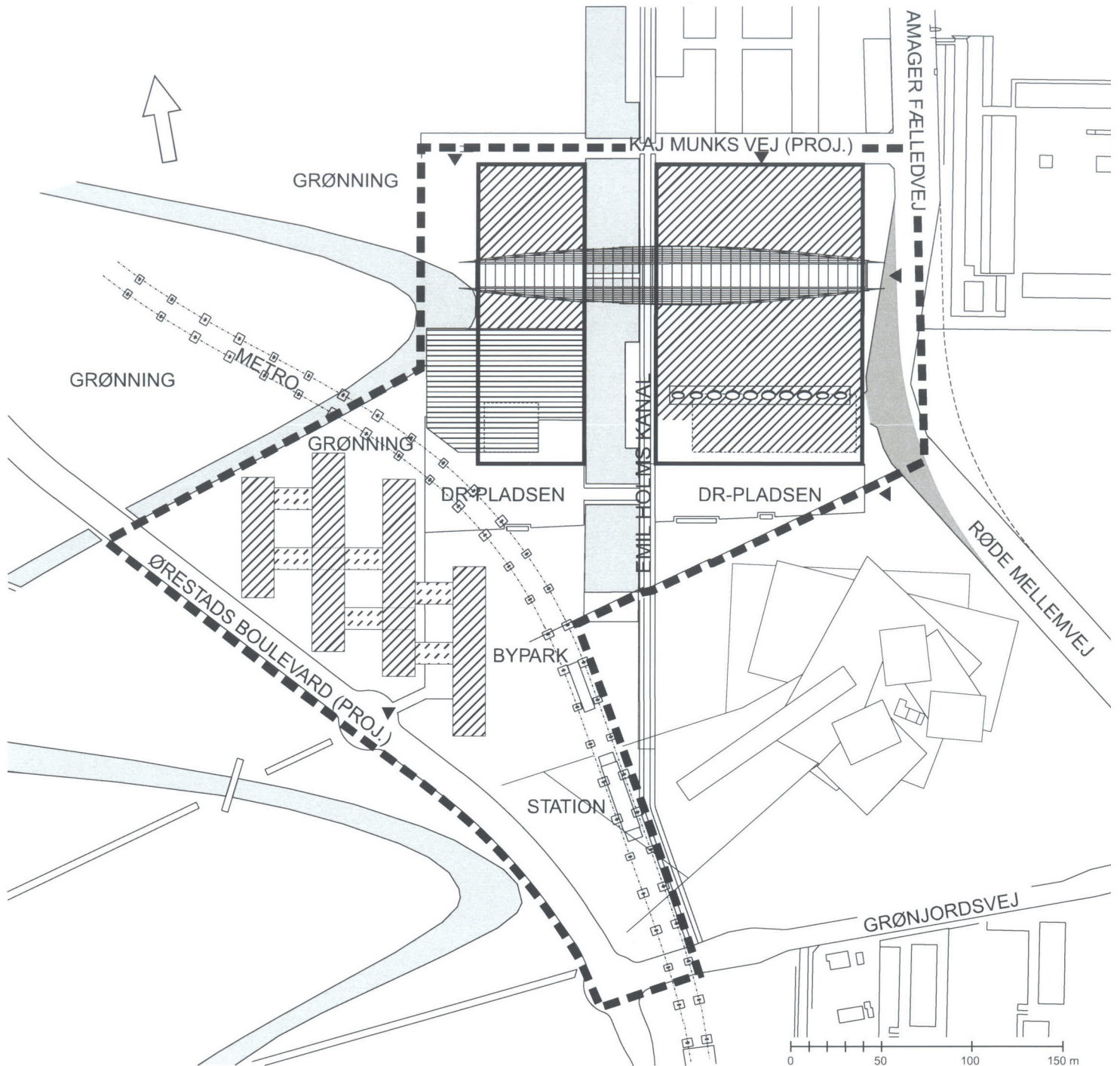


-  Afgrænsning af delareal
-  Kanal og evt. forsænket opholdsareal
-  Ramper
-  Nedkørsel til cykelparkering
-  Parkering
-  Principiel bebyggelsesplan
-  6 etager, maks.bygningshøjde 26 m
-  Atrium, maks. bygningshøjde 30 m

-  Gennemgange
-  Evt. gangbroer over 2. etage
-  Erstattet af lokalplantegning nr. 2

0 10 20 30 40 50 100 m

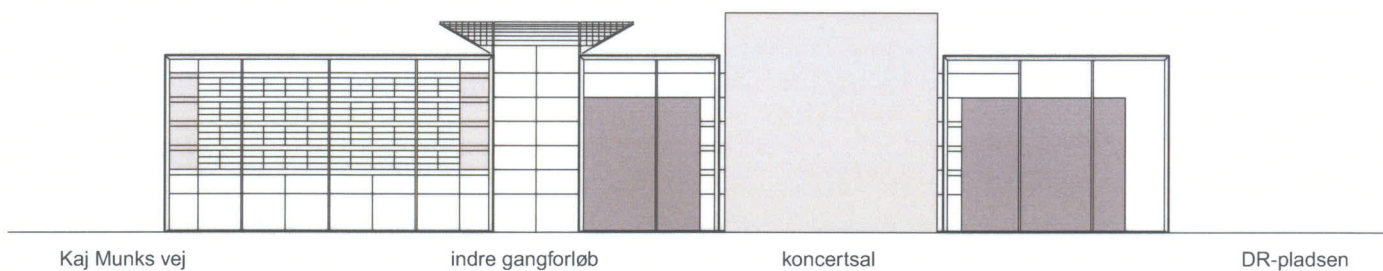
EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ØRESTAD NORD, DELAREAL IC	1:1.500	311/416
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
EKSERCERPLADSEN KØBENHAVN	MARTS 2001	27.467
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



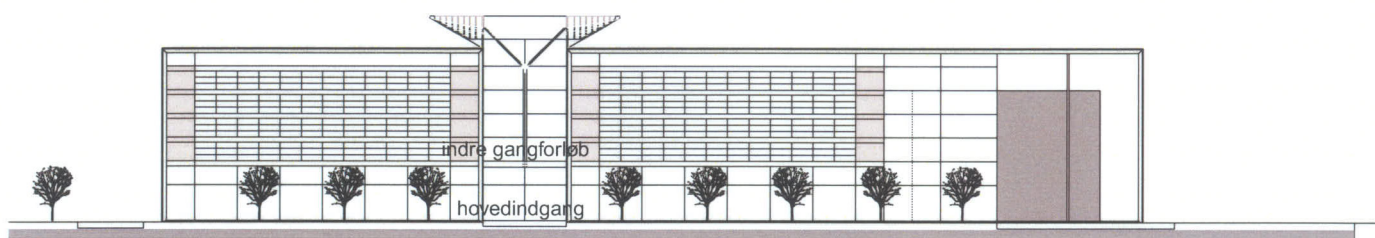
- ■ ■ Afgrænsning af delareal
- Principiel bebyggelsesplan
- ▨ 6 etager, maks. bygningshøjde 26 m
- ▬ Ramme, bygningshøjde ca. 28 m
- ▧ Overbygning med tagudhæng, bygningshøjde ca. 34 m
- ▨ Bygningshøjde op til 45 m inden for 4.000 m² bebygget areal
Maks. bygningshøjde 26 m inden for resterende byggefelt
- ○ ○ ○ Paraboler
- ▬ Kanal med evt. forsænket opholdsareal
- ▲ Tilkørsel

- ▬▬▬ Vejbros
- ▬▬▬ Stibro
- ▭ Vejareal, der kan nedlægges

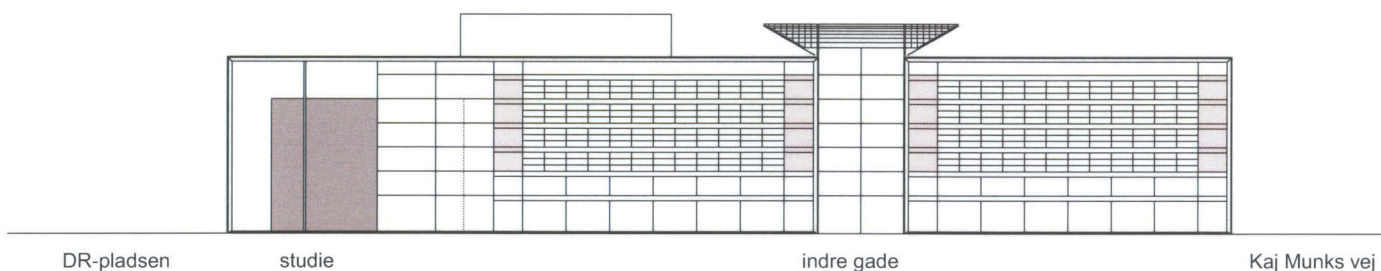
EMNE	MÅL	JOURN. NR.
Lokalplan Ørestad Nord, delareal IIA	1:3.000	311/411
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
Eksercerpladsen, København	Marts 2001	27.531
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



Principiel facadeopstalt mod vest/grønning



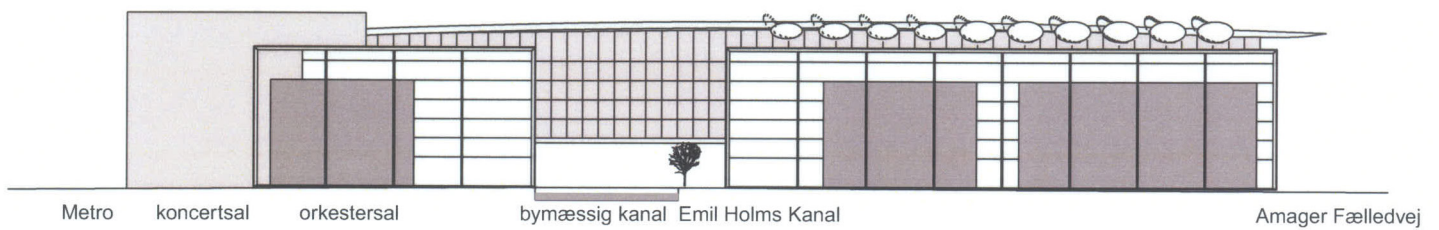
Principielt snit nord-syd



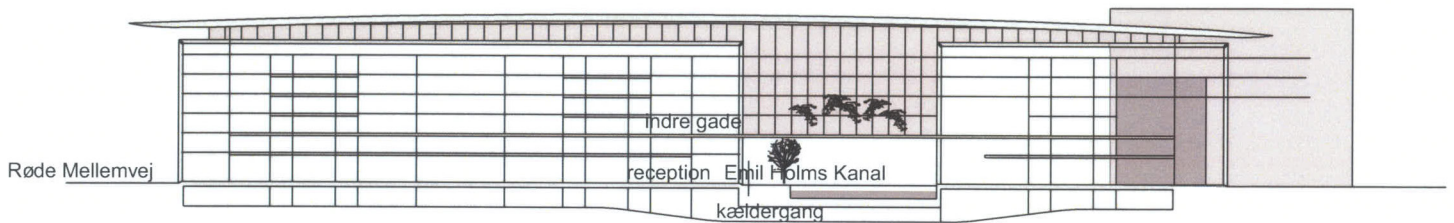
Principiel facadeopstalt mod Amagerfælledvej

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
Lokalplan Ørestad Nord, delareal IIA		311/411
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
Eksercerpladsen, København	Marts 2001	27.438
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		

Facader og snit af bebyggelse nordøst for Metro



Principiel facadeopstalt mod syd



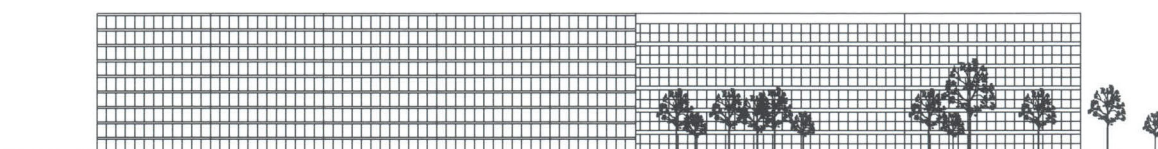
Principielt snit øst-vest

Facader og snit af bebyggelse
nordøst for Metro

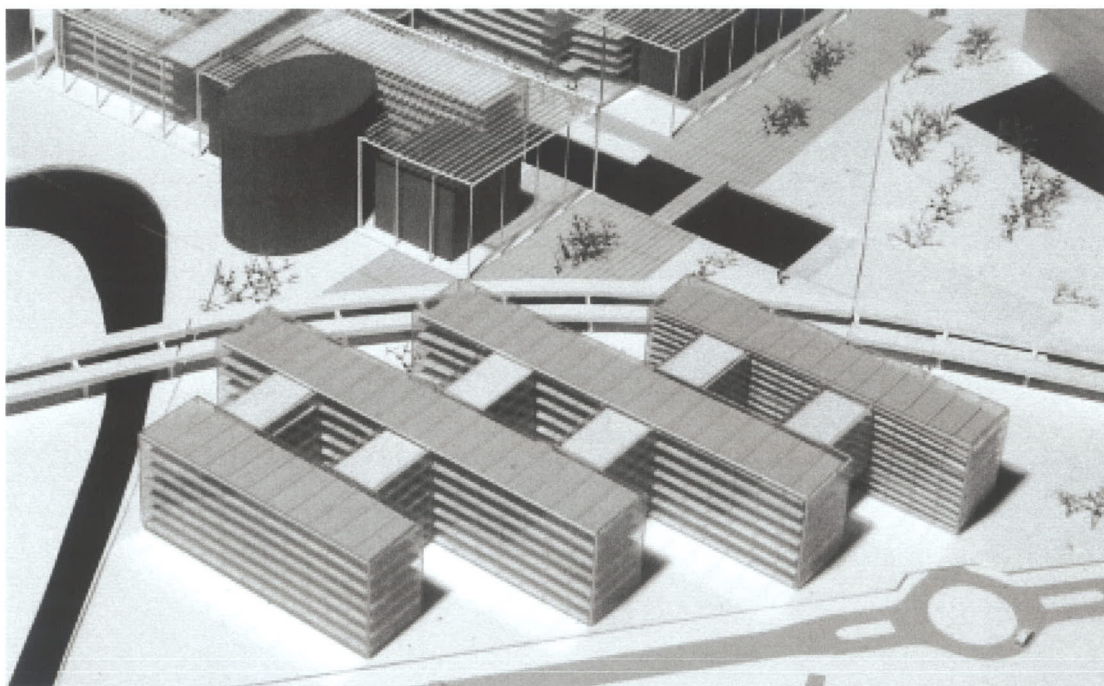
EMNE	MÅL	JOURN. NR.
Lokalplan Ørestad Nord, delareal IIA		311/411
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
Eksercerpladsen, København	Marts 2001	27.439
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



Principiel facadeopstalt mod syd



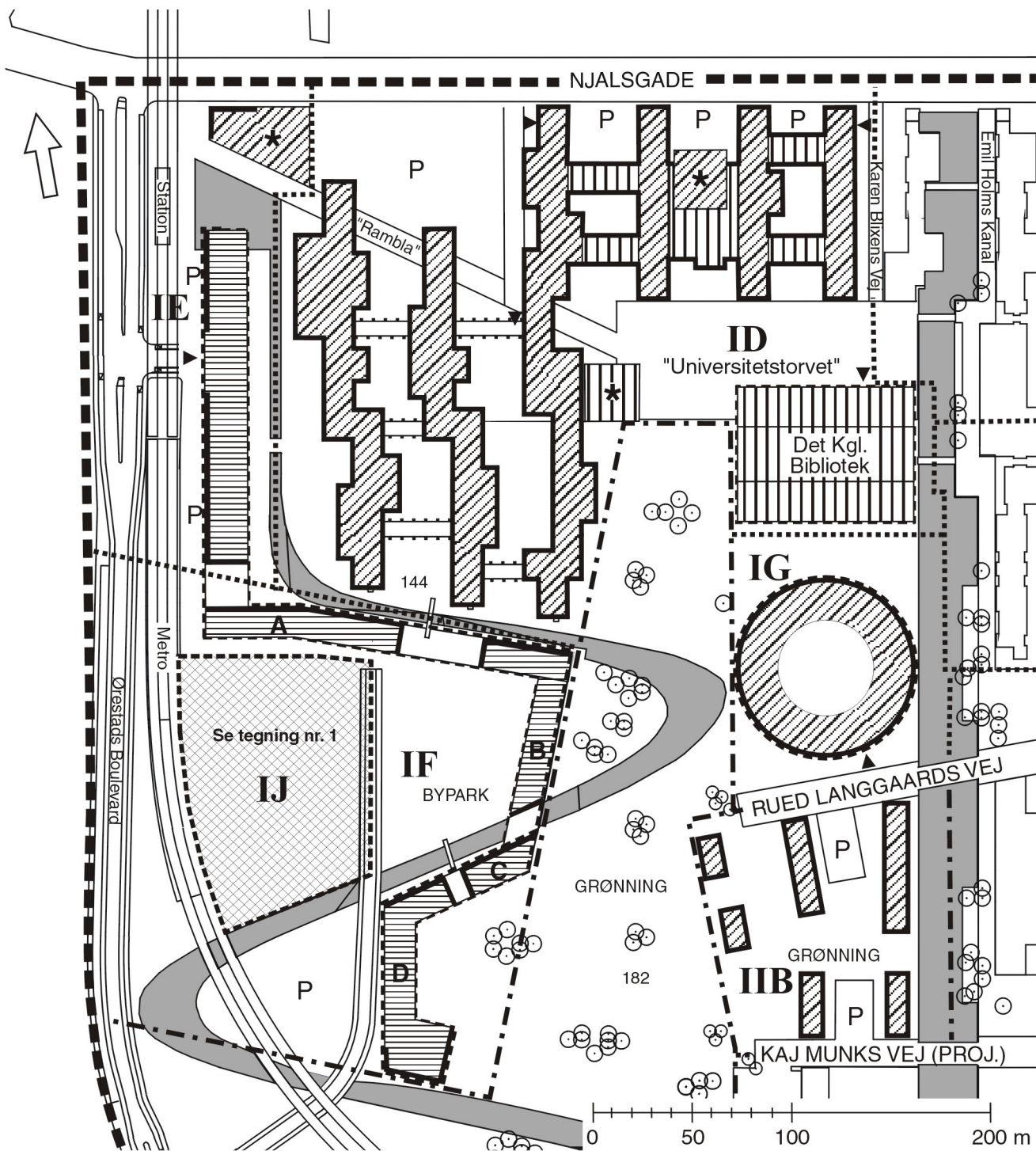
Principiel facadeopstalt mod øst



Eksempel på udformning

Facader af bebyggelse sydvest for Metro

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
Lokalplan Ørestad Nord, delareal IIA		311/411
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
Eksercerpladsen, København	Marts 2001	27.440
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		

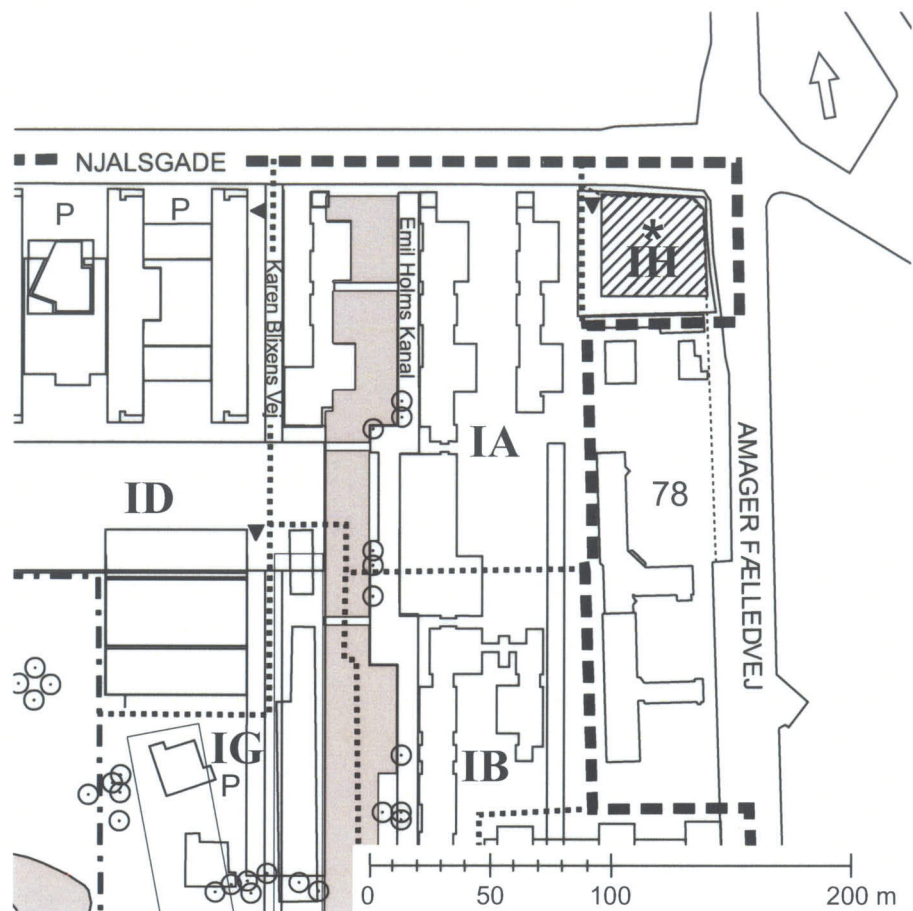


Bebyggelsesplan/byggefelter:






- Maks. bygningshøjde 19 m
- Bygningshøjde 18-26 m, med særlige bestemmelser
- Bygningshøjde 26 m
- Fast byggelinie/principiel bebyggelsesplan
- Tagkanter, fed streg angiver faste tagkanter
- Krav om samme tagkant og byggelinie
- Mulighed for gangbroer
- Maksimum bygningshøjde 9 m

- Overkørsel
- Særlige krav til udformning og materialer
- Grænse mellem underområder
- Grænse for delarealer

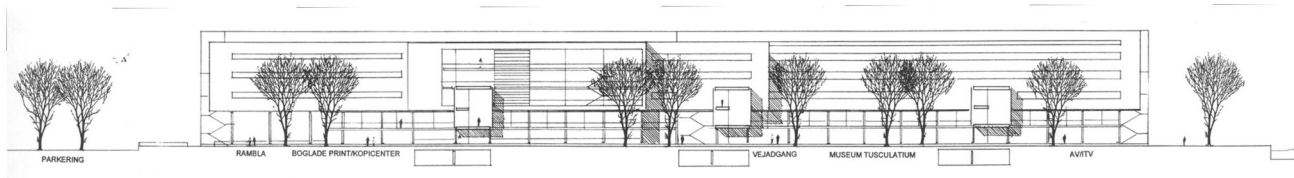
EMNE Lokalplan Ørestad Nord med tillæg nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6 delareal - ID, IE, IF, IG, IIB og IJ	VÅL 1:3.000	JOURN. NR. 311/417
EJERLAV Eksercerpladsen, København	TEGN. DATO sept 2011	TEGN. NR. 27.554a



Bebyggelsesplan/byggefelter:

-  Bygningshøjde 18-26 m
-  Særlige krav til udformning og materialer
-  Grænse mellem underområder
-  Grænse for delarealer
-  Overkørsel

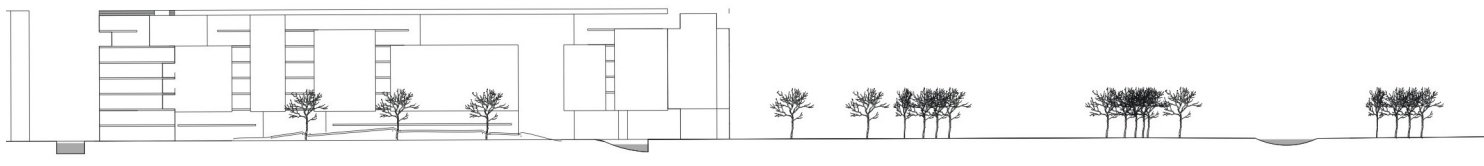
EMNE	Lokalplan Ørestad Nord, Delareal IH	MÅL	JOURN. NR.
		1:3.000	311/417
EJERLAV	Eksercerpladsen, København	TEGN. DATO	TEGN. NR.
		Marts 2002	27.555
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.			



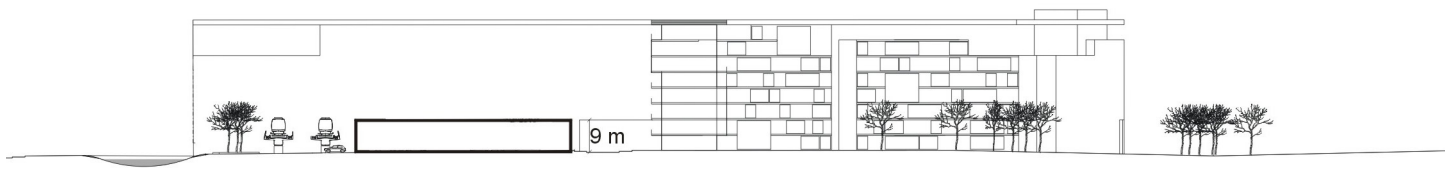
Universitetet. Forskudte længehuse med åbne underetager og gennemgående vinduesbånd.



Boliger øst for grønningen. Facader med tunge og lette partier med gennemførte lodrette og vandrette markeringer.



Boliger vest for grønningen. Under det sammenhængende tag udformes bebyggelsen med horisontale og vertikale variationer.

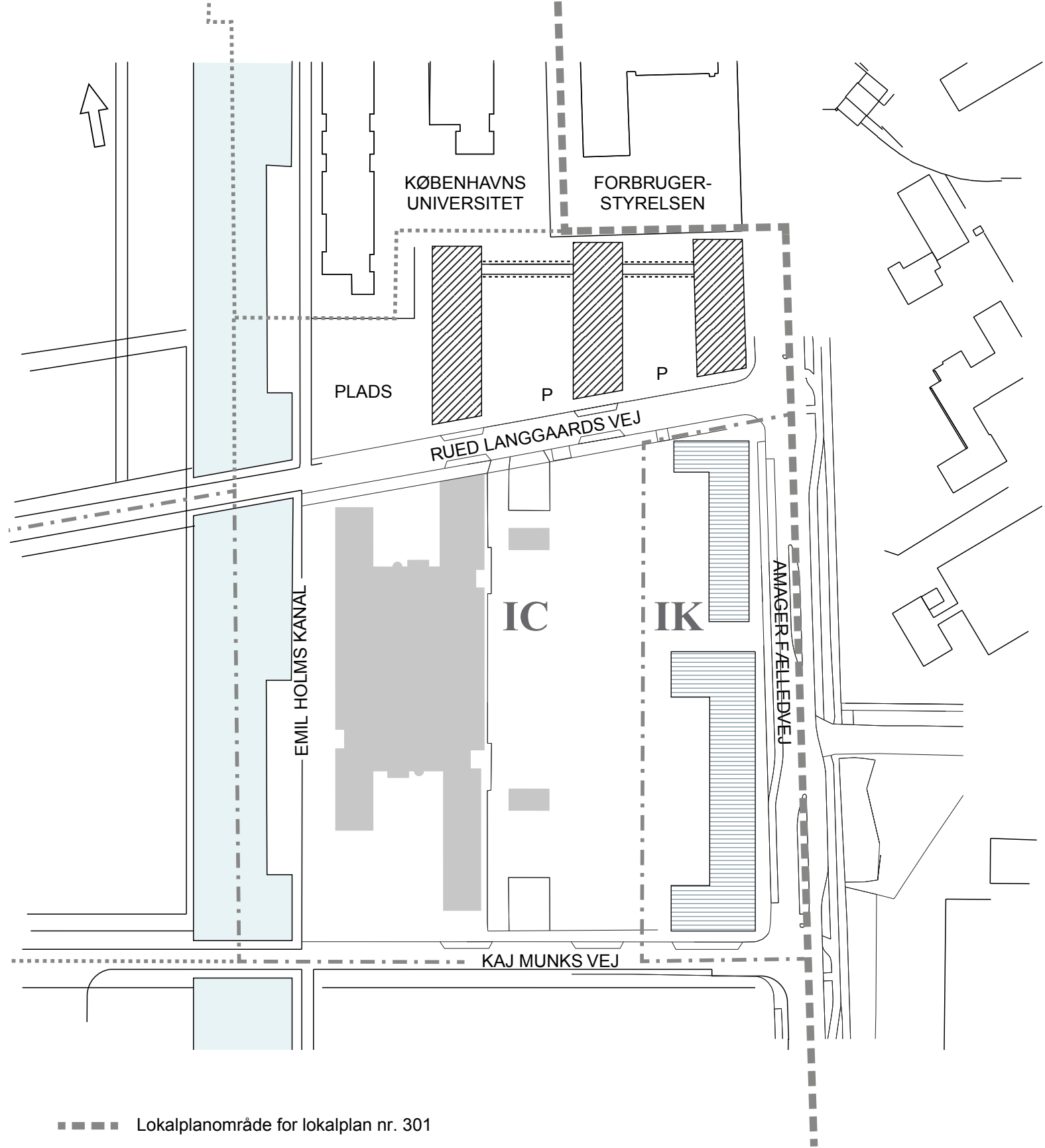


Boliger vest for grønningen set i sammenhæng med rækkehusbebyggelsen

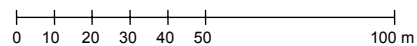
Principielle facadeopstalter.

Eksempler på udmøntning af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering samt ydre fremtræden.

EMNE Lokalplan Ørestad Nord med tillæg nr. 1, 2, 3, 4 og 5 delareal - ID, IE, IF, IG, IIB og IJ	MÅL 1:1.500	JOURN. NR. 311/417
EJERLAV Eksercerpladsen, København	TEGN. DATO Sept 2011	TEGN. NR. 27.526a



- ■ ■ ■ Lokalplanområde for lokalplan nr. 301
- - - - Grænse mellem underområder
- Grænse for delareal
- ▬▬▬ Kanal og evt. forsænket opholdsareal
- Evt. gangbroer over 2. etage
- P Parkering
- ▭ Principiel bebyggelsesplan
- ▨ 6 etager, maks.bygningshøjde 26 m
- ▧ 4-8 etager

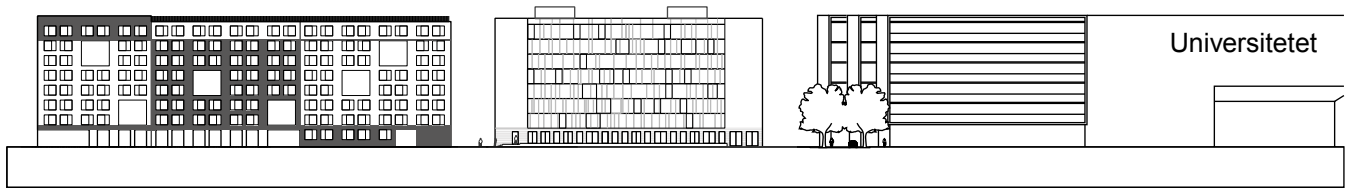


EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ØRESTAD NORD, DELAREAL IK	1:1.500	311/416
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
EKSERCERPLADSEN KØBENHAVN	DEC 2016	27.467b
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



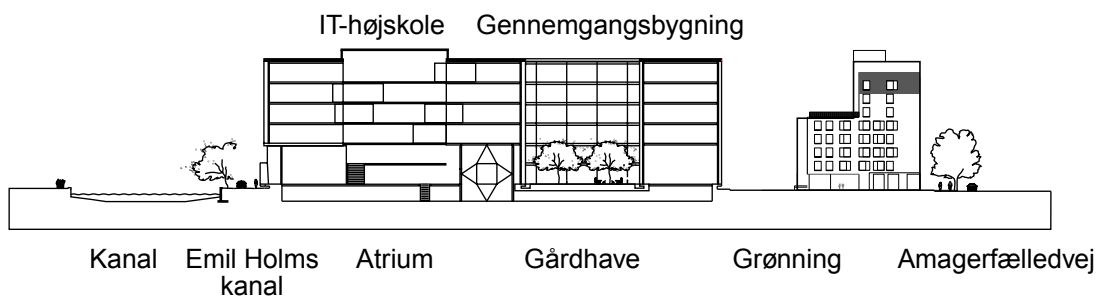
Forskerpark Plads Rued Langgaards vej IT-højskole

Principiel facadeopstalt mod Kanalgaden

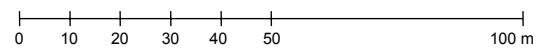


Forskerpark Grønning Forskerpark Forbrugestyrelsen Universitetet

Principiel facadeopstalt mod Amagerfælledvej



Principielt snit øst-vest









EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ØRESTAD NORD, DELAREAL IK	1:1.500	311/416
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
EKSERCERPLADSEN KØBENHAVN	NOV 2016	27.426a
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		

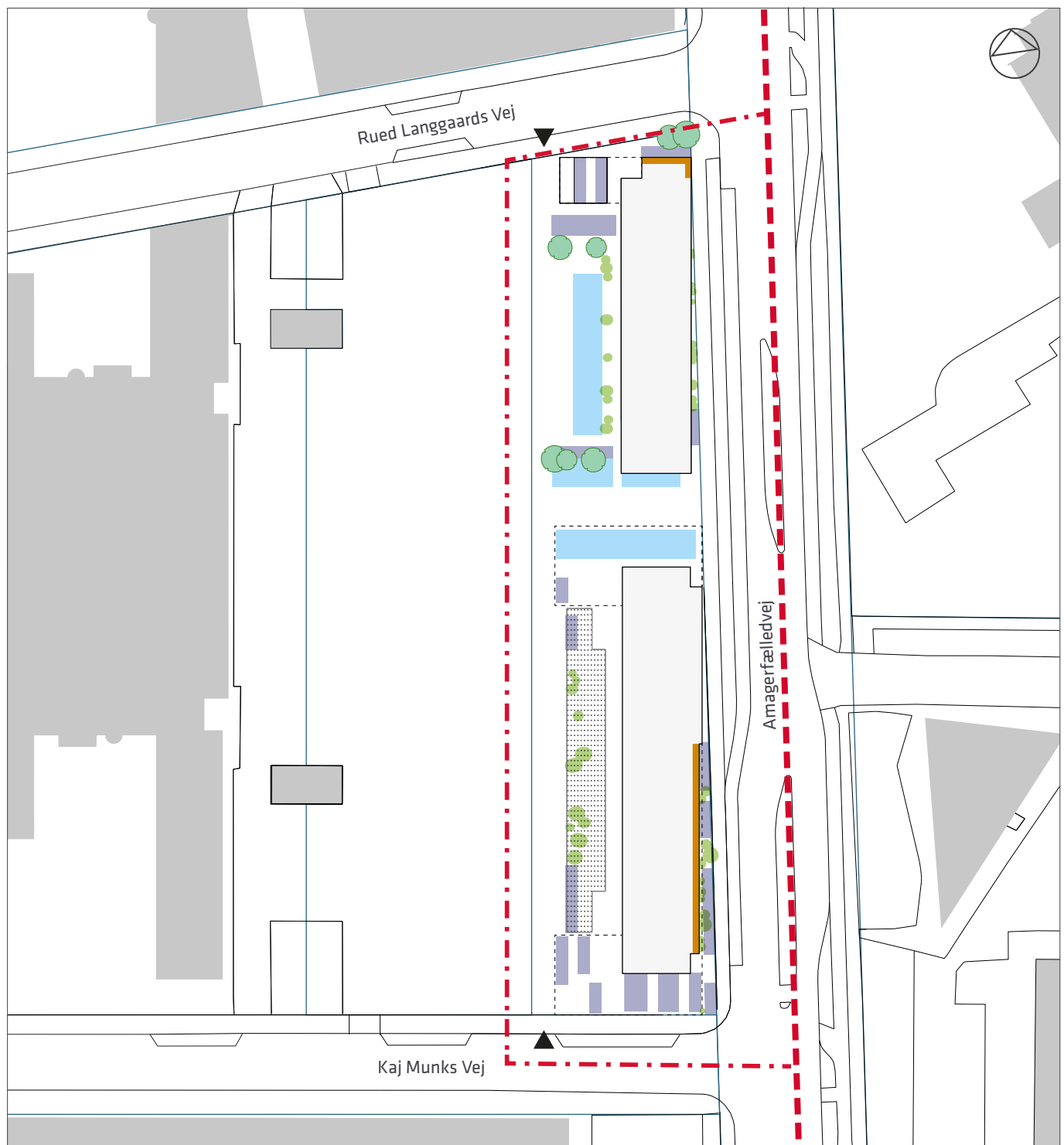
Facader og snit

Lokalplantegning nr. 1



-  Afgrænsning af delareal
-  Veje og stier
-  Vejudlæg, der kan ophæves
-  Principiel bebyggelsesplan for rækkehuse i 2-3 etager med for- og baghaver
-  Parkering
-  Principiel placering af træer

Lokalplantegning nr. 2



— — — Lokalplanens afgrænsning

- · - · - Underområde IK

— Matrikelskel

■ Principiel placering af cykel-p-pladser

■ Principiel placering af bilparkering

■ Bilparkering under dæk

■ Udadvendte/fælles funktioner på mindst 50 % af facadestrækningen

● Principiel placering af træer

●● Principiel placering af buske

▶ Indkørsel

- - - - - Markering af åben stueetage

**Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V**

**e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk
tlf.: 33 66 33 66**



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen