

"ØRESTAD SYD"

Startreddegørelse

Redegørelse for igangsætning af forslag til tillæg 1
til lokalplan nr. 398
"Ørestad Syd".





Luftfoto af lokalplantillægsområdet og dets omgivelser. Grænsen for lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd" er vist med tynd stiplede linje og lokalplantillægsområdet med fed stiplede linje.

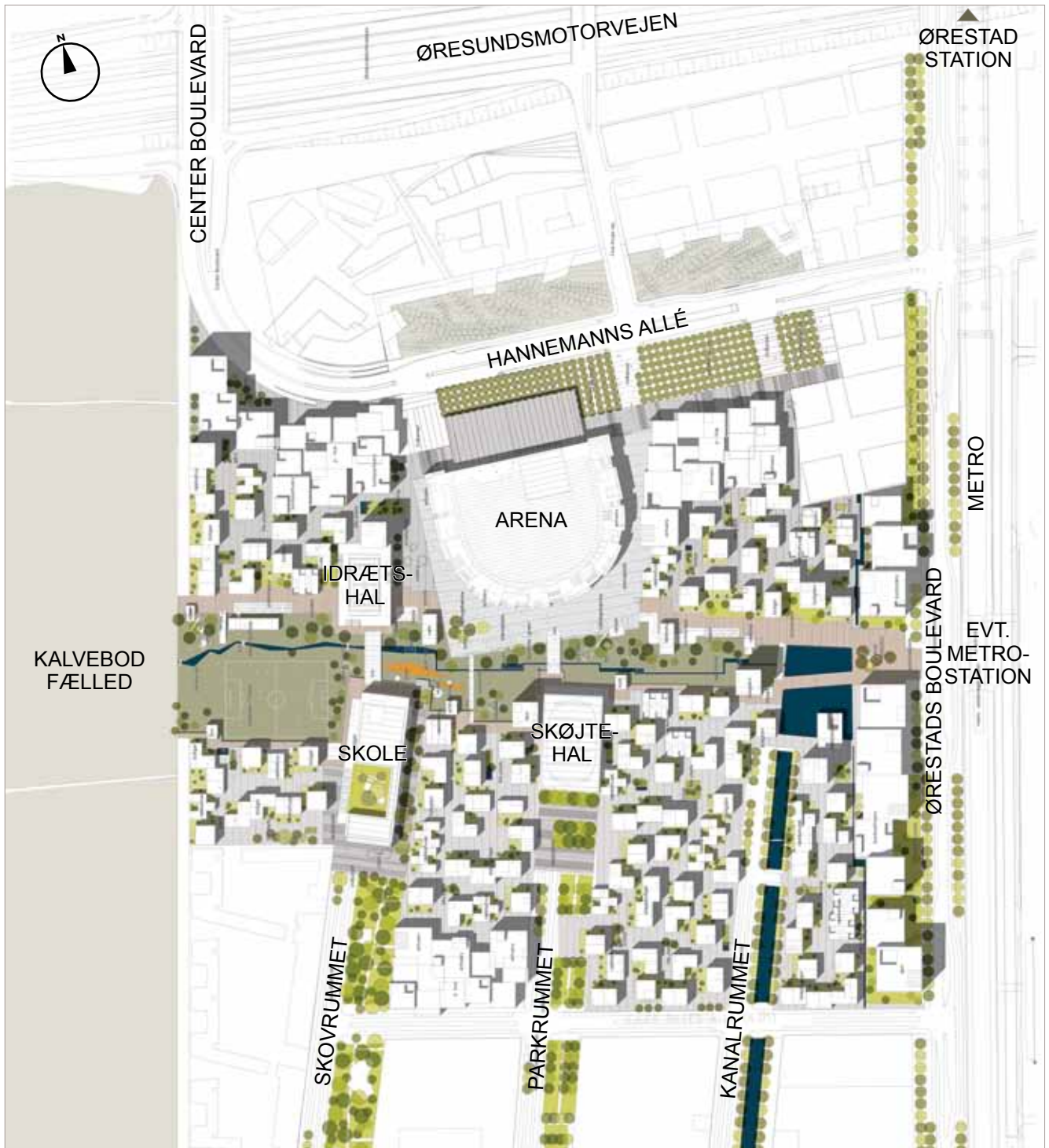
Baggrund

Københavns kommune har gennem flere år arbejdet for, at der kan opføres en multiarena af international standard i kommunen. Som led heri er der i samarbejde med By & Havn og Realdania fokuseret på mulighederne i Ørestad Syd, hvor der i henhold til den gældende lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd" kan opføres bebyggelse til offentlige formål i den østlige del af den fastlagte byfælled. Anvendelsen kan være uddannelsesinstitutioner, kulturelle formål eller sportsanlæg, og byggeriet, der forudsætter supplerende lokalplan, kan være op til 35.000 m².

Forside:

Luftfoto set mod nord fra Ørestad Syd (JW Luftfoto oktober 2010)

Samarbejdspartnerne har ønsket en bred belysning af, hvordan en multiarena samt andre offentlige funktioner, herunder særlig folkeskolen, idrætshallen og skøjtehallen, kan integreres i en ny bydel med boliger og serviceerhverv. By & Havn og Realdania har i samarbejde med Københavns Kommune gennemført en proces, et parallelopdrag med deltagelse af 3 arkitekttegnestuer, hvor målet har været at få tilvejebragt grundlaget for en revideret plan for byfælleden og tilstødende byggefeltet nord og syd herfor. Arbejdet har resulteret i den beskrevne plan, hvis gennemførelse forudsætter tillæg til lokalplan nr. 398 samt kommuneplantillæg.



Vandkunstens illustration af forslaget til plan for området med multiarenaen som det dominerende bygværk i midten. Den er sammen med de øvrige større offentlige anlæg beliggende ud til den centrale grønne kile mellem Kalvebod Fælled og Ørestads Boulevard.

Planen

Lokalplantillægget tager udgangspunkt i det forslag fra Tegnestuen Vandkunsten, som er resultatet af det parallelle opdrag.

Vandkunstens forslag bygger videre på idéen om Ørestad Syd som et attraktivt beliggende bolig-, erhvervs- og aktivitetsområde med bygninger og byrum i høj arkitektonisk kvalitet placeret på kanten mellem byen og fælleden.

Grøn hovedstruktur

Forslaget tilfører Ørestad noget markant nyt, der adskiller sig fra den typiske store karrebebyggelse med store rum mellem husene. Det nye forslag bygger på et bebyggelsesmønster med en stor variation i skala og type og bidrager herved til udviklingen af variation og tilbud i den samlede Ørestad ved også at indeholde bygninger i en mindre skala.

Den helt store styrke i forslaget er den robuste opbygning om Byfælleden, der som et samlende bånd rummer de fire offentlige institutioner, skole, idrætshal, skøjtehal og arena, og binder dem sammen i et klart defineret centralt byrum, der også tager imod de 3 nord-sydgående byrum i Ørestad Syd (Skovrummet, Parkrummet og Kanalrummet) og herved skaber sammenhæng med Ørestad Syd. De formelle tilbud vil blive suppleret med mere uformelle aktivitets- og bevægelsestilbud.

Det er en væsentlig kvalitet for kvarteret, at så snart Byfælleden og dele af de planlagte funktioner, skole, idrætshal og skøjtehal er anlagt og bygget, har kvarteret et klart centrum, der understøtter aktivitet, giver mødesteder og virker samlende. Her vil der både være dagligdags og eventprægede tilbud der understøtter et aktivt liv fra starten af udviklingen af kvarteret.

Byfælleden er tænkt som en forlængelse af Kalvebod Fælled, der skyder sig ind i kvarteret og skaber forbindelse mellem Kalvebod Fælled og Ørestads Boulevard samt den planlagte metrostation "Ørestad Syd".

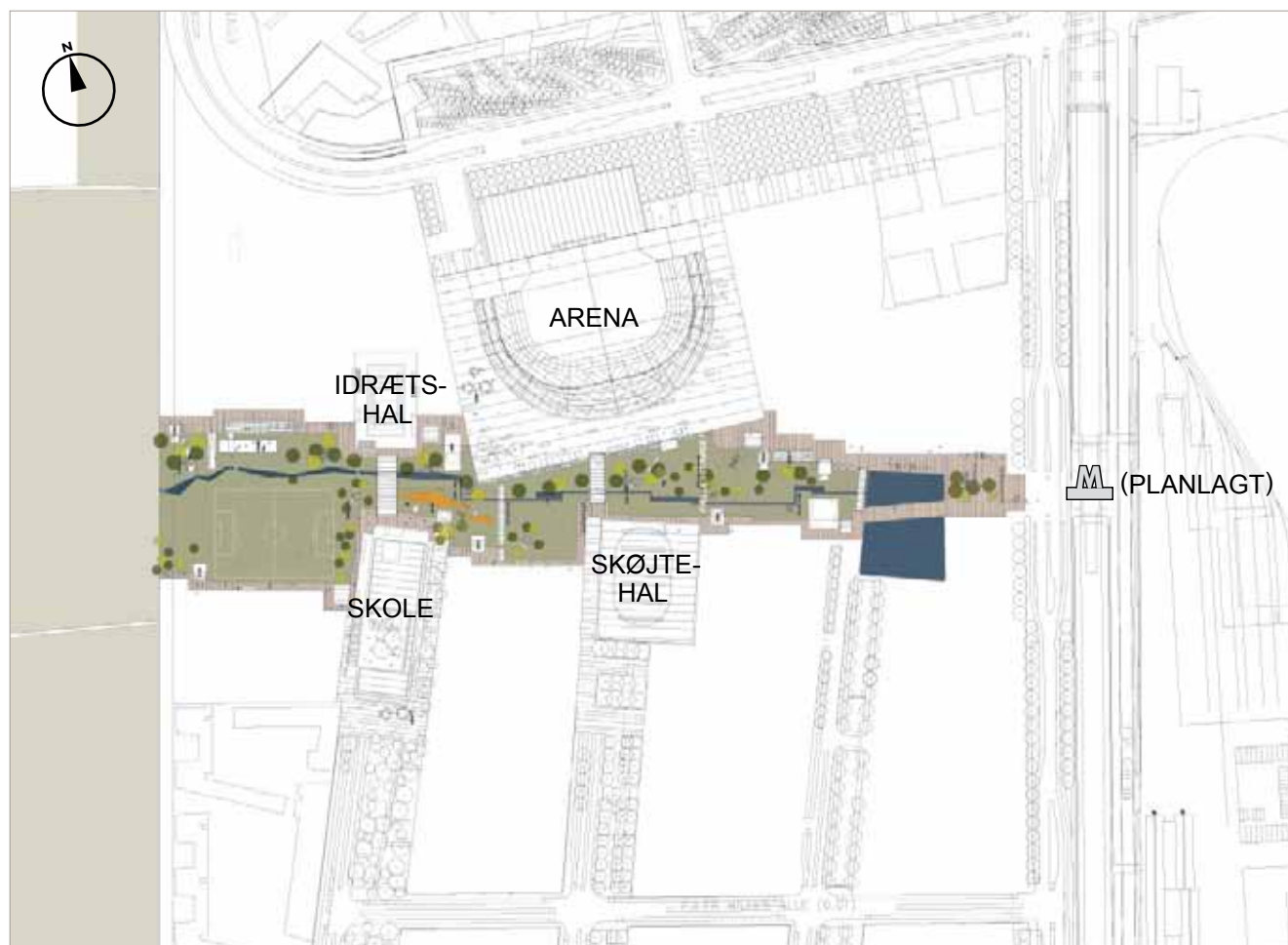
Byfælleden skal anlægges med beplantning af forskellige arter, et vandløb og fælledstrøg langs med Byfælledens to sider. Den tænkes udformet relativt naturpræget mod Kalvebod Fælled og tiltagende bymæssig i dens udstrækning mod øst, hvor vandløbet afsluttes i en plads med et stramt udformet bassin.

Den store byfælled, der var fastlagt i den oprindelige lokalplan, vil med det nye forslag blive reduceret til 1/3. Baggrunden for dette er blandt andet, at multiarenaen kræver et større areal, end der var udlagt til kultur/ idrætsfunktion i den oprindelige lokalplan samt den større variation i bebyggelsen, der også introducerer en mindre skala. Byfælleden vil blive en helt ny type byrum, som vi ikke har i København i dag.

Byrum og byliv

Kvarteret skal indrettes med byrum af forskellig karakter, der inviterer til et mangfoldigt byliv.

Bebyggelsesstrukturen i varierende bygningshøjder og husdybder skal, udover Byfælleden med fælledstrøgene, indeholde mange forholdsvis små grønne, private og



Illustrationen viser de fem hovedelementer i området; multiarena, skole, skøjtehal, idrætshal og den grønne kile, som kan fungere i relation til hinanden uden yderligere bebyggelse.

Der kan ikke i en lokalplan fastlægges en præcis udbygningstakt. For at etablere kvalitetsskabende og sociale omdrejningspunkter for den fremtidige udvikling af kvarteret, kan offentlige byrum anlægges etapevis. De tilstødende delområder vil kunne færdigudbygges efterhånden.

Ny multiarena i København

Lokalplantillægget skal give mulighed for at placere en multiarena med plads til op til ca. 15.000 tilskuere i Ørestad Syd.

Københavns Kommune har gennem længere tid ønsket at få en multiarena af international standard, som kan danne rammen om arrangementer med musik, anden kultur og sport, og har reserveret 200 mio. kroner som bidrag til opførelse af en arena. I august/september 2011 vil Kultur- og Fritidsudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen tage stilling til, om kommunen skal være medinvestor på opførelse af arenaen. Midlerne er reserveret i forventningen om, at en multiarena positivt vil kunne styrke Hovedstadens evne til at tiltrække turister, internationale sports- og kulturbegivenheder og nye virksomheder – og dermed være med til at fremme vækst og beskæftigelse.

Multiarenaen er placeret i bymæssig sammenhæng, og den kan blive en dynamo i Ørestad Syd og supplere andre allerede eksisterende funktioner, såsom Field's, Bella Center og DR Byen/Koncerthuset i Ørestad.

Multiarenaen vil ligge godt i forhold til offentlig transport (busser, metro og tog), cykeltransport og tæt på Øresundsmotorvejen og lufthavnen. Den vil kunne skabe liv lokalt i et nyt byudviklingsområde og mulighed for synergi med de andre offentlige funktioner, der er planlagt her, og samtidig vil dens anvendelse have en ikke kun regional men også international betydning.



Spektrum Arena i det centrale Oslo med ca. 10.000 tilskuerpladser ligger integreret i byen. Den bliver i dag brugt 70 % til kultur og underholdning (koncerter, tv-shows mv.) og 30 % til sport, salgsmesser og kongresser.

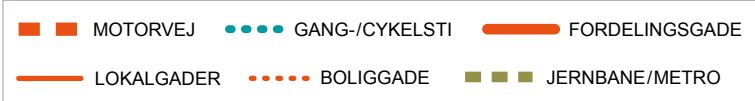
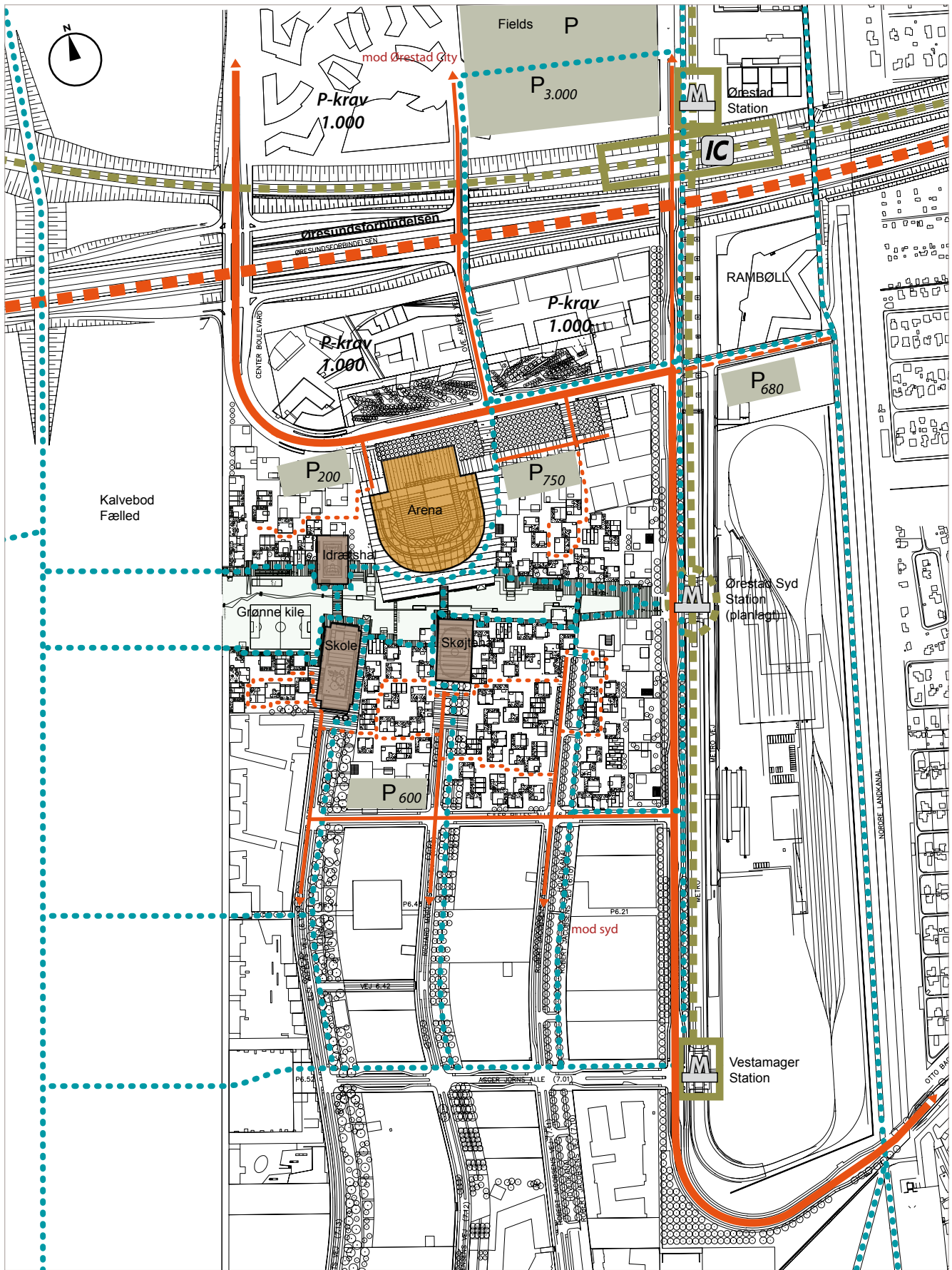


Hyllie Arena i Malmö-forstaden Hyllievång med 15.500 tilskuerpladser er centralt placeret i et nyt byudviklingsområde og kan i størrelse og anvendelse sammenlignes med den i Ørestad planlagte multiarena.

I det videre arbejde med planen skal fokus rettes mod at skabe basis for et tæt, bymæssigt miljø omkring multiarenaen – et bymiljø, som i kraft af sin udformning og sammensætning af bygninger og byrum, samt sine funktioner, bidrager positivt til og understøtter bylivet i lokalområdet. Afgørende for samspillet mellem multiarenaen og dens omgivelser bliver, at den fremstår som en integreret del af byen og får en visuelt åben stueetage med indbydende funktioner, der virker positivt på bylivet.

Og så skal arenaens arkitektoniske udformning være af den høje kvalitet, som en placering i bysammenhæng kræver. Der vil blive afholdt en arkitektkonkurrence om arenaens udformning, som afgøres i foråret 2012, og resultatet vil indgå som bestemmelser i den endelige lokalplan.

Multiarena:	Etageareal: 35.000 m ² med 10.000 m ² tilbygningsmulighed Grundplan: ca. 100 m × 135 m hvortil kommer en inddækket læssezone Bygningshøjde: ca. 25 m
Kapacitet:	Musikarrangementer og lignende: 15.000 tilskuere Sportsbegivenheder: 10.000-12.000 tilskuere
Forventet udnyttelse:	100 arrangementer årligt – op til 25 arrangementer med fuldt udnyttet kapacitet – øvrige arrangementer i gennemsnit under 10.000 tilskuere
Forventet åbning:	August/september 2015



Tegningen viser trafik- og parkeringsforhold, når området er fuldt udbygget. Som det fremgår, vil der være mange parkeringspladser i konstruktion tæt på arenaen.

PROJEKTET I TAL:

<u>Bolig og erhverv</u>	i alt ca. 200.000 m ²
<u>Arena</u>	35.000 m ²
	+ i alt 10.000 m ² til bygningsmuligheder
	i alt 45.000 m ²
<u>Skole</u>	12.400 m ²
<u>Idrætshal</u>	2.000 m ²
<u>Skøjtehal</u>	6.000 m ²
<u>Institution</u>	1.400 m ²
	I alt ca. 266.800 m²

halv-private rum i de indre dele af bykvarteret. Her er det vigtigt, at planen sikrer en landskabsstruktur, der giver en klar forståelse af, hvordan der skelnes mellem offentlig og privat, mellem fælles og lokalt. Alle byrum og fælles friarealer skal indrettes, så de samlet set tilgodeser flest muligens behov og er åbne for alle.

Synergien mellem de fire større offentlige funktioner og udendørs idræt, samt bevægelses- og legeaktiviteter skal være med til at sikre et dynamisk og rekreativt byliv, som kan bidrage til områdets egenart.

Anvendelse

Inden for kvarteret kan balancen mellem bolig og erhverv justeres. Planen skal sikre boligerne en attraktiv placering i forhold til friarealer og skabe gode adgangsforhold til erhvervsvirksomhederne. Der skal i forbindelse med multiarenaen, Byfælleden og den primære stiftorbindelse mod Ørestad City kunne placeres en række uadvendte funktioner (caféer, restauranter og mindre butiksenheder) for at understøtte bylivet omkring arenaen.

Boldbanen foreslås anlagt ved Byfælledens udmunding i Kalvebod Fælled, så banen er placeret i relation til skolen. Øvrige aktiviteter skal placeres og koncentrerer i relation til eller i Byfælleden, som derigennem kan blive det sociale omdrejningspunkt for bevægelse, leg og rekreation.

Lokalplanområdet og kvarteret

Ørestad Syd omfatter ca. 75 ha, og udbygningen er i gang. Den overordnede infrastruktur er på plads med Metro og vejbetjening – bortset fra den planlagte station Ørestad Syd og den kurvede vejforbindelse mellem Center Boulevard og Hannemanns Allé. Mod syd er der opført bo-

ligbebyggelser, og flere er på vej. Desuden er etablering af de tre nord-sydgående byrum i gang. Midt i området er der etableret et midlertidigt "Plug and Play"-anlæg. Mod nord er det 130.000 m² store projekt Copenhagen Towers delvis gennemført med bl.a. hotel Crowne Plaza, og yderligere etaper er på vej, herunder et parkeringshus med 460 pladser. Derimod er 2 andre projekter Ørestad Business Center og Hannemannsparken ikke igangsat. Heller ikke i byggefelterne lige syd for den i lokalplanen fastlagte byfælled er der aktuelle byggeønsker. I et af felterne er der købt byggeret til en folkeskole. Området fremtræder grønt med midlertidige veje til arbejdskørsel og med jordarbejder i forbindelse med byggemodningen.

Da der ikke er aktuelle byggeønsker, er der mulighed for en genovervejelse af bystrukturen fastlagt i lokalplanen og kommuneplanen. Området, der er omfattet af den nye plan, udgør ca. 21 ha.

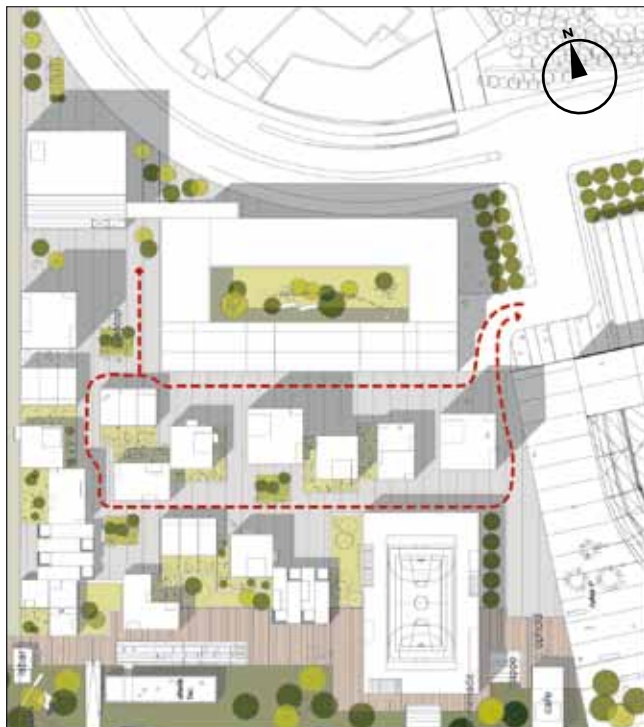
Mod nord ligger Øresundsforbindelsen med motorvejen med rampeanlæg samt jernbanen med station. Der er 4 broer over landanlæggene, der forbinder Ørestad Syd med Ørestad City. Øst for Ørestads Boulevard er der opført et nyt hovedsæde for Rambøll og bl.a. planlagt et parkeringshus med 680 pladser. Her ligger også klagøringsscenter og administration for Metro. Mod syd og vest ligger den fredede Kalvebod Fælled.

Trafik, parkering, bevægelseslinjer og sammenhæng med Ørestad City og Ørestad Syd

Lokalplantillægget skal anvise en trafikal struktur med adgang til områdets delkvarterer, multiarenaen samt parkeringshusene. Ved større arrangementer forventes



Længdesnit gennem den grønne kile set mod syd, der viser erhvervsbebyggelse til venstre langs Ørestads Boulevard og øvrig bebyggelse med bl.a. skøjtehal og skolebyggeri. Illustrationen synliggør de foreslåede blandede bygningshøjder, husdybder og bygningstyper (etagehuse, rækkehuse, tårne mv.).



Vandkunstens illustration af den nye bydels nordvestlige kvarter ved svinget mellem Hannemanns Allé og Center Boulevard. Den viser den principielle organisering af bygninger placeret i et fælles byrum med mindre, grønne byrum, gågader og opholds-legegader. Med stiplede rød linje er vist sive muligheder for biltrafik fra Hannemanns Allé og igennem kvarteret.

der op til 2.000 biler, og parkering til disse forudsættes sikret ved en dobbeltudnyttelse af de anlæg, der fortrinsvis benyttes af brugerne i erhvervsbebyggelserne, jf. tegningen. De store parkeringsmuligheder nord for Øresundsforbindelsen undersøges. Arenaen i sig selv udløser i henhold til den gældende lokalplan krav om 1 p-plads pr. 200 m², der forudsættes etableret i de nærliggende fælles parkeringshuse efter sædvanlig praksis i Ørestad Syd.

Cyklen skal være et attraktivt alternativ til bilen og den offentlige transport. Cykelparkering er derfor et vigtigt element i lokalplanen og kan bl.a. indpasses i den allerede planlagte 'Skoven' nord for multiarenaen samt i de øvrige byrum.

Udover de centrale fælledstrøg på begge sider af den grønne kile skal lokalplanen sikre andre gode stiforbindelser og sive muligheder gennem kvarteret for cyklister og gående. Forbindelserne gennem de omkringliggende kvarterer samt ikke mindst til metro- og togstationerne skal gennemtænkes, herunder særligt i forhold til store arrangementer i arenaen.

Der skal på tværs af Hannemanns Allé og Øresundsmotorvejen skabes sammenhæng mellem det nye kvarter, området nord for Hannemanns Allé og Ørestad City med anlæg af forbindelse for fodgængere og cyklister.

I de enkelte delkvarterer skal trafikken foregå på gågader

og opholds-lege-gader, der gør nødvendig kørsel mulig, men på de svage trafikanters betingelser.

Eksisterende planforhold

Lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd" udgør det planmæssige grundlag for, at den del af Ørestad, der ligger syd for Øresundsforbindelsen og vest for Metro, kan udbygges til et moderne, tæt og integreret byområde, der udnytter den optimale beliggenhed i forhold til Metro og den fredede Kalvebod Fælled. Den samlede rummelighed er 1,2 mio. m², hvoraf 100.000 m² er parkeringshuse og 200.000 m² er beliggende nord for Hannemanns Allé.

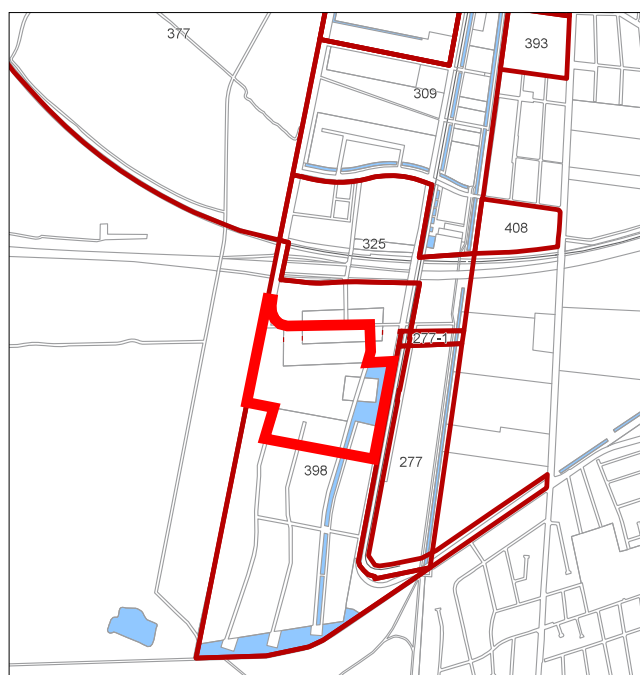
Denne plan vil omfatte et område på ca. 213.000 m² grundareal svarende til godt ¼ af Ørestad Syd. I lokalplan nr. 398 er de 213.000 m² anvendelsesmæssigt fordelt med ca. 95.000 m² til grøn byfælled, ca. 11.000 m² til træbeplantet byrum langs Hannemanns Allé, ca. 67.000 m² til byggefelter og resten til veje samt dele af de nord-sydgående byrum kanal-, park- og skovrummet. Et af byggefelterne på ca. 11.000 m², der ligger i byfælleden, er fastlagt til kulturelle og idrætsmæssige formål. Byfælleden er fastlagt som et særligt fællesanlæg, der skal etableres som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Forslag til Kommuneplan 2011

Forslaget til lokalplantillæg vil tage udgangspunkt i visionerne for Københavns udvikling, der forventes vedtaget i forbindelse med Kommuneplan 2011, henholdsvis et godt hverdagsliv, viden og erhverv og grøn vækst.

Et godt hverdagsliv

Funktionsmæssigt bidrager planen til visionen om et godt hverdagsliv. Der er plads til både skole med idræts-



Lokalplaner i området. Det aktuelle område er fremhævet med rødt.

hal, skøjtehal og en multiarena, der bidrager til områdets kultur- og fritidsliv. Den grønne kile bidrager også med mange muligheder for aktivitet.

Viden og erhverv

En multiarena vil styrke hovedstadens evne til at tiltrække turister, internationale sports- og kulturbegivenheder og nye virksomheder, og dermed være med til at fremme vækst og beskæftigelse.

Grøn vækst

Ørestad er nem at komme til på cykel og med kollektiv trafik. Ørestad har således en unik beliggenhed i forhold til den kollektive trafik med Øresundsbanen og metroen. Kommunens bæredygtighedsværktøj vil blive anvendt og være med til at skabe grundlag for en kvalificeret dialog om, hvordan bæredygtige løsninger kan indarbejdes i større byudviklingsprojekter.

Tillæg til Kommuneplan 2011

I forslag til Kommuneplan 2011 er Ørestad Syd udlagt dels som et C2*-område, område til bolig og serviceerhverv, med en stjernebemærkning om, at området må rumme en samlet bebyggelse på 1 mio. m², inklusive etageareal i fælles parkeringshuse, dels som del af et S2*-område, område til serviceerhverv med særlige rammer for Ørestad. For C2*-området gælder, at der i randområderne langs Hannemanns Allé og Ørestads Boulevard kun må opføres erhverv, og at der i randområder langs byfælleden, Kalvebod Fælled og søområdet helt overvejende skal opføres boliger. Under ét skal friarealerne have en størrelse på 40 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet.



Vandkunstens illustration af en af opholds-lege-gaderne viser, hvordan de varierende bygningshøjder og forskellige bygningstyper i området opleves i gadeplan.

Derudover gælder for Ørestad en række særlige rammer, der blandt andet viser den blå og grønne struktur, bygningshøjder samt etageareal.

Et tillæg til Kommuneplan 2011 vil justere den grønne og blå struktur for Ørestad Syd i forhold til den foreslåede bebyggelsesplan, der inddrager store dele af den planlagte Byfælled til bebyggelse. Desuden skal bestemmelsen om det samlede etageareal i C2*-området ændres, idet der med den foreslåede bebyggelse er behov for yderligere ca. 70.000 m² etageareal i lokalplantillægsområdet.



Vandkunstens illustration viser et kig op ad det centrale byrum med den varierede bebyggelse omkring en multiarena (arenaens endelige arkitektoniske udformning afgøres efter en arkitektkonkurrence i april 2012).

Bæredygtighed i planlægningen

Social bæredygtighed

Der er i forbindelse med den høje andel af boliger og forskellige boligformer i masterplanen mulighed for, at bygherrer i samarbejde med boligselskaber søger kommunen om støtte til almene boliger.

De forskellige boligtyper og -størrelser rummer muligheden for varierede ejerformer sammen med forskellige størrelser af boliger, og som vil give mennesker med forskellig baggrund, indkomst og interesse muligheden for at bo i bydelen.

Multiarenaen bliver en af de bærende funktioner i området og skal i øvrigt fungere som bidrag til et velfungerende byliv i kraft af de "følgfunktioner" (caféer/restauranter m.m.) og omgivende aktiviteter, der opstår mulighed for i forbindelse med en arena. Idræt og bevægelse er integreret som meget tilgængelige faciliteter og vil kunne bidrage til aktivitet og synergi på tværs af subkulturer og interesser.

Økonomisk bæredygtighed

På baggrund af nøgletal fra kommuneplanens investeringsredegørelse og på grundlag af den planlagte blandede anvendelse i området med i alt ca. 200.000 m² bolig og erhverv, skønner kommunen at kunne få en årlig skattemerindtægt på ca. 33 mio. kr. (2009 priser). Skønnet baseres på et scenarie med et fuldt udbygget lokalplanområde, og når forskellige ydelser, som for eksempel daginstitutioner, skoler og sociale ydelser, er modregnet.



Rumlige plantegninger i en kombination af luftfoto og 3D-modeller:

Illustrationen til venstre viser et eksempel på en bebyggelsesstruktur, som den er fastlagt i den eksisterende lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd" med større karréer omkring en byfælle. Illustrationen til højre viser den bebyggelsesstruktur, som tillægget til lokalplanen vil muliggøre i overensstemmelse med Vandkunstens forslag med et tæt bykvarter omkring et centralt grønt byrum.

Der er planlagt en daginstitution med relation til den grønne kile. En eventuel bevilling hertil skal ske i forbindelse med budgetlægningen i det pågældende år.

Planforslaget vurderes ikke at give kommunen yderligere udgifter.

Miljømæssig bæredygtighed

I Ørestad afledes uforurennet regnvand til kanalerne. Der etableres således både ledninger til tagvand, vejvand og spildevand i hele Ørestad, et såkaldt 3-strengt kloaksystem. Vand fra trafikbelastede arealer, som ledes til kanalerne, skal behandles i overensstemmelse med Københavns Energis spildevandsplan.

At arbejde med permeable (vandgennemtrængelige) belægninger i de offentlige byrum i Ørestad til nedsivning af overfladevand er vanskeligt på grund af den høje grundvandsstand og den tætte lerjord. Desuden har kanalerne behov for at fødes med overfladevand efter regn.

Byggefelterne i de enkelte boligkvarterer skal fastlægges mest optimalt i forhold til sol og vind, og af hensyn til nærmiljøernes kvalitet vil det være afgørende at få eftermålt klimatiske konsekvenser af bebyggelsesplanen i skygge- og vindmodeller.

Center for Park og Natur har i området kun registreret mindre selvsåede birketræer, der ikke vurderes bevarelsesværdige.



Miljøvurdering og VVM

Den foreslåede bebyggelsesplan og de indeholdte funktioner er af et sådant omfang, at der skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Der bliver foretaget en scoping af planen, hvorefter resultatet beskrives i en miljørapport. Denne rapport sendes som bilag i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget.

Center for Miljø vil undersøge, om de foreslåede funktioner i planen, i dette tilfælde multiarenaen, har et omfang, der udløser en VVM (vurdering af virkninger på miljøet), hvilken som regel bliver udløst af trafikprognoser i forbindelse med et eller flere særlige byggerier og funktioner.

Bæredygtighedsværktøjet

I den videre planproces skal kommunen, sammen med By & Havn og Realdania samt deres rådgivere, finde frem til 3-5 ud af Bæredygtighedsværktøjets 14 hensyn, som kommunen vil vurdere projektet på baggrund af. Konklusionerne fra vurderingen beskrives i et særskilt afsnit i lokalplanforslaget.

Lokalplantillægget

- skal muliggøre opførelse af en multiarena til op mod 15.000 tilskuere
- skal muliggøre opførelse af en folkeskole, en idrætshal, en skøjtehal, samt boliger og erhvervsbebyggelse i varierende bygningsmæssig skala
- skal fastlægge en central grøn struktur med direkte relation til Kalvebod Fælled
- skal sikre friarealers funktionelle, rekreative og land-

skabsarkitektoniske kvalitet

- sikre en bæredygtig byudvikling i området på det bygningsmæssige, byrumsmæssige og infrastrukturelle plan
- skal sikre affaldshåndtering, (lokal) håndtering af regnvand ved brug af LAR, anvendelse af regnvand som rekreativt og arkitektonisk element i forbindelse med byrum og bygninger
- skal sikre gode forbindelser til fodgængere og cyklister, herunder gode stiforbindelser i forhold til den overordnede, kollektive trafik
- skal muliggøre opførelse af fleksible bygninger, der kan tilpasse sig fremtidige og skiftende programkrav

Fokuspunkter frem mod udarbejdelse af lokalplantillægget

- Multiarenaens møde med den omkringliggende by
- Trafikale forhold, herunder flow af cykler og gående før og efter større arrangementer
- Trafikken inde i bebyggelsen med gågader og opholdslege-gader
- Den grønne kiles udstrækning, udformning, materialer samt dens landskabelige bearbejdning
- Bebyggelsens detaljering ift. de nære omgivelser – herunder den arkitektoniske udformning af bygnings stueetager mod fælles byrum
- Fælles friarealers udformning, tilgængelighed, hierarki og tryghed
- Forholdet og overgangene mellem private og offentlige friarealer nær boligerne
- Skygge- og vindstudier af den foreslåede bebyggelsesstruktur



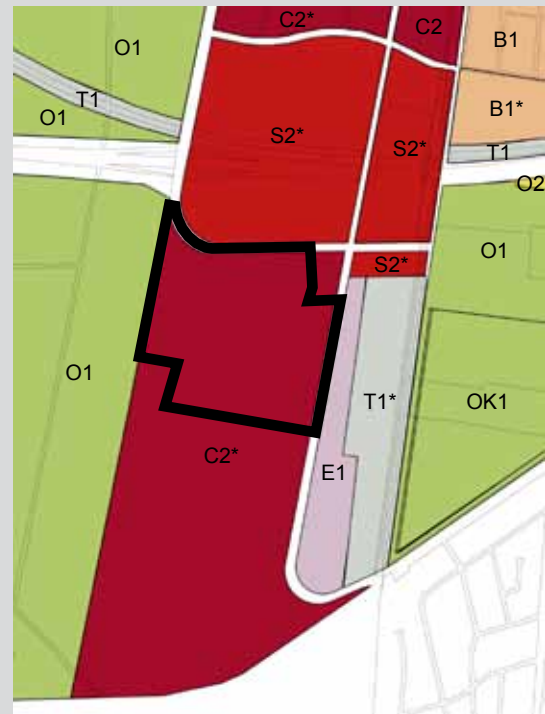
Vandkunstens illustration viser et kig langs med den grønne kile og de forskellige muligheder for aktivitet i dette centrale byrum.



C-områder anvendes til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med de generelle bestemmelser for detailhandel.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

I et C2-område skal boligandelen udgøre mindst 40 procent, men vil efter nærmere vurdering kunne fastlægges mellem 25 og 75 procent.



Rammer i foreslag til Kommuneplan 2011.
Det aktuelle område er vist med kraftig sort linje.

Illustrationen t.v. viser en plan over bebyggelsesstrukturen i Ørestad City og Ørestad Syd, som den vil tage sig ud med Vandkunstens forslag indtegnet.

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen