



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

19. marts 2018

Sagsnr.  
2018-0085506

Dokumentnr.  
2018-0085506-1

**Supplerende høring - forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan 309-1  
'Ørestad City Nord' med tilhørende kommuneplantillæg**

Sagsbehandler  
Lea Tang Jensen

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 309-1 'Ørestad City Nord' med tilhørende forslag til kommuneplantillæg har været i offentlig høring i perioden den 8. december 2017 til 2. februar 2018.

Der henvises til det materiale, der i den forbindelse er udsendt.

Materialet kan også ses her: <https://blivhoert.kk.dk/node/45383>

**Ændringer i forhold til materialet udsendt i offentlig høring**

I forbindelse med gennemgangen af de indkomne høringssvar er Teknik- og Miljøforvaltningen blevet opmærksom på, at der er en fejl i lokalplanforslagets § 5, stk. 3, a), 1. pkt. om det skrå højdegrænseplan.

Bestemmelsen burde have haft samme ordlyd som § 5, stk. 5, 1. pkt. i den gældende lokalplan. Men det fremgår ikke af lokalplanforslagets § 5, stk. 3, a), 1. pkt., at det alene er *umiddelbart øst for* lokalplanområdet, at kravet om at bebyggelsens højde ikke må overstige 0,3 x afstanden til modstående vejudlægslinje mv. gælder.

Det betyder, at det skrå højdegrænseplan i pkt. 1 i lokalplanforslaget begrænser bygningshøjden mod alle sider og ikke kun mod øst, som i den gældende lokalplan.

Det har ikke været hensigten at ændre bestemmelsen, og derfor foreslås *umiddelbart øst for* indsat i lokalplanforslagets § 5, stk. 3, a), 1. pkt. ved den endelige vedtagelse, så bestemmelsen får samme ordlyd som i den gældende lokalplan.

Da der er tale om en væsentlig ændring i forhold til lokalplanforslaget, som har været i offentlig høring, sendes ændringsforslaget hermed i supplerende høring.

Derudover vil der ved den endelige vedtagelse blive foreslået en række mindre ændringer og præciseringer, herunder

**Center for Byplanlægning**

Njalsgade 13

Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
3366 3366

E-mail  
[Byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:Byensudvikling@tmf.kk.dk)

1. en præcisering af § 5, stk. 3, b), så det tydeliggøres, hvor begrænsningen i etageareal og bygningshøjde gælder
2. at øvrig parkering skal etableres maksimalt 250 m fra matrikel, og ikke nødvendigvis inden for område 1.
3. at den del af tillægsområdet, som ligger vest for Ørestad Boulevard udgår.

I redegørelsen foreslås afsnittet om bydelsplanen for Amager Vest Lokaludvalg og om Fingerplanen opdateret, ligesom der foreslås tilføjet et resumé af lokalplan nr. 393 samt et afsnit om bilag IV-arter.

De foreslåede ændringer til lokalplanforslaget med forvaltningens bemærkninger hertil, kan ses her: <https://blivhoert.kk.dk/node/45889>

Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få bilaget tilsendt ved at kontakte os på mail [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk) eller telefon 3366 1296 eller 3366 1368.

Dette høringsbrev med bilag er også fremlagt i:

- Teknik- og Miljøforvaltningens reception, Njalsgade 13, 2300 København S
- Borgerservice, Sundby Bibliotek, Jemtelandsgade 3, 2300 København S
- Ørestad Bibliotek, Arne Jacobsens Allé 19, 2300 København S

Når forslaget til tillæg nr. 2 fremlægges til endelig politisk vedtagelse, vil de modtagne høringssvar både til den offentlige høring og denne supplerende høring blive fremlagt sammen med et notat med resumé af høringssvarene og forvaltningens bemærkninger hertil.

### **Supplerende høring**

Ifølge planlovens § 27, stk. 2, kan der i forbindelse med den endelige vedtagelse af planforslaget foretages ændringer i det offentliggjorte planforslag. Forvaltningen har vurderet, at ændringer kræver høring af samme personkreds, som modtog lokalplanforslaget i den offentlige høring.

Den supplerende høringsperiode løber fra den 19. marts til den 9. april 2018.

På kommunens høringsportal <https://blivhoert.kk.dk/node/45889> kan du finde de foreslåede ændringer til planforslaget og indsende dine bemærkninger.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk) og/eller til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Center for Byplanlægning,  
Postboks 348  
2300 København S

Høringssvar skal være modtaget i Center for Byplanlægning senest  
den 9. april 2018.

Med venlig hilsen

Lea Tang Jensen  
Byplanlægger





# ØRESTAD CITY NORD

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 309-1 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg i supplerende høring

I denne pjece kan du læse om forslag til ændringer af det tidligere offentliggjorte lokalplanforslag

Supplerende høring fra den 19. marts til den 9. april 2018







# Supplerende høring

Teknik- og Miljøforvaltningen vil ved den endelige vedtagelse foreslå en række ændringer til plantillægget. Inden den endelige vedtagelse sendes væsentlige ændringer i supplerende høring.

Ændringer på lokalplanforslagets tegninger fremgår af reviderede tegninger, som kan ses sammen med det offentliggjorte forslags tegninger.

## Bemærkninger

### Redegørelse

Det foreslås, at der henvises til Fingerplanen fra 2017 og ikke Fingerplanen fra 2013, se side 10.

Henvisningen til bydelsplanen for Amager Vest Lokaludvalg foreslås opdateret, så afsnittet tager afsæt i den nyeste version af bydelsplanen fra 2017, se side 11.

Det foreslås, at der tilføjes et afsnit om lokalplan nr. 393 'Elmegården', da lokalplanen er i samme kvarter og grænser op til lokalplanområdet, se side 11.

Det foreslås ligeledes, at der tilføjes et afsnit om bilag IV-arter, hvor forvaltningens vurdering af, om det planlagte vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter fremgår, se side 15.

### § 2. Område

Der foreslås en præcisering af § 2, stk. 1, hvor alle matrikler i lokalplanområdet medtages samt sætning om umatrikulerede arealer slettes, da disse ikke forekommer i lokalplanområdet.

### § 4. Vej- og stiforhold samt parkering

I § 4, stk. 7, c) foreslås det muligt, at den øvrige parkering skal placeres i p-anlæg maksimalt 250 m fra matriklen, men ikke nødvendigvis inden for område I.

### § 5. Bebyggelsens omfang og placering

I § 5, stk. 3, a), 1. pkt. foreslås 'umiddelbart øst for' indsat, så bestemmelsen får samme ordlyd som i den gældende lokalplan.

§ 5, stk. 3, b) foreslås præciseret, så det er mere tydeligt hvad bestemmelsen muliggør.

Tekst markeret med rødt er ny tekst i forhold til det offentliggjorte forslag. Tekst som foreslås slettet er overstreget.

Nedenfor er ændringerne kort beskrevet.

### § 8. Byrum

I § 8, stk. 2, f) og h) foreslås en præcisering vedrørende beplantning og gårdrum, så der er større fleksibilitet i forhold til udformningen.

I § 8, stk. 5 foreslås en sætning slettet, da sætningen ikke vedrører knatzonernes indretning.

### § 10. Regnvand

Det foreslås, at der tilføjes en overskrift i § 10, stk. 3 'Vandkvalitet', da overskriften mangler.

### Tegning nr. 1

Tegning nr. 1 over lokalplantillæggets afgrænsning foreslås ændret, da den del af område I som ligger vest for Ørestad Boulevard, foreslås udtaget af lokalplanområdet. Som følge heraf foreslås desuden indsat ny markering på forsiden og på skråfoto på side 5 samt ny markering af lokalplaner i kvarteret på side 11, så de bliver i overensstemmelse med den ændrede lokalplanafgrænsning.

Derudover foreslås der indsat en signatur for 'vejudvidelseslinje'.

Desuden foreslås det tilføjet, at matrikel 7000p ligeledes er en del af lokalplanområdet.

### Tegning nr. 2

'Bygningshøjder' i overskriften foreslås slettet. Derudover foreslås der ingen ændringer af tegningen.

# Indhold

## Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 309-1 og kommuneplantillæg ..... 5

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål .....	5
Lokalplantillæggets område og kvarteret .....	5
Byggeønsker .....	5
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold .....	6
Miljøforhold .....	8
Skyggediagrammer .....	9

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 10

Overordnet planlægning .....	10
Kommuneplan 2015 .....	10
Lokalplaner i kvarteret .....	11
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	12
Spildevandsplan .....	12
Lokal håndtering af regnvand .....	12
Skybrudssikring .....	12
Stormflodssikring .....	12
Sikring mod stigende grundvand .....	12
Vandforsyningsplan .....	12
Varmeplanlægning .....	13

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 14

Affald .....	14
Jord- og grundvandsforurening .....	14
Museumsloven .....	15
Rottesikring .....	15
<b>Bilag IV-arter .....</b>	<b>15</b>
Metro .....	15

## Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 309-1 Ørestad City Nord ..... 16

§ 1. Formål.....	16
§ 2. Område .....	16
§ 3. Anvendelse.....	16
§ 4. Vej- og stiforhold samt parkering .....	17
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	18
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	19
§ 7. Ubebyggede arealer .....	20
§ 8. Byrum.....	21
§ 9. Støj og anden forurening .....	22
§ 10. Regnvand .....	22
§ 11. Matrikulære forhold.....	22
§ 12. Retsvirkninger .....	23
§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	23
Kommentarer af generel karakter .....	23

Tegning nr. 1 - Lokalplantillæggets område.....24

**Tegning nr. 1 - Lokalplantillæggets område (revideret) ... 25**

Tegning nr. 2 - Byggefelt, bygningshøjder, anvendelse og vejforhold ..... 26 |

**Tegning nr. 2 - Byggefelt, anvendelse og vejforhold (revideret) .....**

..... 27

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015 ..... 28

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg... 29

Lokalplan.....	29
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	29
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	29
Kommuneplantillæg .....	29



# Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 309-1 og kommuneplantillæg



Skråfoto af lokalplanområdet. Lokalplan nr. 309 Ørestad City Nord er angivet med hvid linje. Området for tillæg 2 er angivet med hvid, stiplede linje. JW Luftfoto, maj 2017.

## Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Grundejer AP Pension A/S ønsker at udvikle matrikel nr. 345 Eksercerpladsen til boligbebyggelse og en kommunal daginstitution. Matriklen indgår i område I i gældende lokalplan, som er fastlagt til serviceerhverv med en maksimal boligandel på 10 %. Byggeønsket overskrider denne andel, og det kræver derfor et lokalplantillæg og en ændring af kommuneplanrammen for at muliggøre projektet.

## Lokalplantillæggets område og kvarteret

Lokalplantillægsområdet omfatter hele område I i lokalplan nr. 309 'Ørestad City Nord'. Mod nord i område I er planlagt et fjernkølingsanlæg, og derudover er der i området erhvervsbebyggelse, boligbebyggelse samt en boligbebyggelse kombineret med offentligt parkeringshus. Underområde IA, som der planlægges for, grænser mod nord op til et kommende kontorbyggeri og hotel og mod syd op til den i 2017 opførte lethal, Ørestad Streethal, som blev muliggjort ved tillæg 1 til gældende lokalplan. Mod øst afgrænses området af Nordre Landkanal med villabebyggelse på modsatte side, og mod vest ligger 'Kanalgaden'

langs kanalen, Metro højbanen og Ørestads Boulevard. Bag denne ligger Bella Center med blandet erhverv og boligbebyggelse samt conferencecenter og hotel.

## Byggeønsker

Grundejer ønsker at opføre en boligbebyggelse på ca. 19.000 m<sup>2</sup> samt ca. 2.000 m<sup>2</sup> kommunal daginstitution. Der ønskes opført et boligbyggeri med varierende boligstørrelser, som imødekommer et øget behov for disse i København. Ligeledes ønskes at skabe et boligbyggeri, der nedskaleres bebyggelsen, så den opleves mindre monumental i bybilledet og for den enkelte beboer. Der ønskes at skabe en åben bebyggelse med muligheder for passager på tværs - både for beboerne og for besøgende. Daginstitutionens udeareal gøres tilgængelig for beboere udenfor institutionens åbningstid og integreres i gårdrummet. Derudover ønsker grundejer at skabe et grønt boligbyggeri, som trækker de grønne kvaliteter fra omgivelserne ind i bebyggelsen, i gårdrummet, på taghaverne og i de sociale fællesrum. Det er hensigten, at der skal være et grønt kig fra alle lejligheder. Det er ønsket at skabe en slags landsby i byen, hvor nabofællesskab vægtes højt.



## Lokalplantillæggets og kommuneplan-tillæggets indhold

### Anvendelse

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

### Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

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

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

### Parkering

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

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

### Bebyggelsens placering og udformning

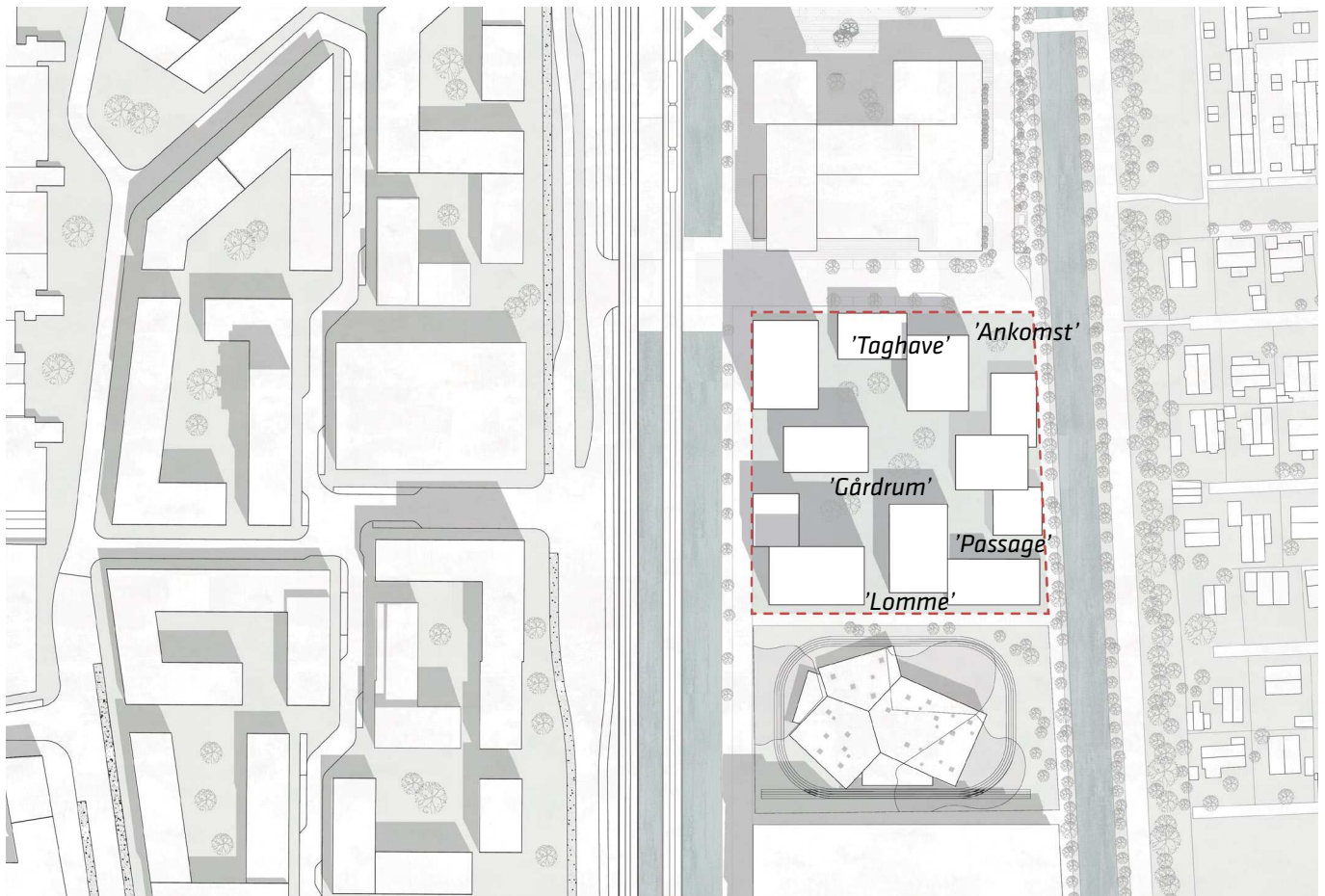
Bygherre har fremlagt et konkret projektet for byggefeltet som tillægget har taget udgangspunkt i. Der er dog behov for en vis fleksibilitet i udformningen. Det fremviste projekt skal derfor ses om en mulig udformning af de i tillægget fastsatte bestemmelser, som er supplement til de i gældende lokalplan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

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

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



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



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

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

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

### Byrum

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

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

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

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

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

### Fællesskab København

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



Visualisering, mulig udformning af bebyggelsens højste bygning med publikumsorienteret serviceerhverv, set fra Ørestads Boulevard mod syd. COBE for AP Pension, 2017.



Visualisering, mulig udformning af de 'sociale fællesrum'. COBE for AP Pension, 2017.

Ved udvikling af 'En levende by' prioriteres hverdagslivet. Når vi cykler, skal der være plads til alle, også de uerfarne, og der skal være steder, hvor cyklerne kan parkeres, og bynatur skal flettes ind, hver gang der er mulighed for det.

Ved udviklingen af 'En by med kant' er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Sammenhængen mellem byens områder skal styrkes og sikre, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København.

Ved udviklingen af 'En ansvarlig by' er målet, at København i 2025 er verdens første CO<sub>2</sub> - neutrale hovedstad. Derfor skal byens affald udnyttes som en ressource og København sikres mod fremtidens klima.

Fællesskab København vil spille sammen med og styrke en række andre af kommunens politikker, planer og strategier.

### Bynatur i København

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder. Bynatur er et samlet begreb, der dækker over alle byens naturområder, parker, kirkegårde, grønne byrum, grønne gader, søer og vandløb samt alle dyr og vækster, som lever i byen.

For at sikre dette har Københavns Kommune vedtaget en strategi for 'Bynatur i København' [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447)

Med denne strategi ønsker kommunen

- at skabe mere bynatur i København
- at forbedre kvaliteten af bynatur i København

Byens grønne og blå områder skaber ro og balance i byen. Men med en by, der vokser, bliver det sværere at finde plads til flere store, grønne områder. Derfor skal naturen flettes ind, hver gang der er mulighed for det, så der

kommer mange flere små pletter af levende grønt og blå. Nærheden til grønne områder har afgørende betydning for borgernes livskvalitet, sundhed og almene velbefindende.

I lokalplanlægningen stilles krav til både kvalitet og omfang af bynatur samt, at der sikres mulighed for anlæg af kommunale grønne områder i byudviklingsområderne. Byudviklingsområderne fremgår af Kommuneplan 2015.

### Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget øger den maksimalt tilladte bygningshøjde fra 30 til 35 meter for at imødekomme behovet for høje stueetager og for at give rammen en nødvendig fleksibilitet.

Herudover vil man med kommuneplantillægget styrke bylivet omkring stationspladsen og mellem stationspladsen og de tilgrænsende store boligbebyggelser syd for stationspladsen ved at muliggøre, at op til 40 % af områdets etageareal kan anvendes til boliger.

## Miljøforhold

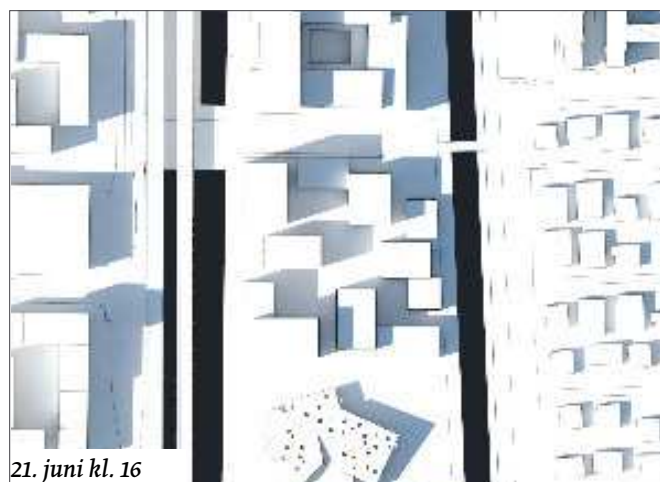
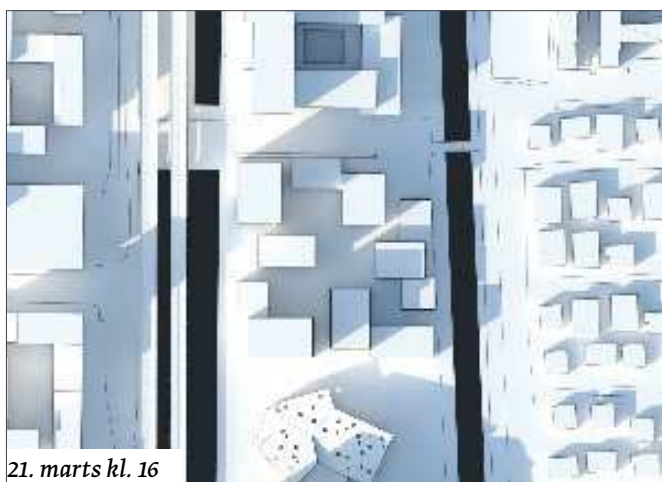
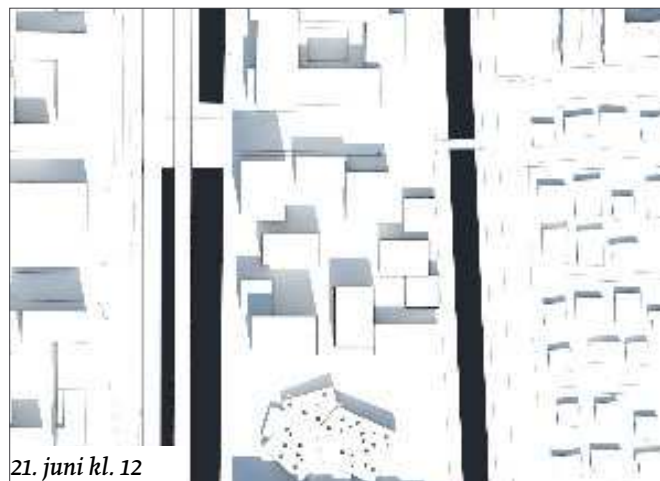
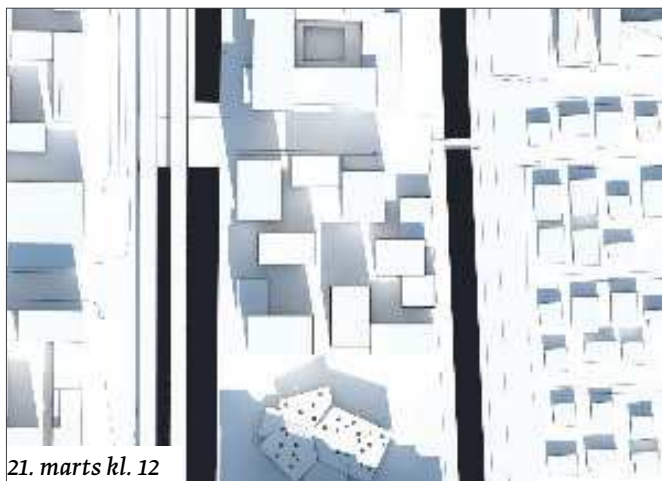
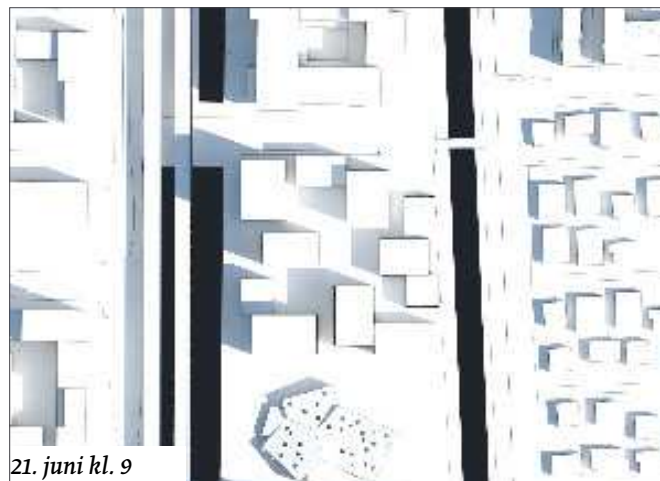
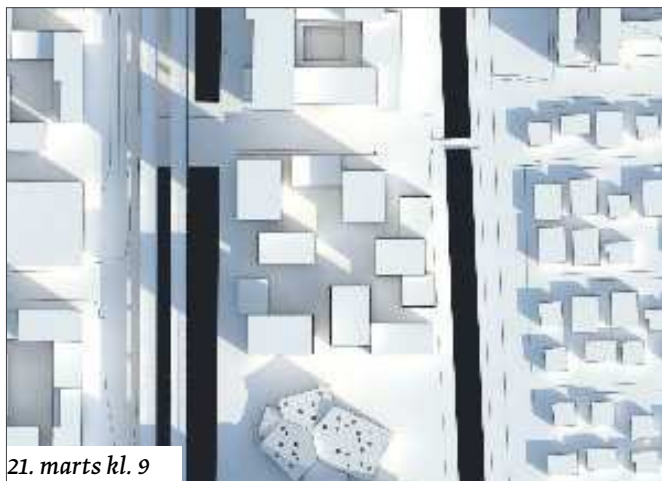
### Miljøvurderinger

Lokalplantillægget og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lov bekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017). Det skyldes, at hverken forøgelsen af boligandelen fra 10% til 40% i område I eller de øvrige foreslåede ændringer vurderes at få væsentlig indvirkning på området eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Matr. nr. 345 Eksercerpladsen er områdeklassificeret. Det vil sige, at jorden er vurderet til at være lettere forurenet på grund af diffus forurening. Området har tidligere været en del af Amager Fæled, hvor militæret havde øvelses-terræn. Der er ved byggemodningen af Ørestadsområdet blevet fjernet ammunition fra øvelsesterrænet.





## Skyggediagrammer

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



# 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 er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Ifølge Fingerplan 2013, der er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Kerneområder afgrænses med udgangspunkt i en gangafstand på mindre end 600 m fra en station. Kontorbygninger over 1.500 m<sup>2</sup> kan frit placeres inden for det stationsnære kerneområde. Lokalplanområdet ligger i det stationsnære kerneområde omkring Bella Center Metrostation.

## Kommuneplan 2015

Tillægget til lokalplanen er ikke i overensstemmelse med gældende kommuneplan, hvorfor der med lokalplantillægget følger et kommuneplantillæg.

Arealet omfattet af lokalplantillægget er fornuværende i Kommuneplan 2015 udlagt til serviceerhverv (S1), såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskole-

undervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Erhverv, institutioner og lignende bør som hovedregel ikke indrettes over etager med beboelse. Indtil 25 % af etagearealet indenfor rammen kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. Den maksimalt tilladte bygningshøjde er fastlagt til 30 m. Butikker er tilladt i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i kommuneplanens generelle bestemmelser.

### Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 ifølge 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

Trafikstøjniveauet langs 'Kanalgaden' Ørestads Boulevard samt dele af underområde IA, er op til L<sub>den</sub> 68 dB (A) i 1½ meters højde. Det samme gør sig gældende i 4 meters højde. Dette betyder, at der er behov for særlige vinduesløsninger i de mest støjbelastede facader mod 'Kanalgaden', for at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer (maks. 33 dB) og delvist åbne vinduer (maks. 46 dB) kan overholdes. Bygningernes placering i forhold til 'Kanalgaden' betyder, at der kan etableres udendørs opholdsarealer bagved og imellem bygningerne, som overholder støjkravet udendørs (maks. 58 dB). I forbindelse med etablering af friareal på tagflader med opholdsmuligheder kan det være nødvendigt at støjafskærme med et tæt værn mod 'Kanalgaden' Ørestads Boulevard.

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



Gældende og kommende rammer i Kommuneplan 2015

## Bydelsplan for Amager Vest

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

Bydelsplanen for Amager Vest 2017 er udarbejdet i et samarbejde mellem Amager Vest Lokaludvalg og Økonomiforvaltningen. Lokaludvalget har været ansvarlig for den lokale proces og borgerinddragelse i forbindelse med bydelsplanlægningen. Bydelsplanen er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 12. oktober 2017, og den vil indgå som digitalt bilag til kommuneplanen. Bydelsplanen angiver lokaludvalgets og forvaltningens fælles retningslinjer og principper for udviklingen, men uden, at der er tilknyttet økonomi eller lovmæssig kompetencer. Principperne omhandler bl.a. fortætning så bydelen vokser uden om naturen, styrkelse af fællesskab og nabolik med forskellige boligformer samt flere anvendelige grønne byrum.

Bydelsplan for Amager Vest 2013 er udarbejdet i et samarbejde mellem Amager Vest Lokaludvalg og Økonomiforvaltningen. Lokaludvalget har været ansvarlig for den lokale proces og borgerinddragelsen i forbindelse med bydelsplanlægningen. Bydelsplanen er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 23. maj 2013, og den vil indgå som digitalt bilag til kommuneplanen. Bydelsplanen angiver lokaludvalgets og forvaltningernes fælles retningslinjer og principper for udviklingen, men uden, at der er tilknyttet økonomi eller lovmæssige kompetencer.

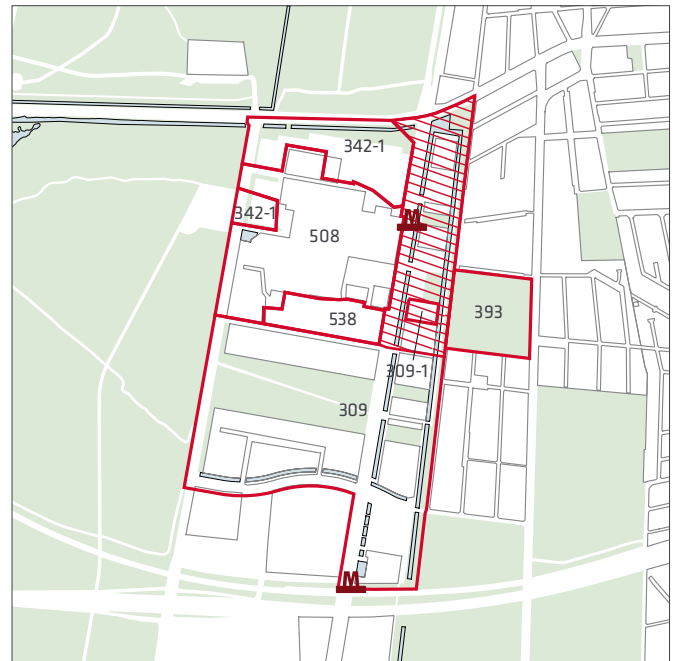
## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 22 'Kongelundsvej'

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

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

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



Legend:  Gældende lokalplaner  Det aktuelle lokalplanområde

### Lokalplaner i kvarteret

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

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

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

### Lokalplan nr. 393 'Elmegården'

Lokalplanens formål er at muliggøre en anvendelse af et oprindeligt kolonihaveområde til helårsboliger.

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

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for udvikling af Bella Center i Ørestad og de tilgrænsende arealer mod øst, vest og sydvest herfor til et tæt og funktionelt blandet bykvarter.

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

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

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



## Miljø i byggeri og anlæg 2016

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

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

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

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

## Spildevandsplan

Lokalplattillægget medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet. Området skal, i henhold til den gældende spildevandsplan, kloakeres efter det 3-strengede kloakeringsprincip, som bruges i Ørestad.

## Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagsituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til vandområde. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

Regnvand kan eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx. fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

Da underområdet IA er områdeklassificeret, og jorden er vurderet til at være lettere forurenet på grund af diffus forurening, skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for jordforureningens omfang.

Afvandingen af regnvand (overfladevand uden trafikbelastning) sker til lokale kanaler og andre vandelementer, jf. principper i Københavns Kommunes spildevandsplan for Ørestadsområdet. Derved kan regnvandet ikke blive sammenblandet med det sorte husspildevand, hvilket hindrer kloakoverløb til kanaler m.v. eller til omliggende naturområder.

De lokale kanaler og vandelementer har status som private vandløb, der indgår i Vandlauget i Ørestad hhv. Vestamager Pumpedigelag, som skal acceptere disse udledninger, før de kan udstedes af Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen ved Center for Miljøbeskyttelse.

Det betyder, at det ved valg af tag- og byggematerialer skal sikres et materialevalg, der ikke påvirker vandkvaliteten i kanaler og omliggende naturområder negativt.

## Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2013 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplade.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2035, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand i gennemsnit på offentligt tilgængelige arealer, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

## Stormflodssikring

Det er indarbejdet i lokalplanen, at der skal være en terrænkote for bygninger på minimum 2,63 m. Bygningerne og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, bør endvidere sikres mod en stormflod på 2,63 m. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.

Byggeri kan sikres mod stormflod ved at tilpasse stuegulvskoter og ved en landskabsbearbejdning, hvis det er muligt uden at dette vil fremstå som en barriere. Eksisterende byggeri, der ligger lavere end kote 2,63 m, kan stormflodssikres ved at etablere et beredskab (vandtætte skotter m.v. der kan opsættes ved varsling) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer, at skader ved oversvømmelse minimeres.

## Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod risikoen for et stigende grundvandsspejl.



## Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan: [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/pdf/874\\_XF-k5rWrVAG.pdf](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XF-k5rWrVAG.pdf)

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt 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 skal opstilles i affaldsrum i bygninger. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdt, 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 m<sup>2</sup> 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 samt 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

Matr. nr. 345 Eksercerpladsen er områdeklassificeret, det vil sige, at jorden er vurderet til at være lettere forurenet på grund af diffus forurening. Området har tidligere været en del af Amager Fælled, hvor militæret havde øvelses-terræn. Der er ved byggemodningen af Ørestadsområdet blevet fjernet ammunition fra øvelsesterrænet.

Ejer/bruger skal 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.

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](http://www.kk.dk/publikationer) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legeplad-

ser, 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 m.m.) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup> grundvand/år, 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.

## Bilag IV-arter

I henhold til bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter jf. § 7, stk. 2 og 3 (bekg. nr. 1383 af 26/11/2016), vil det planlagte ikke beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Det vurderes, at eventuelle flagermus i lokalplanområdet ikke vil blive påvirket væsentligt, idet der ikke skal fældes træer i forbindelse med det planlagte, og det vurderes, at der ellers ikke er egnede habitater for de øvrige bilag IV-arter i lokalplanområdet.

## Metro

Lokalplanområdet er omfattet af en tinglyst servitut, der har til formål at beskytte metroen, bl.a. med højdebegrænsning, maksimal belastning og udgravning, oplag af brandfarlige gasser, placering af ledninger med brandfarligt indhold samt regulering af terrænmæssige og trafikale forhold.

# Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 309-1 Ørestad City Nord

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset mod nord af Vejlands Allé, mod øst af Ørestads Boulevard, mod vest af Nordre Landkanal og mod syd af C. F. Møllers Allé. Det planlagte projekt er beliggende på Ørestads Boulevard 49, 2300 København S.

## § 1. Formål

Tillæg nr. 2 udgør det planmæssige grundlag for at forhøje boligandelen fra indtil 10 % til indtil 40 % i område I. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses for underområde IA:

- For at sikre adgang gennem området fastlægges offentligt tilgængelige stier og sammenhængende passager, så der skabes sammenhæng med de omgivende byområder.
- Udformningen af det nye byggeri skal bidrage til områdets unikke arkitektoniske kvalitet.
- Ubebyggede arealer herunder byrum og kantzoner er væsentlige for kvaliteten af bebyggelsen og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation. Bestemmelser om beplantning skal fremme et grønt præg.
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og håndtering af regnvand.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplantillægget områdeafgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 171, 305c, 216, 319, ~~309~~, 347, 333, 318, 346, 317, 345, 344, 7000a og del af 305b, 309, 320, 89a, 305a, 7000p, 7000z samt ~~umatrikulerede arealer~~ Eksercerpladsen, København og alle parceller, der efter 25. august 2017 udstykkes i området.

### Stk. 2. Underområde

Lokalplanområdet opdeles i underområde IA og IB som vist på tegning nr. 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Område I fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan op til 40 % af etagearealet anvendes til bolig i området. Derudover kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Boliger skal anvendes til helårsboliger. Stueetagen mod 'Kanalgaden' Ørestads Boulevard skal

anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, som vist på tegning nr. 2.

## Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

### Stk. 2. Almene boliger

Der skal i underområde IA opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger svarende til minimum 25 % af det samlede boligetageareal. Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

## Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

### Stk. 3. Boligstørrelser

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem på 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup>. I alt kan 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet.
- b) Bestemmelserne gælder for hver ejendom og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodeses behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
- d) Kravet til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 m<sup>2</sup> og 50 m<sup>2</sup>.



## Kommentar

Kollegie- og ungdomsboliger kan etableres inden for de 25 % af arealet, der kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.

- f) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmaessige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.

### Stk. 4. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. Minimum 50 % af etagearealet til fællesanlæg skal placeres i stueetager. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser. For bebyggelse med særlige boformer kan fællesanlæg ikke være fælles for andre bebyggelser. Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

## Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.

### Stk. 5. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

## Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

### Stk. 6. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen. På nærmere vilkår kan der tillades i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

## § 4. Vej- og stiforhold samt parkering

### Stk. 1. Vejlinje Ørestads Boulevard 'Kanalgaden'

Eksisterende vejlinjer opretholdes. Der må ikke etableres overkørsler mod vejen.

### Stk. 2. Vejlinje Ørestads Boulevard 'Stikvejen'

Mod Ørestads Boulevard 'Stikvejen' opretholdes den eksisterende vejlinje, jf. tegning nr. 2. Stikvejen skal benyttes som adgang til daginstitutionen og skal indrettes med fortove på mindst 2,5 meter i begge sider, to kørespor samt parkeringsspor, som kan benyttes som afsætningspladser

til daginstitutionen. Derudover skal der etableres vendeplads for enden af stikvejen, som ikke hindrer en forbindelse til stibroen over Nordre Landkanal og adgangen til matrikel nr. 346.

### Stk. 3. Vejudvidelseslinjer Ørestads Boulevard 'Stikvej'

Eksisterende vejudvidelseslinjer opretholdes med henblik på vejens etablering.

## Kommentar

Vejudvidelseslinjer er arealer, som kommunen har mulighed for på et senere tidspunkt at bestemme skal være vej.

### Skt. 4. Udformning af stier

- Den eksisterende offentlige sti, som ligger inden for vejarealet, kan nedlægges, når den stk. 2 nævnte vej etableres.
- Der skal etableres en offentlig tilgængelig sti, som forbinder bebyggelserne nord og syd for underområde IA.

### Stk. 5. Afvigelse

Bestemmelserne i stk. 1-3 er ikke til hinder for, at der ved vejkryds og overkørsler kan ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner mv. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

### Stk. 6. Udformning af veje og stier

Belægninger, træbeplantninger, belysning og inventar i øvrigt på veje, stier og broer skal udformes på en måde, der skal medvirke til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.

Veje og stier samt pladser, promenader og broer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig på og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på veje, stier og broer. Vejmyndigheden skal godkende ændringer på offentligt vejareal.

## Kommentar

Den nærmere udformning af de fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

### Stk. 7. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

- Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel, og 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

- b) Til daginstitutionen skal der etableres 6 afsætningspladser på terræn og 15 parkeringspladser, som skal placeres i parkeringsanlæg maksimalt 250 m fra matriklen.
- c) Højest 25 % af parkeringsdækningen, beregnet for område I under ét, må indrettes på terræn. Parkering på vejareal kan medregnes i parkeringsdækningen. Øvrig parkering skal etableres i p-anlæg maksimalt 250 m fra matrikel inden for område I.

### Stk. 8. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

- a) Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> opført bruttoetageareal:

Boliger:	4 pladser
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	4 pladser (mindst 25 % skal være overdækket)
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 plads pr. studerende/ansat (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

Til daginstitutionen skal etableres minimum 25 cykelparkeringspladser heraf 8 ladcykelpladser i umiddelbar nærhed af indgangspartierne.

For boliger, erhverv og butikker skal 2 pr. 1.000 m<sup>2</sup> af det krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler.

- b) Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.
- c) Cykelparkering på terræn skal placeres i bebyggelsens yderkant mod vejareal og kun i klynger af maksimalt 25 stk.

### Kommentar

Forvaltningen vurderer, at der vil være mulighed for op til 75 % dobbeltudnyttelse af cykelparkering mellem boligbebyggelsen og daginstitutionen. Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

For underområde IA gælder følgende:

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Der kan etableres op til ca. 19.000 m<sup>2</sup> etageareal. I stueplan mod vest langs 'Kanalgaden' skal der etableres publikumsorienteret serviceerhverv i henhold til tegning nr. 2. Derud-

over skal der etableres en daginstitution på 2.000 m<sup>2</sup>. Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg og bil- og cykelparkering, kan etableres udover. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagflader og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energi-mæssige eller funktionelle hensyn.

### Stk. 2. Bebyggelse

Bebyggelsen skal fremstå som en sammenhængende helhed med 4-5 adskilte grupper af parvis sammenbyggede volumener. For mellemrum mellem bygninger gælder, at under forudsætning af at det sikres, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering opnår tilfredsstillende lysforhold, kan mellemrum mellem bygninger gå ned til mindst 5 m.

Facadelængden på boligbebyggelse må maksimalt være 27 m før fremspring eller tilbagetrækning, så byggefeltet fremstår bebygget med flere individuelle bygninger. Hvert spring i facadelinjen skal modsvares af et spring i bebyggelsens højde.

Facadesektioner skal forskyde sig mellem 5-10 m fra byggelinjen, jf. tegning nr. 2. Mindst én facadelængde skal placeres i nordligt og vestligt skel. Mod sydligt skel skal afstanden være mindst 2,5 m.

Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende må udkrages op til 0,8 m fra byggelinjen jf. tegning nr. 2. Bygningsdelene skal placeres mindst 4,25 m over terræn.

### Stk. 3. Bygningshøjde, etageantal og det skrå højdegrænseplan

- a) Bebyggelsens højde må ikke overstige 0,3 x afstanden til modstående vejudlægslinje mod Fællediget, Landehjælpevej og øvrige fastlagte veje i **umiddelbart øst for** lokalplanområdet.

Bebyggelsens højde må ikke overstige henholdsvis afstanden til anden boligbebyggelse inden for området og 4/3 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse inden for området. Afstanden beregnes ud fra den højeste af bygningerne.

- b) Det gælder, for den på tegning nr. 27.344 i lokalplan nr. 309 markerede randzone mod Kanalgaden Ørestads Boulevard, at bebyggelse må opføres i 6-11 etager, og må ikke overstige 33 m, jf. tegning nr. 2. I hjørnet mod nord**vest**, må det maksimale etageantal ikke overstige 500 m<sup>2</sup> for hver af de to øverste etager. I **det sydvestlige hjørnet** mod Lethallen, må bebyggelse ikke overstige 30 m.
- c) Hele byggefeltet skal indeholde mindst 8 spring i bebyggelsens højde, som hver skal være mellem 6-21 m/2-7 etager.
- d) Daginstitutionen er undtaget denne bestemmelse.
- e) Den øverste etage kan udføres som penthouseetage og skal så tilbagerykkes mindst 1 m fra facade og gavl.

## Kommentar:

Sammen med bestemmelserne om højdegrænseplan og bygningernes ydre fremtræden, betyder kravet om spring i bygningshøjden, at området bliver en kompakt og sammensat bydel præget af varierede, nedskalerede volumener. Spring skal herudover give mulighed for at forøge solindfaldet i gårdrummene.

### Stk. 4. Kote- og terrænforhold

Højde for byggeri måles fra kote 2,63.

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,8 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Større tilpasninger, dvs. ved større niveauforskel end 0,4 m, skal terrænregulering ske med skråninger eller støttemure.

### Stk. 5. Husdybde

For underområde IA gælder, at de enkelte bygningsvolumener må have en maksimal dybde på 18,5 m og en længde på maksimalt 27 m. De enkelte volumener kan tillades sammenbygget 2 og 2, hvor en del af en kort side sammenbygges med en del af en lang side, således, at de enkelte volumener tilsammen danner en vinkel på 90 grader.

### Stk. 6. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 1, må der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende. For alle servicefunktioner, såsom cykelramper, affalds- og kildesortering, redskabsrum og skure til daginstitutionen gælder, at de skal være indarbejdet i bygningsvolumenerne, så de ikke optager plads i gårdrummene.

### Stk. 7. Afvigelser fra bebyggelse

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelse fra bebyggelsesplan, etageantal, bygningshøjder og husdybder fastsat i stk. 2, 3 og 5.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

For bebyggelse på underområde IA gælder følgende:

### Stk. 1.

#### a) Overordnet princip

Bebyggelsen skal udføres i et nutidigt formsprog med tydelige vandrette og lodrette markeringer og med skift mellem lette og tungere udtryk. Der skal tilstræbes et højt arkitektonisk kvalitetsniveau ud fra en overordnet arkitektonisk hovedidé. Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø.

Inden for hver gruppe skal hovedstrukturen være gennemgående, men hver gruppe/bygning skal variere med et sekundært materiale, opdeling eller proportioner.

#### b) Facader på boliger

Alle facader skal fremstå ensartede og ligeværdige,

således at gavlmotiver undgås og der ikke fremtræder en tydelig forskel mellem for- og bagfacade.

Tilbagetrækninger og moduleringer af bygningskroppen i form af arkader, nicher, altangange og altaner skal følge facadens arkitektoniske principper.

Bygningsoverflader skal fremstå med tyngde i naturlige, genanvendelige materialer fortrinsvis i tegl, beton og natursten og med delelementer i f.eks. glas, tombak/kobber, metal/zink eller træ.

Eventuelle fællesrum skal udføres i 2-3 etager og facader skal begrønnes.

#### c) Tage

Tage skal være flade. Tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.

Tagene på de to højeste bygninger skal være dækket af mindst 80 % solceller eller sedum, yderligere tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi.

## 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 CO<sub>2</sub>. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

#### d) Altaner, karnapper, altangange

Boliger skal forsynes med individuelle opholdsaltaner, franske altaner eller terrasser. Derudover kan der etableres fælles opholdsarealer på større tagflader eller altaner.

Altaner skal udformes med en størrelse og placering, som sikrer, at opholdsrum og køkkener i underliggende etager kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold.

Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 0,8 m målt fra facaden, dog må altaner ikke udkrages over facaden i passagerne. Frihøjden skal være mindst 4,25 m over vejareal eller andet areal med mulighed for færdsel med køretøjer. Altaner må have en maksimal dybde på 1,5 m.

Værn om altaner og taghaver skal udformes som en spinkel åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente, hvis støj fra 'Kanalgaden' Ørestads Boulevard ikke er til hinder for dette.

Altangange må maksimalt have en bredde på 1,3 m, dog må der indrettes mindre private opholdszoner med en yderligere dybde på 1,0 m ved indgangsdørene. Altangange må kun placeres på hver anden etage.

## Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har

en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

### Stk. 2. Placering og udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

### Stk. 3. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx. lysaviser eller animerede reklamer.

Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvisning til Center for Byplanlægning.

### Stk. 4. Tekniske anlæg

Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til taghaver skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

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

### Stk. 5. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms

eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Hævede dæk og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til fælles ophold for beboere og brugere, og støjkraevne kan overholdes.

Friarealerne kan beregnes for hele lokalplanområdet. Størrelsen af friarealerne fastsættes som én % af bruttoetagearealet således:

Boliger:	50 %
Erhverv:	15 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler	40%
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

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

Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

### Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

### Stk. 3. Hegning

Byrum og stier skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Arealer til institutioner må hegnes med semitransparent hæk, åbent begrønnet gitter/hegn eller lignende maksimalt 1,5 m over terræn på det omgivende areal, som ikke ligger ud til trafikerede veje.

### Stk. 4. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### Stk. 5. Belysning

Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### Stk. 6. Fællesanlæg

Det er en betingelse for ibrugtagning, at ubebyggede arealer og parkeringsanlæg indgår i fællesanlæg.



## § 8. Byrum

### Stk. 1. Fastlæggelse af byrum

Der er fastlagt følgende byrum og udearealer: 'Byrum på terræn' og 'Taghaver'. 'Byrum på terræn' består endvidere af følgende byrum: 'Gårdrum', 'Passager', 'Lommer' og 'Ankomst'. Udstrækning og indretning af byrummene er fastlagt i § 8 stk. 2.

### Stk. 2. Indretning af byrum

*Byrum på terræn*

- Byrummet skal være mindst 3000 m<sup>2</sup> og bestå af forbundne rum af varierende størrelse og karakter. Byrummet skal indrettes som friareal for den omgivende etagebebyggelse og institution med beplantning, opholdsmuligheder, forhaver og legearealer.
- Der skal etableres et sammenhængende stisystem gennem byrummet samt en offentlige tilgængelig sti, jf. § 4 stk. 4.
- Der skal etableres faste siddemuligheder.
- Belægninger skal være robuste materialer som belægningssten- og fliser, natursten, asfalt, hårdt træ, beton eller jern. Ved legearealer kan desuden anvendes faldunderlag.
- Der må etableres cykelparkering i 'Passager', 'Lommer' og 'Ankomst'. Cykelparkering skal være en integreret del af byrummets design. Der må etableres højst 65 pladser ved institutionen og højst 25 pladser i hver af de øvrige byrum.
- Højst 50 % af byrummet må være befæstet. Det resterende skal bestå af græs, plantebede, plantehuller eller anden beplantning. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter, og den skal være attraktiv året rundt.
- Der skal plantes mindst 40 træer. Træerne skal have et højt lysgennemfald og eller være slanke og opadstræbende. Ved etablering skal træerne have en stammeomkreds på ca. 20-25 cm.
- 'Gårdrum': Mellem bygningerne skal være mindst tre gårdrum med en grøn og frodig karakter. Der skal plantes mindst 5 træer i hvert gårdrum. ~~Centralt i området skal være et rektangulært gårdrum på mindst 650 m<sup>2</sup>. Gårdrummet skal indrettes som en lokal pladstdannelse med et legeareal, som anvendes af institutionen i dens åbningstid. Et af gårdrummene skal være mindst 650 m<sup>2</sup> og indrettes som en lokal pladstdannelse med et legeareal, som anvendes af institutionen i dens åbningstid.~~ Gårdrummet skal have gode dagslysforhold og rigeligt direkte sollys i institutionens åbningstid.
- Legearealet, som anvendes af institutionen, skal afgrænses af et semi-transparent beplantet hegn. Låger i hegnet skal sikre adgang til arealet uden for institutionens åbningstid. Legearealets design skal være en integreret del af byrummets design. Der skal være mindst 2,5 m mellem hegnet og de enkelte boligers opholdsarealer.
- 'Passager': Der skal være forbindelse ind til gårdrummene via mindst 1 passage fra hver side. Passagerne skal være mindst 5 m brede.

- 'Lommer': Langs matrikelgrænsen mellem de forskudte bygninger skal være en række mindre byrum med en offentlig karakter og mulighed for ophold og udeservering.
- 'Ankomst': I det nordøstlige hjørne skal være en ankomstplads, der leder fodgængere ind til gårdrummene og institutionen.

*Taghaver*

- Tagflader på bygninger under 30 m skal indrettes som fælles opholdsarealer for områdets beboere. Taghaverne skal have en tydelig grøn og frodig karakter.
- Hver taghave skal indeholde opholdsområder, siddemuligheder, lege- og opholdsfunktioner for børn, grillfaciliteter og redskabsskur.
- Arealet for hver taghave skal bestå af mindst 60 % græs, plantebede, plantehuller eller anden beplantning. Mindst tre tage skal domineres af buske og træer.

### Stk. 3. Kantzoner

Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

### Stk. 4. Placering af kantzoner

Der skal etableres en af følgende tre kantzoner langs bygningernes facader:  
Kantzone A (privat forhaver) skal have en dybde på mindst 2 m målt fra facaden.  
Kantzone B (udadvendt og offentlig) skal have en dybde på mindst 2 m målt fra facaden.  
Kantzone C (bed eller begrønning af facade) skal have en dybde på mindst 0,5-1 m målt fra facaden.

### Stk. 5. Indretning af kantzoner

*For alle kantzoner gælder*

Der ikke må etableres cykelparkering. Belægninger skal være robuste materialer som belægningssten- og fliser, natursten, asfalt, hårdt træ, beton eller jern. ~~For kantzone A og B gælder, at de skal give mulighed for at forlænge stueetagens anvendelse ud i byrummet gennem aktivitet, ophold og/eller udeservering.~~

*Kantzone A*

Kantzone A (privat forhaver) skal etableres langs boliger. Kantzonen kan hæves op til 40 cm over det omgivende terræn. Der skal etableres direkte adgang fra bolig til forhaver, og forhaverne skal forsynes med direkte adgang til terræn. Terrasser må udgøre højst 75 % af arealet, og det resterende areal skal udgøres af bed/jord. Forhaverne må udelukkende omgives af hæk eller anden beplantning i op til 1,6 m over det omgivende terræn. Mellem forhaverne må der være en adskillelse i op til 1,6 m over det omgivende terræn.

### Kantzone B

Kantzone B (udadvendt og offentlig) skal etableres langs publikumsorienterede funktioner i stueetagen langs 'Kanalgaden' Ørestads Boulevard. Der skal etableres direkte adgang fra stueetagen til kantzonen og en niveaufri, fast belægning langs kantzonen.

### Kantzone C

Kantzone C (bed eller begrønning af facade) skal etableres i 'Passager' og langs øvrige facader, hvor der ikke etableres kantzone A eller B. Kantzonen skal have en grøn og frodig karakter med plantedække eller klatreplanter.

### Stk. 6. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m<sup>2</sup> med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed.

## Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning.

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. 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 og jernbanetrafik.

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

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58 dB.
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): 46 dB fra vejtrafik og 52 dB fra jernbanetrafik.
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33 dB.
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38 dB.

## Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje' og nr.1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' med tillæg af juli 2007.

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

## Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.'

### Stk. 3. 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, samt at der er etableret nødvendig afskærmning for opholdsområder på taghaver tilhørende boligers friarealer.

## § 10. Regnvand

### Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til de omkringliggende kanaler således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

### Stk. 2. Opsamling af regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

## Kommentar

Ifølge 'Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg' kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

### Stk. 3. Vandkvalitet

Det skal dokumenteres, at det afledte vand ikke påvirker vandkvaliteten i kanaler og omliggende naturområder negativt.

## § 11. Matrikulære forhold

Efterhånden som det er påkrævet til gennemførelse af en hensigtsmæssig ordning af bebyggelsesforholdene, må der i overensstemmelse med lovgivningen foretages omlægninger af ejendomsgrænser.

## § 12. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

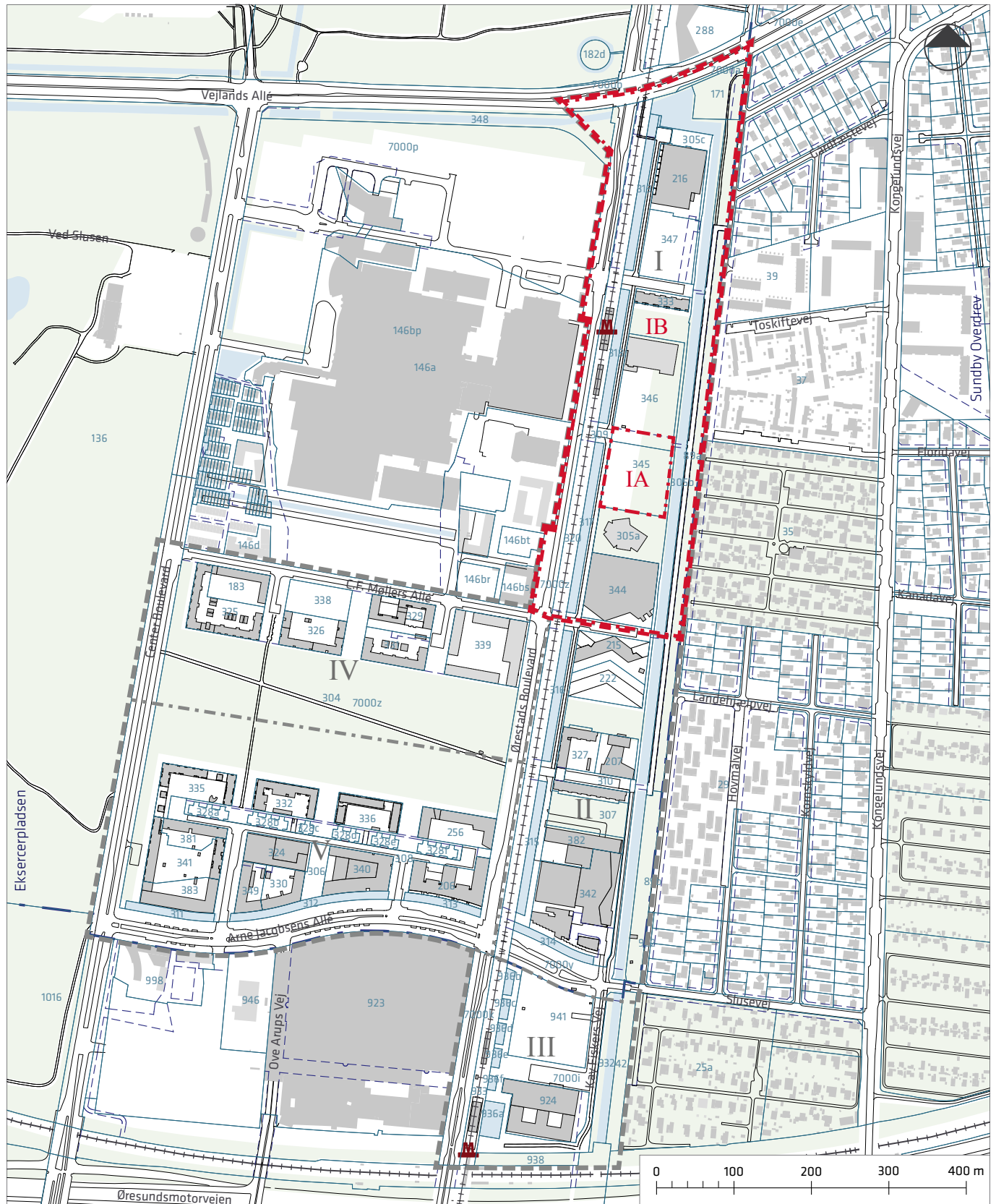
### **§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter**

I lokalplan nr. 309 'Ørestad City Nord' bekendtgjort den 8. februar 2000 ophæves følgende bestemmelser for så vidt angår lokalplanens underområde IA: § 3, stk. 1, pkt. a, § 5, stk. 2-7, § 6, stk. 1-4, 6 og 9-14, § 7 og § 10, stk. 1, pkt. 1, stk. 3, stk. 8, pkt. 1 samt stk. 9.

### **Kommentarer af generel karakter**

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

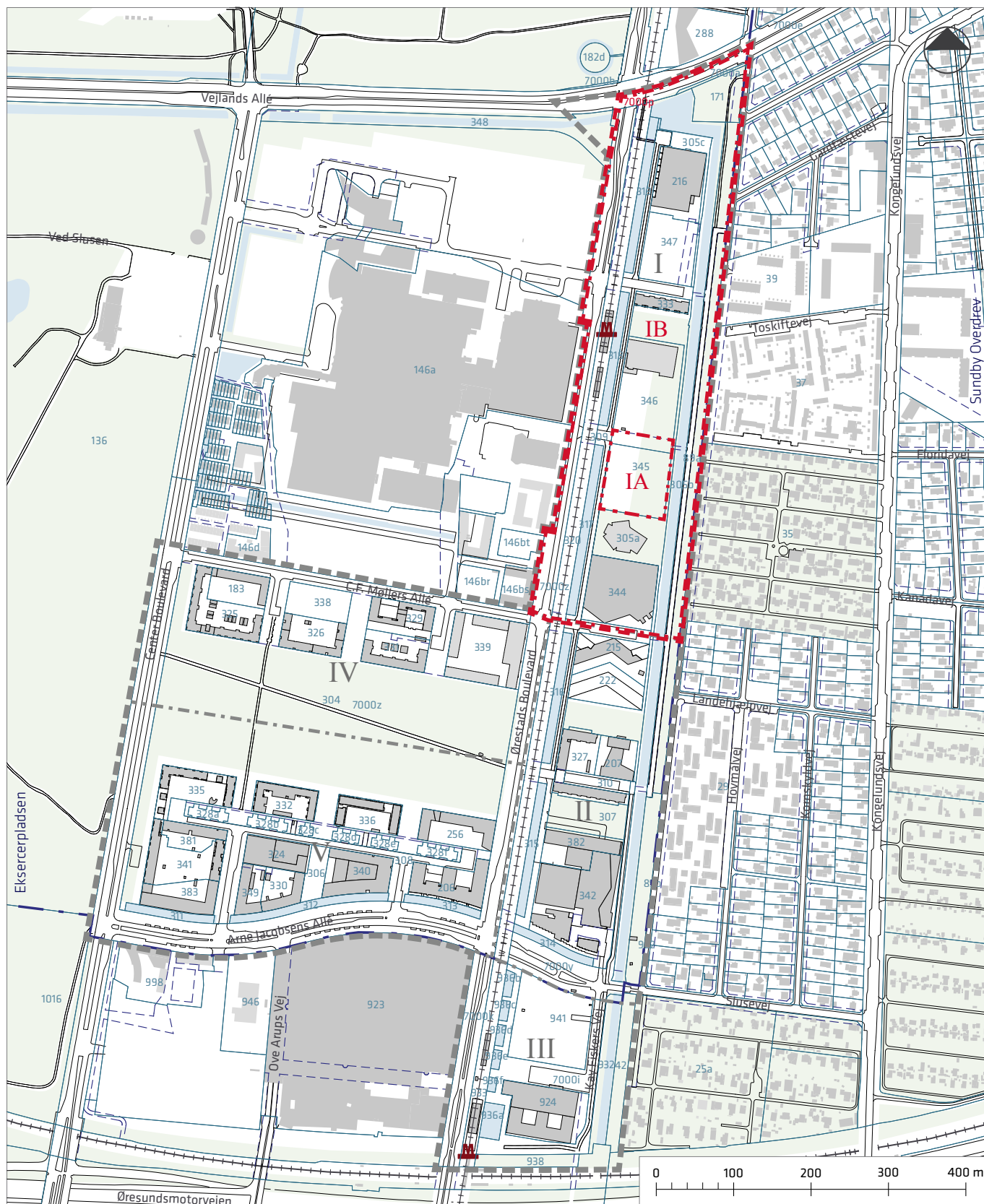
# Tegning nr. 1 - Lokalplantillæggets område



- Lokalplan nr. 309 Ørestad City Nord
- Grænse mellem underområder
- I II Underområder i lokalplan nr. 309
- Lokalplantillæggets afgrænsning
- Grænse mellem underområder i lokalplantillægget
- I II Underområder i lokalplantillægget
- Matrikelskel
- Ejerlavsgrense



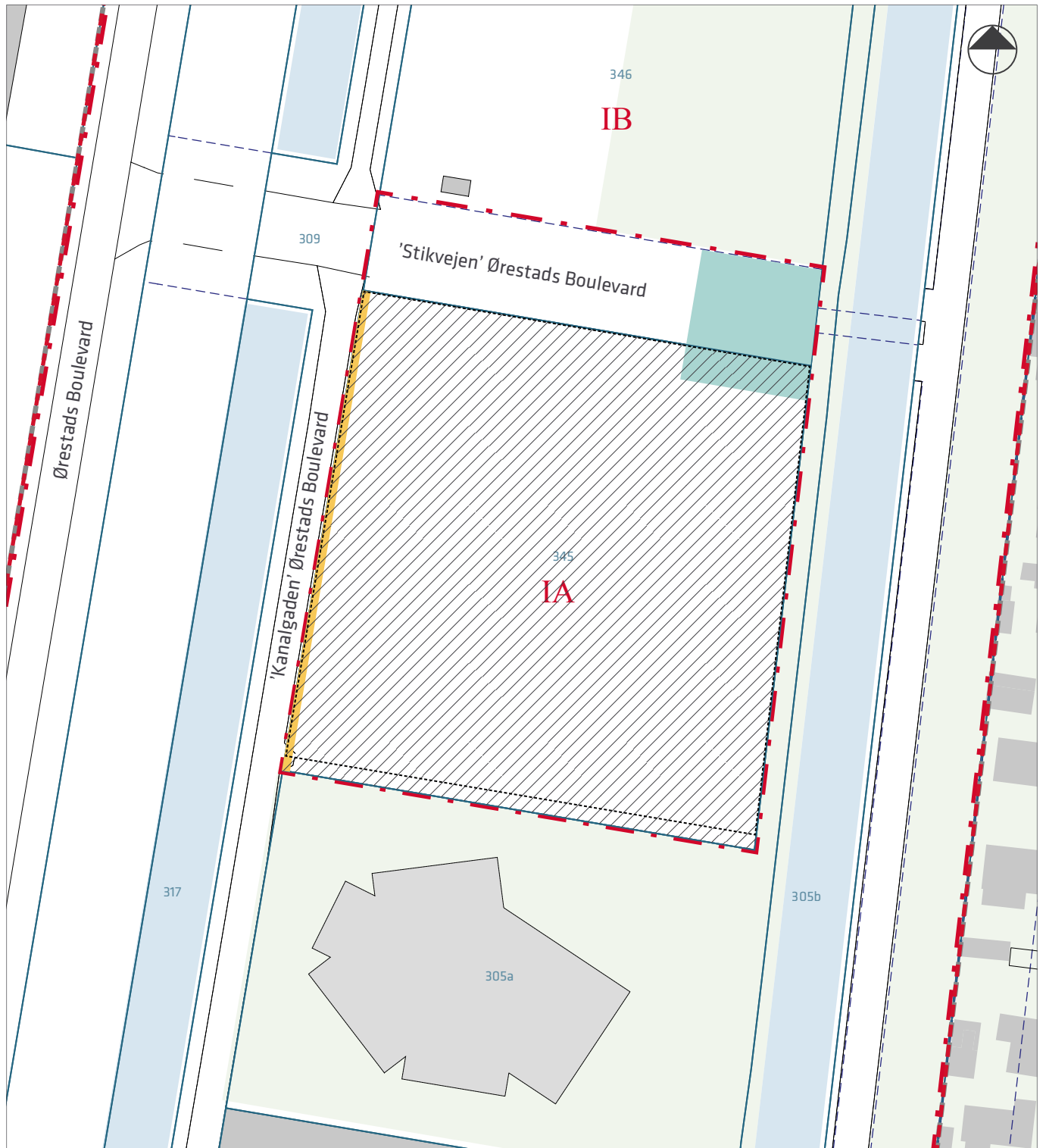
# Tegning nr. 1 - Lokalplantillæggets område (revideret)



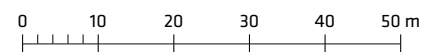
- Lokalplan nr. 309 Ørestad City Nord
- Grænse mellem underområder
- I II Underområder i lokalplan nr. 309
- Lokalplantillæggets afgrænsning
- Grænse mellem underområder i lokalplantillægget
- I II Underområder i lokalplantillægget
- Matrikelskel
- Ejerlavsgrense
- Vejudvidelseslinje



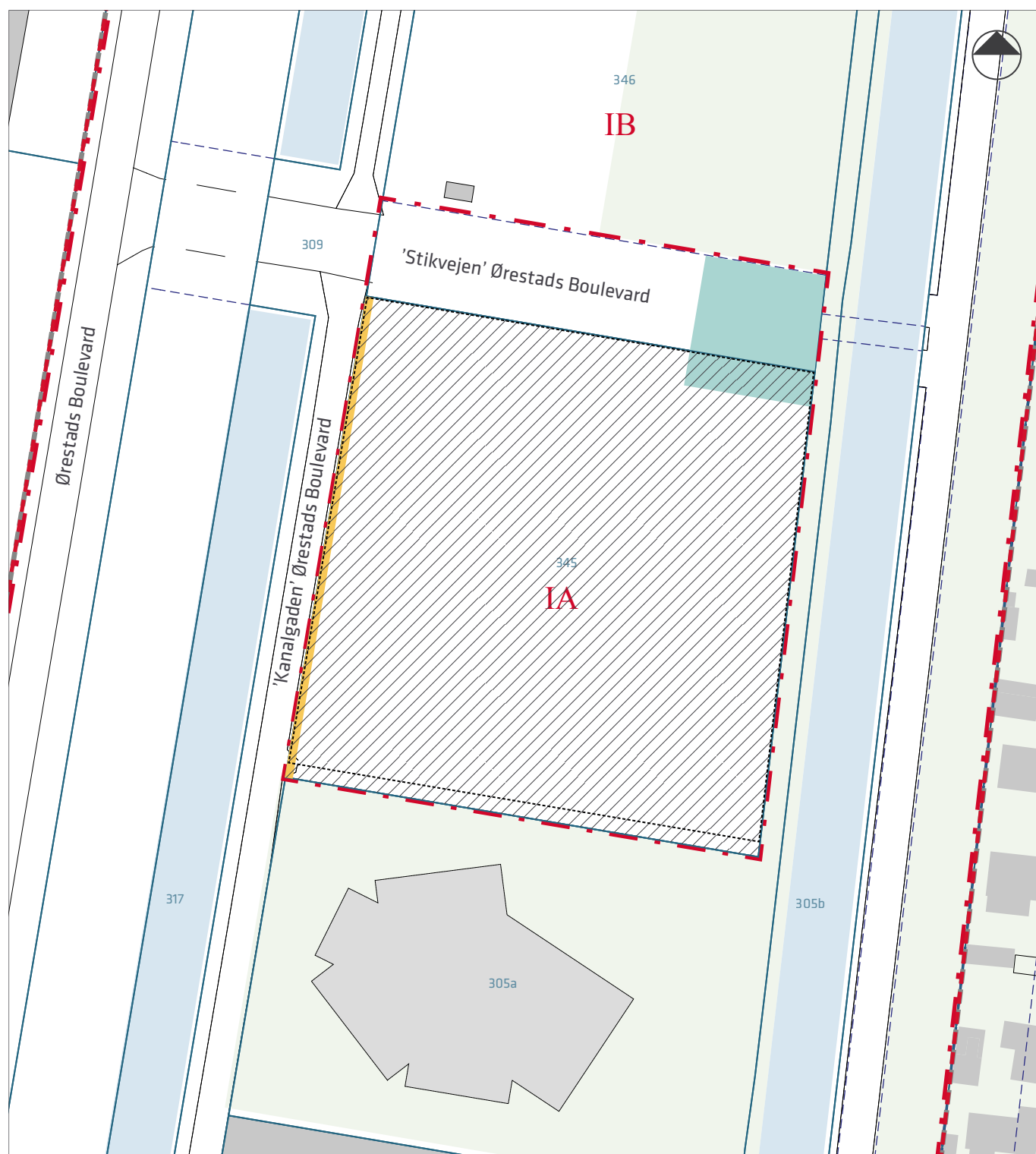
## Tegning nr. 2 - Byggefelt, bygningshøjder, anvendelse og vejforhold



- |         |                                     |       |   |
|---------|-------------------------------------|-------|---|
| — — — — | Lokalplan nr. 309 Ørestad City Nord | ..... | Byggelinje  |
| - - - - | Lokalplantillæggets afgrænsning     | ▨     | Byggefelt   |
| - . - . | Grænse mellem underområder          | ■     | Vendeplads  |
| — — — — | Matrikelskel                        | —     | Åbne facader; Krav om publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner i stueetagen |
| - - - - | Vejudvidelseslinje                  |       |   |



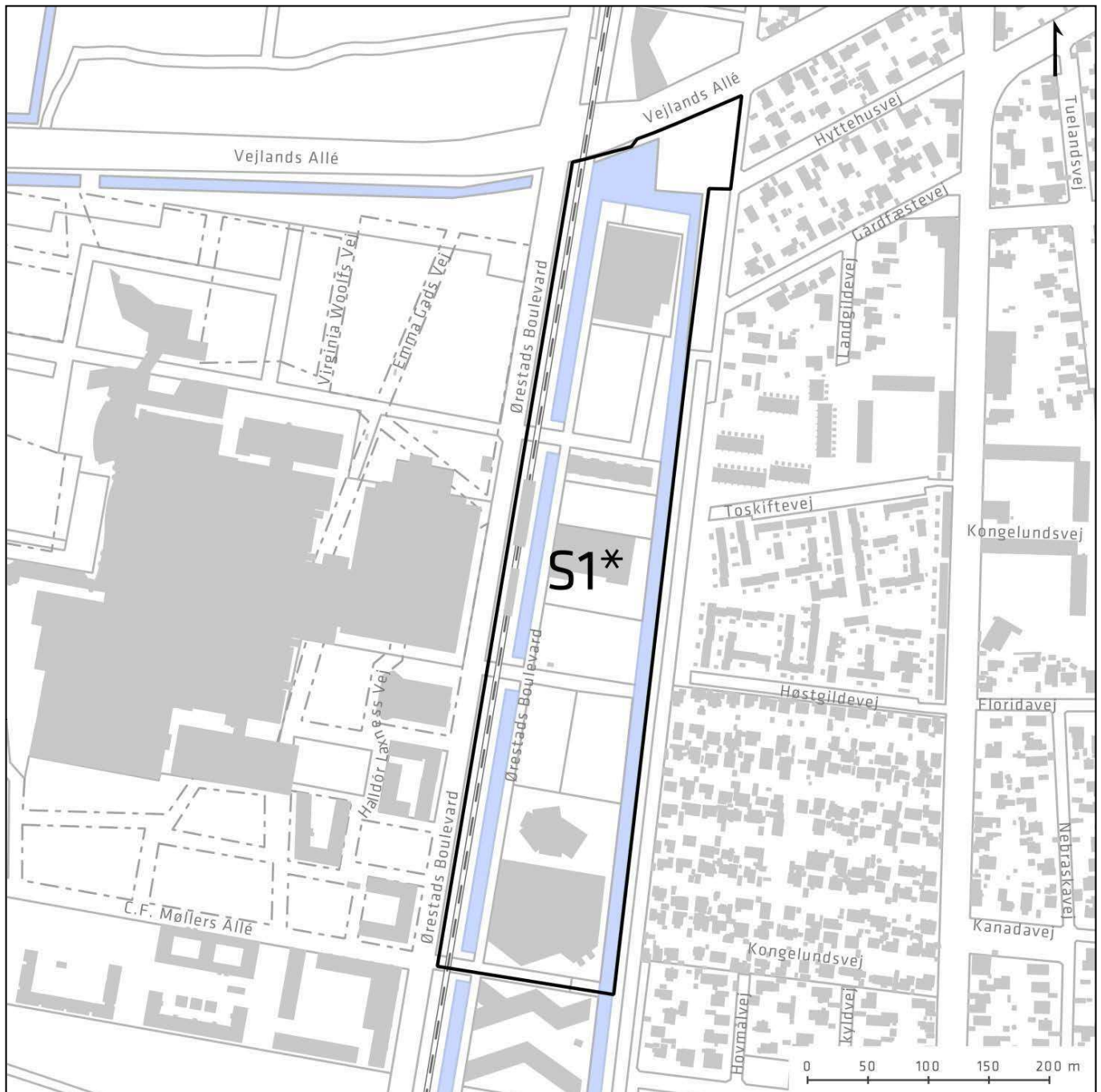
## Tegning nr. 2 - Byggefelt, anvendelse og vejforhold (revideret)



- |   |   |
|---|---|
| --- Lokalplan nr. 309 Ørestad City Nord | ..... Byggelinje  |
| - - - Lokalplantillæggets afgrænsning   | ▨ Byggefelt   |
| - . - Grænse mellem underområder        | ■ Vendeplads  |
| — Matrikelskel                          | — Åbne facader; Krav om publikumsorienterede serviceerhverv og andre udadvendte funktioner i stueetagen |
| - - - Vejudvidelseslinje                |   |



# Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015



I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1351 af 23. november 2015 og senere ændringer) ændres følgende rammer:

S1\*-områdets (plannr. 777) maksimale bygningshøjde ændres til 35 meter og tildeles plannr. 4300.

Herudover får rammen en særlig bestemmelse: 'Indtil 40 % af etagearealet kan anvendes til boliger. Boliger skal fortrinsvist lokaliseres i den sydlige del af rammen.'

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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







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

**e-mail: [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk)**  
**tlf.: 33 66 33 66**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen