



# ØRESTAD SYD TILLÆG 4

## FORSLAG TIL TILLÆG 4 TIL LOKALPLAN 398 ØRESTAD SYD

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 4 til lokalplan 398 Ørestad Syd.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høringsperiode fra den 8. februar 2021 til den 5. april 2021.



<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>23</b>
Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	23
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	23
Lokalplantillæggets indhold .....	7	§ 3. Anvendelse .....	23
Miljøforhold .....	12	§ 4. Veje.....	24
Den kystnære del af byzonen .....	13	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	24
Beskyttelseslinjer.....	13	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	25
Skyggediagrammer .....	14	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	26
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>16</b>	§ 8. Ubebyggede arealer .....	29
Overordnet planlægning.....	16	§ 9. Støj og anden forurening.....	31
Kommuneplan 2019.....	16	§ 10. Matrikulære forhold .....	32
Lokalplaner i kvarteret .....	16	§ 11. Retsvirkninger .....	32
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	17	§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	32
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	17	Kommentarer af generel karakter .....	33
Spildevandsplan .....	18	Tegning 1 · Områdefrænsning .....	34
Sikring mod oversvømmelse.....	18	Tegning 2 · Anvendelse .....	35
Vandforsyningsplan .....	19	Tegning 3 · Veje.....	36
Varmeplanlægning .....	19	Tegning 4 · Bil- og cykelparkering .....	37
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>20</b>	Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering.....	38
Affald .....	20	Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	39
Jord- og grundvandsforurening .....	20	Tegning 6b · Udkraget bygningsdel .....	40
Museumsloven .....	20	Tegning 7a · Byrum.....	41
Rottesikring .....	21	Tegning 7b · Kantzoner .....	42
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	21	Tegning 7c · Beplantning .....	43
Tilladelser i henhold til anden lovgivning .....	21	Tegning 8 · Støjskærme .....	44
		<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>45</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>



# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og stednavne er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

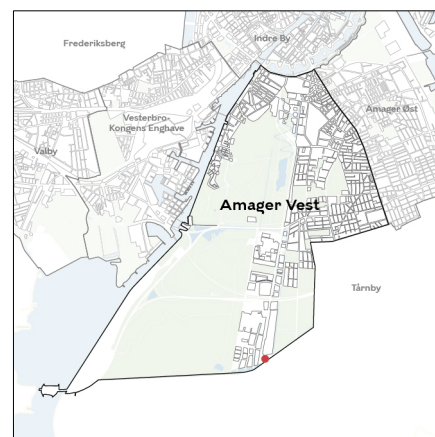
Holistic House Daycare ApS ønsker at udvikle området med en daginstitution i fem etager på ca. 2.900 m<sup>2</sup>. Institutionen vil efterfølgende blive solgt til Københavns Kommune som nøglefærdigt byggeri.

Byggeriet ønskes opført på Ørestad Boulevard 224, som udgør et ubebygget grundstykke i forlængelse af nuværende bebyggelsesplan for Ørestad Syd.

## Lokalplan 398 Ørestad Syd med tillæg 1, 2 og 3

Lokalplan 398 Ørestad Syd udgør det planmæssige grundlag for den del af Ørestad, der ligger syd for Øresundsmotorvejen og vest for metroen. Arealet er ca. 81 ha, og lokalplanens store byggefelter kan udbygges til et tæt og funktionsblandet byområde, der udnytter den optimale beliggenhed i forhold til metroen og den fredede Kalvebod Fælled.

Den samlede rummelighed i Ørestad Syd er 1,2 mio. m<sup>2</sup> etageareal, hvoraf 100.000 m<sup>2</sup> udgør parkeringshuse. Lokalplanen fastlægger også en vej- og byrumsstruktur med udgangspunkt i tre adgangsveje fra Ørestads Boulevard: Asger Jorns Allé (sydligst), Ejler Billes Allé og Hannemanns Allé (nordligst). Mellem Hannemanns Allé og Øresundsmotorvejen fastlægges et stort parkrum kaldet Byfælleden, og som afslutning af Ørestad mod syd fastlægges et større søområde. Mellem Byfælleden og søområdet fastlægges tre gennemgående nord-



Områdets placering i bydelen.

/sydororienterede byrum: Skovrummet (Else Alfelts Vej), Parkrummet (Richard Mortensens Vej) og Kanalrummet (Robert Jacobsens Vej).

De tre nord-/sydororienterede byrum er delvist anlagte, og Asger Jorns Allé er anlagt mellem Skovrummet og Ørestad Boulevard. På baggrund af lokalplan 398 er der opført flere store boligbebyggelser, hvoraf de mest markante er 'Stævenen' og '8-tallet'. Herudover er opført rækkehuse, almene boligbebyggelser og et pleje-hjem, ungdoms- og familieboliger samt flere p-huse.

I lokalplan 398 er det muligt at udvide Ørestads Boulevard mellem Hannemanns Allé og Asger Jorns Allé fra to til fire kørespor. Der er ikke konkrete planer om udvidelsen.

### **Tillæg 1 til lokalplan 398**

Formålet med tillæg 1 til lokalplan 398 Ørestad Syd, Arenakvarteret, er at sikre bestemmelser for et areal mellem Hannemanns Allé og Ejler Billes Allé. Her er der muliggjort et arenabyggeri og fem nye bykvarterer: Nordre Fælledkvarteret, Hannemannskvarteret, Skovkvarteret, Parkkvarteret og Kanalkvarteret samtidigt med, at udformningen af Byfælleden ændres. De fem kvarterer kan udover boliger og erhverv rumme en skøjtehal, en idrætshal og en folkeskole vestligst ud mod fælleden. Arenakvarteret er fuldt udbygget på nær enkelte byggefelter mod Ørestads Boulevard samt området omfattet af nærværende tillæg 3. Tillæg 1 omfatter ligeledes de øvrige underområder syd for Hannemanns Allé, hvor tillægget justerer afgrænsningen af underområderne, etagearealerne inden for hvert underområde og placering af parkeringshuse.

### **Tillæg 2 til lokalplan 398**

Formålet med tillæg 2 til lokalplan 398 Ørestad Syd er at sikre det planmæssige grundlag for ændring af planbestemmelserne for den centrale og vestlige del af Ørestad Syd med henblik på at koncentrere området byliv langs Asger Jorns Allé og sikre en større andel af boliger samt en større variation i boligtypologier.

### **Tillæg 3 til lokalplan 398**

Formålet med tillæg 3 til lokalplan 398 Ørestad Syd er at udvikle den vestlige del af området med en firesporet skole inklusive skolefritidsordning, klub og madskole samt en idrætshal og en offentlig svømmehal. I den østlige del muliggøres udvikling af et boligbyggeri med detailhandel i stuetaen mod Ørestads Boulevard.

I Kommuneplan 2019 er lokalplanområdet udlagt til et område til boliger og serviceerhverv.

For at realisere den ønskede bebyggelse forudsættes et tillæg til den eksisterende lokalplan, der muliggør et nyt byggefelt i området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## **Lokalplanområdet og kvarteret**

### **Stedet**

Lokalplanområdet ligger for enden af Ørestads Boulevard på grænsen til Tårnby Kommune. Mod nord afgrænses området af Ørestads Boulevard og Metro Service center på den anden side af vejen, mod syd af Kalvebod Fælled, som også markerer kommunegrænsen. Mod vest ligger en ubebygget grund, som er en del af den oprindelige bebyggelsesplan for Ørestad Syd. I forlængelse af Ørestads Boulevard fra nord mod syd ligger Hein Heinsens Plads, også kaldet 'sigtelinje-grunden'.



## **Egenart**

Området omkring lokalplantillægsområdet er præget af mødet mellem den tætte bebyggelse i Ørestad Syd i op til 34 m og det flade landskab med Kalvebod Fælled på den anden side. Bebyggelsen i Ørestad Syd består primært af større karré-bebyggelser med varieret udtryk og store skalaspring. Mod øst fremstår området med træbeplantning som skjuler lavere kolonihave- og villabebyggelser.

Ørestad Boulevard er et markant element i området. Vejen, som løber i en lige linje fra Ørestad Nord til Ørestad Syd, slår her et markant sving, inden den bliver til Otto Baches Allé. Langs hele grundens sydlige kant løber en sti, som følger byen fra Den Røde Port mod vest.

Ørestad Boulevard kantes på lange stræk mod vest af bebyggelse og mod øst af metroen. Dette princip videreudvikles i projektet, så daginstitutionens facade kanter gaderummet og opholdsarealer dermed placeres mod syd mod fælleden.

Bebyggelsesplanen i Ørestad Syd sikrer forbindelser fra nord mod syd med kig mod fælleden. Dette princip videreudvikles i mindre skala, så der sikres kig gennem området fra Ørestad Boulevard til fælleden og adgang for offentligheden udenfor daginstitutionens åbningstider.

## **Mobilitet**

Vestamager metrostation ligger inden for 200 m af lokalplanområdet, hvilket giver adgang til M1 metrolinjen. Derudover er der adgang til 2 lokale buslinjer, 32 og 33 indenfor 100 m på Ørestads Boulevard. Ørestads Boulevard og lokale veje er alle betjent med cykelsti.

Den primære adgangsvej til området vil være fra det signalregulerede kryds ved Ørestads Boulevard, foran den røde port ved sammenfletningen af Granatvej og stiforbindelserne. Signalreguleringen og fodgængerfeltet er ved at blive anlagt i forbindelse med en sikker-skolevejsanalyse og skal betjene gående og cyklister, så de har mulighed for en sikker krydsning af Ørestads Boulevard.

## **Almene boliger**

Da lokalplanen ikke muliggør nye boliger, stilles der ikke krav om almene boliger.



Ankomst til området ad Ørestad Boulevard fra Ørestadssiden.



Det eksisterende terræn mellem Ørestad Boulevard og Kalvebod Fælled med nabogrunden i forgrunden.



Nuværende hegn, grøft og beplantning langs sti på fælledsiden med de eksisterende bygninger i Ørestad Syd i baggrunden.



Sti med lokalplanområdet på venstre side og fælleden på højre side. Set mod Tårnby.



Lokalplanområdet set ved ankomst ad Ørestad Boulevard fra Tårnby siden. Eksisterende bebyggelse i Ørestad Syd i baggrunden.



## Lokalplantillæggets indhold

### Indledning

Lokalplantillægget fastlægger mulighederne for at opføre en ny daginstitution med tilhørende friarealer og med afsætningspladser på Ørestad Boulevard. Lokalplantillæggets områdeafgrænsning ligger inden for underområde IIIC i den oprindelige lokalplan 398 Ørestad Syd med tillæg 1-3.

Daginstitutionen er placeret så nordligt på grunden som muligt ud til Ørestad Boulevard og vil i kombination med redskabsskure og en støjskærm i glas sikre friarealerne mod trafikstøj fra vejen. Ankomst til daginstitutionen er placeret mod vest, hvor der i lokalplan 398 Ørestad Syd med tillæg 1-3 er planlagt et byggefelt. Overkørsel og vendeplads er placeret, så adgangsvejen kan betjene begge matrikler på sigt.

Det samlede etageareal i byggeriet kan udgøre op til 2.900 m<sup>2</sup>, som en del af det nuværende antal etagemeter, der er planlagt for i område IIIC. Det primære bygningsvolumen som indeholder daginstitutionen kan opføres i op til 5 etager. Planen er at daginstitutionen skal udgøre 4 etager med et opholdsareal og tilhørende taghuse på taget. På terræn er det planen at opføre sekundære funktioner, som opbevaring af legeredskaber, i byggefeltet mod vejen og et opholdsareal på taget. I området vest for daginstitutionen placeres cykelparkering og affaldshåndtering.

Bygninger opføres med facader primært i træ med reference til placeringen i umiddelbar forbindelse med det nærliggende naturområde. Stueetagen i hovedbygningen udføres i tegl med reference til de tungere materialer i karréerne langs Ørestad Boulevard. Facader i øjenhøjde begrønnes desuden mest muligt med facadebeplantning.

Kantzonen langs Ørestad Boulevard udføres med plads til træer og siddemuligheder. Stueetagen får desuden en stor grad af åbenhed mod vejen med store vinduespartier i hovedbygningen, en støjskærm i glas og enkelte glasfelter i den sekundære bebyggelse.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Byggeri set ved ankomst ad Ørestad Boulevard nordvest fra. Illustration: BJERG Arkitektur & Lassen Landskab.

## Anvendelse

Området er fastlagt til boliger og serviceerhverv i lokalplan nr. 398 Ørestad Syd. Tillægget ændrer ikke på den overordnede anvendelse, men fastlægger anvendelsen af det nye byggefelt til institution eller grundskole.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

## Infrastruktur

Der vil blive anlagt en overkørsel til grunden med adgang fra Ørestad Boulevard. Overkørslen skal betjene handicapparkering og håndtere den renovation og varelevering, der er behov for til daginstitutionen. Der fastlægges i den forbindelse et internt færdselsareal med vendeplads på grunden. Det interne færdselsareal skal have en bredde, så det også kan håndtere brandredning.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

## Bilparkering

Bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Grundskoler: 1 plads pr. 607 m<sup>2</sup>, undtagen areal til idrætshaller og madskoler

Daginstitutioner: 1 plads pr. 286 m<sup>2</sup>

Parkeringspladser til langtidsparkering skal etableres i parkeringshus inden for en afstand af ca. 200 m i området for lokalplan 398, og der er mulighed for en enkelt plads til handicapparkering på terræn. Derudover vil der blive anlagt et afsætningsspor på den sydlige del af Ørestads Boulevard, der primært skal håndtere afsætning- og afhentning af børn til daginstitutionen i spidstimerne.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Grundskoler: 1 pr. 2 elever og ansatte

Daginstitutioner: 2,5

For daginstitutioner skal 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For grundskoler kan laves en konkret vurdering.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsen placeres med facade i en fast linje mod Ørestad Boulevard. På bygningens nordvestlige hjørne placeres en udkraget bygningsdel, som er tiltænkt liggehal til daginstitutionen. Bebyggelsen må opføres i maksimalt 5 etager inklusive tagterrace og taghuse. Bebyggelseshøjden må ikke overskride 22 m for de 5 etager.

Der placeres områder til mindre bebyggelse vest og øst for byggefeltet. Øst for byggefeltet skal den mindre bebyggelse være i maksimalt 2 etager og følge Ørestad Boulevard, da bebyggelsen også her vil fungere som støjskærm for friarealerne. Vest for byggefeltet kan opføres tre mindre bygninger til fx affaldshåndtering og cykelparkering. Der kan opføres mindre bygninger som fx legehuse og overdækninger indenfor det område som udgør legeplads til daginstitutionen.



Bebyggelsen skal opføres med facader i træ med undtagelse af stueetagen i hovedbygningen, som skal være i tegl. Stueetage og værn på tagterrasser skal trækkes lidt tilbage fra den øvrige bygningsfacade for at skabe en skyggevirkning på facaden. Værn omkring tagterrasser skal være med trælameller eller med trælister på bagvedliggende støjsolering, for at give et lettere udtryk til denne del af facaden.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

## Byrum

Syd og vest for byggeriet fastlægges en legeplads (byrum A) med plads til leg, ophold, bede og træer. Der fastlægges en støjskærm i glas ud mod Ørestad Boulevard, som sikrer visuel forbindelse til legepladsen. På den øvrige strækning mod vejen fastlægges en støjskærm af mere lukket karakter eller placering af bebyggelse. På legepladsen fastlægges en sti, der sikrer forbindelse til fælleden på tværs af institutionens matrikel. På institutionens tag fastlægges et byrum (byrum B) med fokus på at skabe et grønt byrum.

Rundt om institutionen fastlægges kantzoner med bænke, siddetrapper, bede, facadebeplantning og en høj grad af vinduer, der skaber visuel kontakt mellem inde og ude.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.



Situationsplan, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Illustration: BJERG Arkitektur & Lassen Landskab.

## Træer og anden beplantning

Der er ingen eksisterende træer af bevaringsværdi indenfor lokalplantillæggets område. Der stilles krav om plantning af 40 nye træer. Træerne skal styrke den eksisterende grønne karakter langs fælleden og understøtte byens biodiversitet. Træerne fordeles på legepladsen og langs Ørestads Boulevard.

Der fastlægges bede med beplantning på legepladsen med henblik på at fremme den grønne karakter langs fælleden, og der fastlægges også bede med beplantning på taglegepladsen. Langs alle institutionens facader samt en del af de sekundære bygningers facader fastlægges der facadebeplantning.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

## Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området et C2-område med stjernebemærkning. Rammebestemmelsen i Kommuneplan 2019 omfatter hele området for lokalplan 398 med tillæg 1-3.

Stjernebemærkning:

'Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Området må rumme en samlet bebyggelse på 1,07 mio. m<sup>2</sup> inklusive etageareal i fælles parkeringshuse. Derudover kan der i lokalplan tillades yderligere 20.000 etagemeter byggeri samlet i ramme nr. R19.C.10.13 og nr. R19.S.10.9 omkring Hannemanns Allé. Friarealerne kan beregnes for området under ét.'



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Bygning og friarealer set fra sydøst fra Kalvebod Fælled. Illustration: BJERG Arkitektur & Lassen Landskab.





## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 973 af 25. juni 2020).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 973 af 25. juni 2020).

Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Der er i vurderingen lagt vægt på, at området muliggør en mindre bebyggelse indenfor den eksisterende lokalplan, som ikke ændrer på det samlede omfang af etageareal indenfor lokalplanområdet Ørestad Syd. Det vurderes at opførslen af den nye bebyggelse ikke vil medføre støjgener eller påvirke grundvandsforholdene på en måde, der har konsekvenser for det nærliggende Natura 2000-område. Planen medfører derudover ikke større trafikale ændringer eller lignende, som vurderes at medføre en væsentlig påvirkning af området.

Lokalplantillægget skal regulere et nyt byggefelt med tilhørende fri- og adgangsarealer indenfor lokalplanområdet og dermed muliggøre en ny daginstitution med tilhørende legeplads, og med adgang fra Ørestad Boulevard.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Ørestad Boulevard. Støjniveauet er op til 68 db på dele af friarealet og op til 68 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for daginstitutioner. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Ørestad Boulevard kan danne støjskærm for friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne. Der skal etableres støjafskærmning af friarealerne i form af en glasskærm i terræn eller værn på tagterrasser, hvor bygningerne ikke i sig selv skærmer for støjen på friarealerne.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

Umiddelbart op til lokalplanområdet ligger virksomheden Metro Service A/S, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

#### Støj

Støjen fra virksomheden udgør over 60 db i natperioden målt i 1,5 m og 4 m højde umiddelbart omkring metroskinnerne hvor de svinger. Det samme gælder aftenperioden i 4 m højde. I aftenperioden målt i 1,5 m højde er lydniveauet under 55 db og på de øvrige observationstidspunkter og højder er lydniveauet under 45 db. Det fremgår af rapporten Måling af Støj ved CMC Ørestad fra den 30. juni 2020 som Rambøll har udarbejdet for By & Havn.

#### *Virksomheden oplyser*

Metro Service A/S vedligeholder metrostrækningerne i aften- og nattetimerne, når der ikke er fuld drift. De høje støjniveauer, som kan måles i natperioden, skyldes at maskinel til slibning af skinner kører ud fra serviceområdet om aftenen og returnerer i de tidlige morgentimer. På nuværende tidspunkt er der fuld kapacitet på metrostrækningen til Vestamager og Metroselskabet forventer derfor ikke en udvidelse af driften. Metroselskabet har desuden ingen planer om, at vedligehold udvides til dagtimerne.

#### *Københavns Kommune vurderer*

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden. Under anvendelsesbestemmelserne i lokalplantillægget er indarbejdet en begrænsning af anvendelsen, så området ikke kan anvendes til natophold.

### **Den kystnære del af byzonen**

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

### **Beskyttelseslinjer**

Der er en beskyttelseslinje i området i form af en skovbyggelinje, som følger lokalplanområdet sydlige grænse mod Kalvebod fælled og omfatter et bælte på ca. 5 m af grunden mod det sydlige skel. Lokalplanlægningen respekterer beskyttelseslinjen.

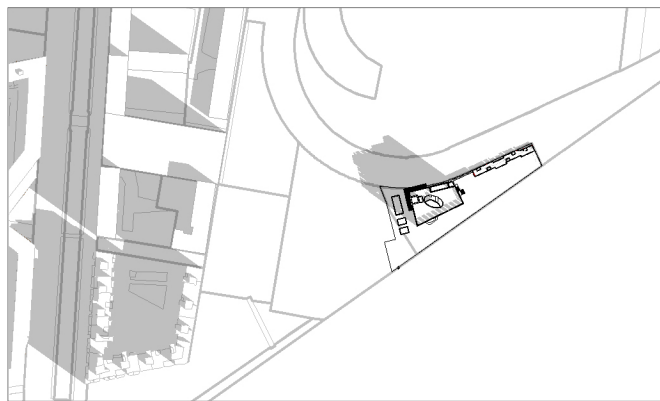


## Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

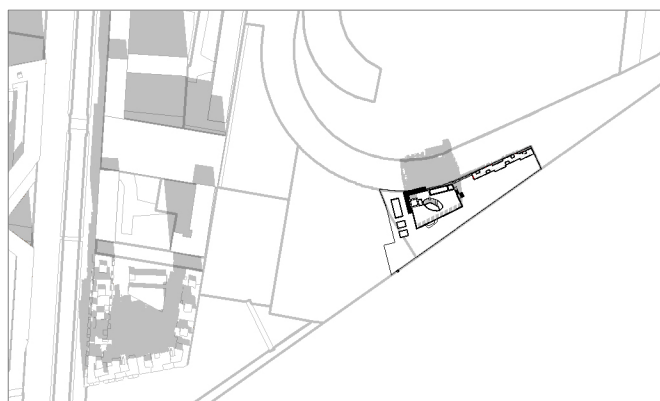
## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. marts kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at byggeriet af daginstitutionen kaster en meget begrænset skygge på nabogrunden mod vest den 21. juni kl. 9. I de øvrige situationer vil skyggerne primært falde på Ørestad Boulevard og sidst på eftermiddagen vil skyggerne ramme den østlige del af daginstitutionens egen grund. Daginstitutionen har en stor andel friarealer mod syd ud til fælleden og på tag, hvor de er godt eksponeret for sol.

Illustrationer: BJERG Arkitektur.

## Eksisterende forhold



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

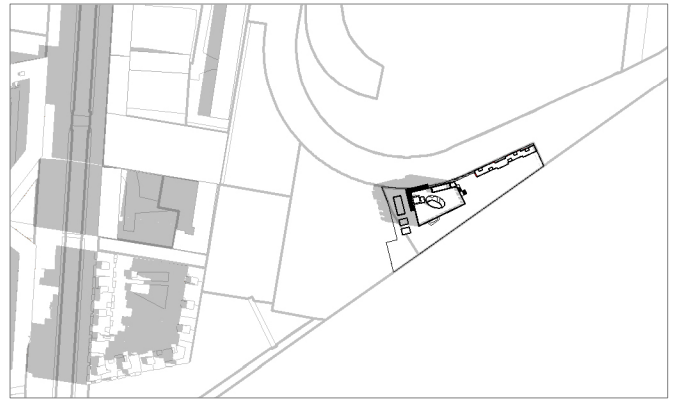


21. juni kl. 16.00

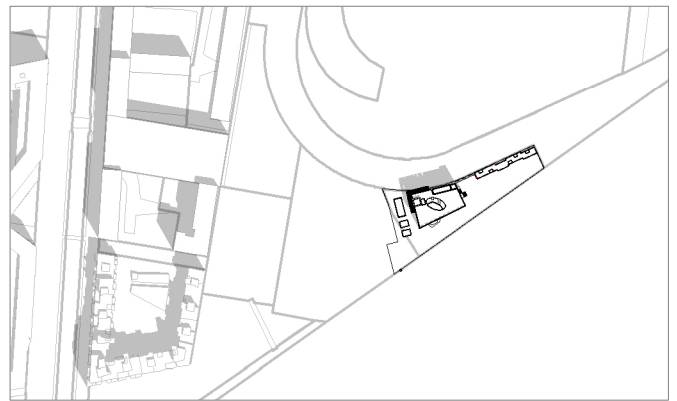


21. juni kl. 19.00

## Muliggjort med lokalplanen



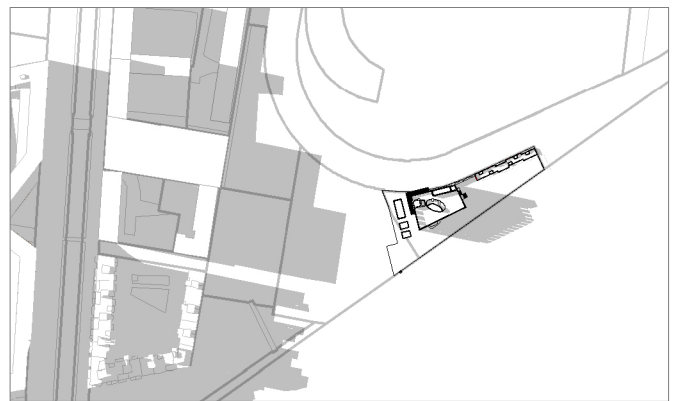
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplanen.

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Følgende stjernebemærkning er en del af rammen:

'Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Området må rumme en samlet bebyggelse på 1,07 mio. m<sup>2</sup> inklusive etageareal i fælles parkeringshuse. Derudover kan der i lokalplan tillades yderligere 20.000 etagemeter byggeri samlet i ramme nr. R19.C.10.13 og nr. R19.S.10.9 omkring Hannemanns Alle. Lokalplantillægget må rumme bebyggelse på op til 35.000 m<sup>2</sup>. Friarealerne kan beregnes for området under ét.'

### Bebyggelsesprocent

Se stjernebemærkning ovenfor. Der er ikke fastlagt en bebyggelsesprocent for området, men angivet et samlet antal m<sup>2</sup> bebyggelse, der må opføres i området som helhed.

### Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Amager Vest Lokaludvalg har i deres bydelsplan beskrevet, hvordan udviklingen af børn i daginstitutionsalderen er fordoblet siden år 2000, så Amager Vest i 2017 var den børnerigeste bydel i København. Lokaludvalget har i bydelsplanen indarbejdet ønsker om, at bydelen udvikles med plads til både fortætning og natur, at der skabes flere muligheder for fritidsaktiviteter som fx legepladser, og at der skabes gode byrum og mødesteder i alle dele af Amager Vest.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 277 Servicecentret med tillæg 1

Formålet med lokalplanen er at sikre bestemmelser for klargøringscentret for metroen inkl. skinneanlæg til rangering og opbevaring af vognsæt.

Formålet med tillæg 1 til lokalplan 277 er at sikre bestemmelser for et parkeringshus og mindre erhvervsbebyggelse.

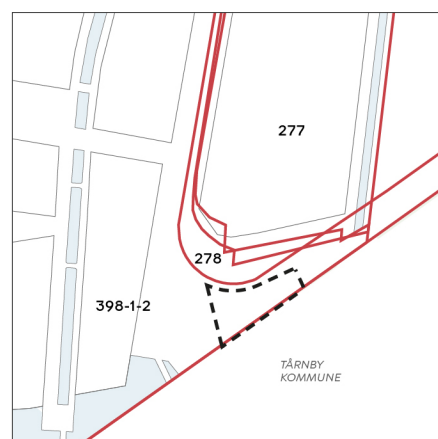
### Lokalplan 278 Baner i Ørestaden

Formålet med lokalplanen er at udvikle Ørestad og gøre det muligt at anlægge infrastruktur.



C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
E, EO-2	Områder til blandet erhverv
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
-----	Områdeafgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019



—	Gældende lokalplaner
-----	Områdeafgrænsning

Lokalplaner i kvarteret



## Lokalplan 398 Ørestad Syd med tillæg 1-3

For lokalplaner inden for Ørestad Syd henvises til redegørelsens afsnit 'Lokalplan-tillæggets baggrund og formål' på side 3.

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

## Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: [www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv)

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som 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 og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. I lokalplanen er der bestemmelser, der sikrer social bæredygtighed ved at anvendelsen fastlægges til daginstitution, der sikres tryghed med gode kig på tværs af legearealer og adgang for byen udenfor institutionens åbningstid. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved at bebyggelsen har et kompakt bygningsvolumen med en høj andel glasarealer mod syd. Lokalplanen har desuden indarbejdet bestemmelser om træ på facaderne, grønne tage, facadebeplantning og en høj andel beplantning i byrum. Bygherre oplyser, at man planlægger at bruge genbrugstegl i bygningens stueetage.

## Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

## Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprise-summen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunes egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres. Læs mere om krav til certificering på: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## **Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier**

Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 miljøkrav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal følges for nybyggerier og renoveringer med en entreprisesum under 20 mio. kr.

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

## **Spildevandsplan**

### **Kloakering**

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

Det skal sikres at overfladevand fra trafikbelastede områder, til fx parkering, afsætning og renovationskørsel renses inden afledning til recipient, for at opfylde krav til vandkvaliteten på Kalvebod Fælled og i øvrige vandelementer i Ørestad.

### **Lokal håndtering af regnvand**

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagsituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til kloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet for eksempel kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

## **Sikring mod oversvømmelse**

### **Skybrudssikring**

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terrænen ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

### **Sikring mod stigende grundvand**

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

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase: Vandforsyningsplan

## **Varmeplanlægning**

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

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

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



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes. Se: [www.amid.dk/](http://www.amid.dk/)

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet for lokalplan 398 Ørestad Syd er områdeklassificeret. Det vil sige, at jorden er vurderet til at være lettere forurenet på grund af diffus forurening.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: [jordforurening@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@tmf.kk.dk](mailto:spildevand@tmf.kk.dk)

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:

[www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## 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 levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af grønne facader og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

## Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

## Tilladelser i henhold til anden lovgivning

### Natura 2000

Kalvebod Fællede som grænser op til lokalplanområdet er udpeget som Natura 2000-område. Der skal i den forbindelse tages hensyn eventuel påvirkning af de udpegede fuglearter og naturtyper.

Udefrakommende forhold i relation til byggeriet som kan påvirke fuglene, vil særligt være støj hen over foråret i forbindelse med yngleperioden, som overskrider almindelig byggestøj. Opretholdelsen af de udpegede naturtyper levevilkår vil særligt kunne påvirkes af ændringer i grundvandsstanden.

Bygherre oplyser at de på baggrund af de geotekniske undersøgelser der foreligger, ikke vurderer at der er behov for nedramning af pæle til fundering, og at der derfor kun vil forekomme normal byggestøj.

Planen er at opføre byggeriet med delvis kælder, og der vil i den forbindelse være behov for brug af sugespidsanlæg i en periode på ca. 4 uger. Den begrænsede dybde og omfang betyder at der vil være en målbar effekt kortvarigt og meget lokalt.

### **Deklaration om terrænændring i relation til Metro**

Ejendommene indenfor lokalplanområdet er pålagt en deklARATION som begrænser terrænændring, omprofilering af vejoverflader mv. af hensyn til risiko for indstrømning af overfladevand i underjordiske metrokonstruktioner ved ekstreme regnhændelser.

Overholder opførelsen af daginstitution ikke deklARATIONEN, kan der søges om dispensation ved henvendelse til Metroselskabet på e-mailadressen: byggeprojekt@m.dk.



# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplan 398 Ørestad Syd er at fastlægge 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.

Formålet med tillæg 4 er:

- at fastlægge områdets anvendelse til institution og grundskoleundervisning,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 972b, del af 972a og del af 7000m Sundby Overdrev, København, og alle parceller, der efter den 6. januar 2021 udstykes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse i området

Området fastlægges til institution, grundskole og andre sociale, uddannelsesmæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelse til boliger og serviceerhverv.

Overnatning må ikke finde sted.

### Stk. 2. Placering af anvendelse

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2.

## § 4. Veje

### Stk. 1. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af et internt færdselsareal, som vist på tegning 3.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

### Stk. 2. Fastlæggelse af vej

Vejtype A fastlægges i en bredde af 6 m, som vist på tegning 3.

#### Kommentar

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

### Stk. 3. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3.

### Stk. 4. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-3 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

### Stk. 5. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

#### Kommentar

*Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.*

*Den nærmere udformning af de i stk. 2 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

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

## § 5. Bil- og cykelparkering

### Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til parkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Grundskoler: 1 plads pr. 607 m<sup>2</sup>, undtagen areal til idrætshaller og madskoler

Daginstitutioner: 1 plads pr. 286 m<sup>2</sup>

Parkering skal etableres i parkeringshus indenfor en afstand af ca. 200 m indenfor det oprindelige lokalplanområde lokalplan 398 Ørestad Syd.

Der må placeres 7 pladser på terræn, hvoraf 6 skal være afsætningspladser. Parkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

## **Stk. 2. Cykelparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Grundskoler: 1 plads pr. 2 elever og ansatte  
(mindst 50 % skal være overdækket)

Daginstitutioner: 2,5 pladser  
(mindst 50 % skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>

For grundskoler kan der efter en konkret vurdering stilles krav om etablering af pladskrævende cykler.

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

### **Kommentar**

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

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

### **Stk. 1. Bebyggelsens omfang**

Der kan indenfor lokalplanområdet opføres en bebyggelse med et maksimalt bruttoetageareal på 2.900 m<sup>2</sup>.

### **Stk. 2. Bebyggelsens placering**

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som vist på tegning 5.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5.
- c) Bebyggelse skal opføres med facade inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5.
- d) Karnapper, indgangspartier og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 4.

### **Stk. 3. Bebyggelsens højde**

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5 viste etageantal.
- b) Bygninger i 1 etage skal opføres i maksimum 4 m, dvs. maks. topkote 6.5.  
Bygninger i 2 etager skal opføres i maksimum 6 m, dvs. maks. topkote 8.5.

Bygninger i 3 etager skal opføres i maksimum 12 m, dvs. maks. topkote 14.5.

Bygninger i 4 etager skal opføres i maksimum 17 m, dvs. maks. topkote 19.5.

Bygninger i 5 etager skal opføres i maksimum 22 m, dvs. maks. topkote 24.5.

- c) Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 4 m, inklusive sokkel for byggefelt med maksimalt etageantal på 5 etager, som vist på tegning 5.
- d) 2. etage i byggefelt med angivelse af maksimalt 2 etager på tegning 5 skal være en tagterrasse.
- e) Der må ikke etableres teknik på taget, bortset fra solenergianlæg. Solenergianlæg skal placeres fladt på taget, så de ikke er synlige over facaden. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningsvolumenet. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1 m til servicering af elevatorer.

#### **Stk. 4. Mindre bygninger**

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger indenfor områderne A og B som vist på tegning 5. Bygningerne indgår i bebyggelsesprocenten. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

Der må opføres 3 mindre fritliggende bygninger i én etage indenfor område A på samlet maksimum 110 m<sup>2</sup>. En bygning må maksimum udgøre 65 m<sup>2</sup>. For de øvrige bygninger må den enkelte bygning maksimum udgøre 25 m<sup>2</sup>.

Der må opføres mindre fritliggende bygninger indenfor område B på samlet maksimum 25 m<sup>2</sup>. Den enkelte bygning må maks. udgøre 10 m<sup>2</sup>.

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Stk. 1. Facader**

#### *Materialer*

- a) Materialerne skal være træ. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Farverne skal være grå, brune og lignende.
- c) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.
- d) Nederste etage skal være i tegl for facade a-d som vist på tegning 6a. For facade e kan materialer være i tegl, træ og glas, og der kan placeres net eller wire i stål til facadebeplantning.
- e) Der må ikke bruges plastikmaterialer eller andet.

#### *Gulvkoter og sokkel*

- f) Bygningerne skal opføres med en sokkelhøjde på minimum 15 cm målt fra terræn.

Gulvkoten skal være mellem 0,15 og 0,3 m målt fra det omgivende terræn.



#### *Facader generelt*

- g) Stueetagens (1. etagens) facade skal tilbagetrækkes minimum 5 cm i forhold til de øvrige etager.
- h) Terrasseværn på den øverste etage skal tilbagerykkes mindst 10 cm i forhold til de underliggende etager med undtagelse af stueetagen.
- i) Værn om tagterrasser skal være med balustre i træ eller trælistor med bagvedliggende væg i forbindelse med støjafskærmning. Trælistor skal have en afstand på maksimalt 17 cm og en dybde på mindst 21 mm.
- j) Trappe-/elevatortårn og liggehal/udkraget bygningsdel skal udføres med trælistor på bagvedliggende væg. Trælistor skal have en afstand på maksimalt 17 cm og en dybde på mindst 21 mm.
- k) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel, medmindre skellet er mod vej.

#### *Facade a-d (5-etagers byggesag)*

- l) For facader markeret som facade a-d på tegning 6a skal træbeklædning udformes med markante vertikale spor med en dybde og bredde på mindst 8 mm. Brædder i træbeklædning skal variere i bredden indenfor et spænd på minimum 5 cm.

#### *Facade e (2-etagers byggefelt)*

- m) For facader markeret som facade e på tegning 6a skal der være mindst to tilbagerykninger på mindst 1 m i dybden og mindst 7 m i bredden, hvor der kan placeres træer jf. § 8, stk. 7.

#### *Porte, låger og belysning*

- n) Porte og låger skal være i gitter eller glas.
- o) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

## **Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Der må kun anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.

#### *Tagterrasse*

- c) Der skal være vinduer i værn på tagterrasser. Vinduer skal være høje og smalle med et areal på minimum 1,8 m<sup>2</sup>. Vinduerne skal placeres med ensartet afstand på mellem 1,5 og 2,5 m.

#### *Facade a (øst)*

- d) Vinduerne i facade a skal bestå af minimum ét stort vindue på ca. 4 m<sup>2</sup> pr. etage. Øvrige vinduer skal være små kvadratiske vinduer på ca. 1 m<sup>2</sup> eller smalle vertikale vinduer på ca. 2 m<sup>2</sup>. Undtaget herfor er stueetage og værn om tagterrassen.
- e) For facadeforløb, vist som facade a på tegning 6a, skal mindst 40 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas.

#### *Facade b (nord)*

- f) Vinduerne i facade b skal placeres i vertikale bånd over hinanden og have ens størrelse indenfor de enkelte bånd. Undtaget herfor er

den udkragede bygningsdel som angivet på tegning 6b og værn om tagterrasse.

- g) For facadeforløb, vist som facade b på tegning 6a, skal mindst 40 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 3 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

*Facade c (syd)*

- h) Vinduerne i facade c på tegning 6a skal bestå af store og små kvadratiske vinduer på mellem 1 og 4 m<sup>2</sup>, som placeres etagemæssigt forskudt i forhold til hinanden. Undtaget herfor er stueetage og værn om tagterrassen.
- i) For facadeforløb, vist som facade c på tegning 6a, skal mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas.
- j) Der kan placeres solafskærmning i trælameller på facade c med en maksimal dybde på 3 m.

*Facade d (vest)*

- k) Vinduerne i facade d på tegning 6a skal bestå af en variation af store og små kvadratiske vinduer på mellem 1 og 4 m<sup>2</sup>. Undtaget herfor er stueetage og værn om tagterrassen.
- l) For facadeforløb, vist som facade d på tegning 6a, skal mindst 40 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas.

*Indgangspartier*

- m) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, indramning, tilbagerykning på minimum 0,5 m eller anden markering.

### **Stk. 3. Tage**

- a) Materialerne skal være metal / træ / tagpap / glas. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solceller/-fan- gere, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- c) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- d) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3.

### **Stk. 4. Karnapper / udkraget bygningsdel**

- a) En udkraget bygningsdel skal placeres på bygningens hjørne, som vist på tegning 6b, og skal have et fremspring på 200-300 cm målt fra facaden.
- b) Karnapper i øvrigt må højst have et fremspring på maksimalt 100 cm målt fra facaden.
- c) Karnapper og udkraget bygningsdel skal have en frihøjde på minimum 2,8 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tæt- tere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.

### **Stk. 5. Støjskærme**

Støjskærmen markeret som støjskærm a på tegning nr. 8 skal have en højde på højst 3 m og være i gennemsigtigt glas.

Støjskærmen markeret som støjskærm b på tegning nr. 8 skal primært være i træ med mulighed for felter i gennemsigtigt glas. Bebyggelse

som vist på tegning nr. 5, kan opføres som erstatning for støjskærm b, hvis udformningen gør det muligt at overholde § 9, stk., 1.

## **§ 8. Ubebyggede arealer**

### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af bruttoetagearealet således:

Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

### **Stk. 2. Oplag**

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### **Stk. 3. Terrænregulering**

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 2 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

### **Stk. 4. Indretning af ubebyggede arealer**

Byrum kantzoner og beplantning skal ske som vist på tegning 7a-7c, og som det fremgår nedenfor.

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid. Dette gælder dog ikke friarealer på tag.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier.

Byrum måles fra kantzonzens yderkant.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

### **Stk. 5. Byrum**

*Byrum A (legeplads på terræn)*

Mindst 25 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning, og mindst 60 % af arealet indenfor skovbyggelinjen skal udgøres af bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i:

- Natursten
- Tegl
- Asfalt

- Jern
- Træ
- Grus

Der skal være mindst 2 stk. faste bænke.

Der skal være en sti, som vist på tegning 7a med en bredde på mindst 2 m.

Der må hegnes med hæk, åbent gitter / hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,8 m højt målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn må placeres, som vist på tegning 7a. Der skal som minimum være adgang gennem hegnet i forbindelse med sti som vist på tegning 7a.

Der skal være bede med facadebeplantning langs hegn b i en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på hegnet og langs mindst 50 % af hegnet længde.

*Byrum B (taglegeplads)*

Mindst 25 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

## **Stk. 6. Kantzoner**

*Kantzone a (Ørestads Boulevard)*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,5 m. Kantzonen er arealet fra facade til fortov.

Der skal være bede med facadebeplantning langs facaden i en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden langs mindst 30 % af facadens længde.

*Kantzone b (legeplads på terræn)*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,5 m.

Der skal være bede med facadebeplantning langs facaden i en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden langs mindst 30 % af facadens længde.

I kantzonen skal der være to hævede arealer til terrasse/trappe i træ. Ét på mindst 5 m<sup>2</sup> og ét på mindst 15 m<sup>2</sup>. De hævede arealer skal gå op til en højde på mindst 0,6 m målt fra terræn og have en dybde målt fra facaden på mindst 1 m for det lille areal og mindst 2 m for det store areal.

*Kantzone c (facadebeplantning)*

Der skal være bede med facadebeplantning langs facaderne i en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaderne og langs mindst 30 % af facadens længde.

## **Stk. 7. Beplantning**

Der skal være beplantning, som vist på tegning 7c.

Mindst 80 % af område B, som vist på tegning 7c skal være bede med beplantning.

Der skal plantes 40 stk. nye træer, som ikke må fældes.



Mindst 25 % af træerne skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Og mindst 25 % af træerne skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm.

Mindst 10 af træerne i område A skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m, og mindst 1 af træerne i område A skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m. Træerne i kantzone a skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

### Kommentar

*Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.*

### Stk. 8. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c viste nye træer er plantet.

### Stk. 9. Dispensation

Teknik- og Miljøforvaltningen kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

## § 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.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L<sub>den</sub> (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med daginstitutioner og grundskoler: 58

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

- Grundskolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

### Kommentar

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

## **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 "Eks-tern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.*

## **Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som 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.

## **Stk. 4. Krav om etablering af støjskærme som betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret støjskærme, som vist på tegning 8 og udformet som beskrevet i § 7, stk. 5.

## **§ 10. Matrikulære forhold**

Området må udstykkes yderligere.

## **§ 11. 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 opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

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

Lokalplan 398 Ørestad Syd bekendtgjort den 10. januar 2006 ophæves for så vidt angår:

§ 3, stk. 1b, § 4, § 5, § 6, § 7, § 8.

Lokalplan 398 Ørestad Syd tillæg 1 bekendtgjort den 1. november 2012 ophæves for så vidt angår:

§ 8, stk. 2.

Lokalplan 398 Ørestad Syd tillæg 2 bekendtgjort den 8. februar 2016 ophæves for så vidt angår:

§ 3, stk. 2.

## **Kommentarer af generel karakter**

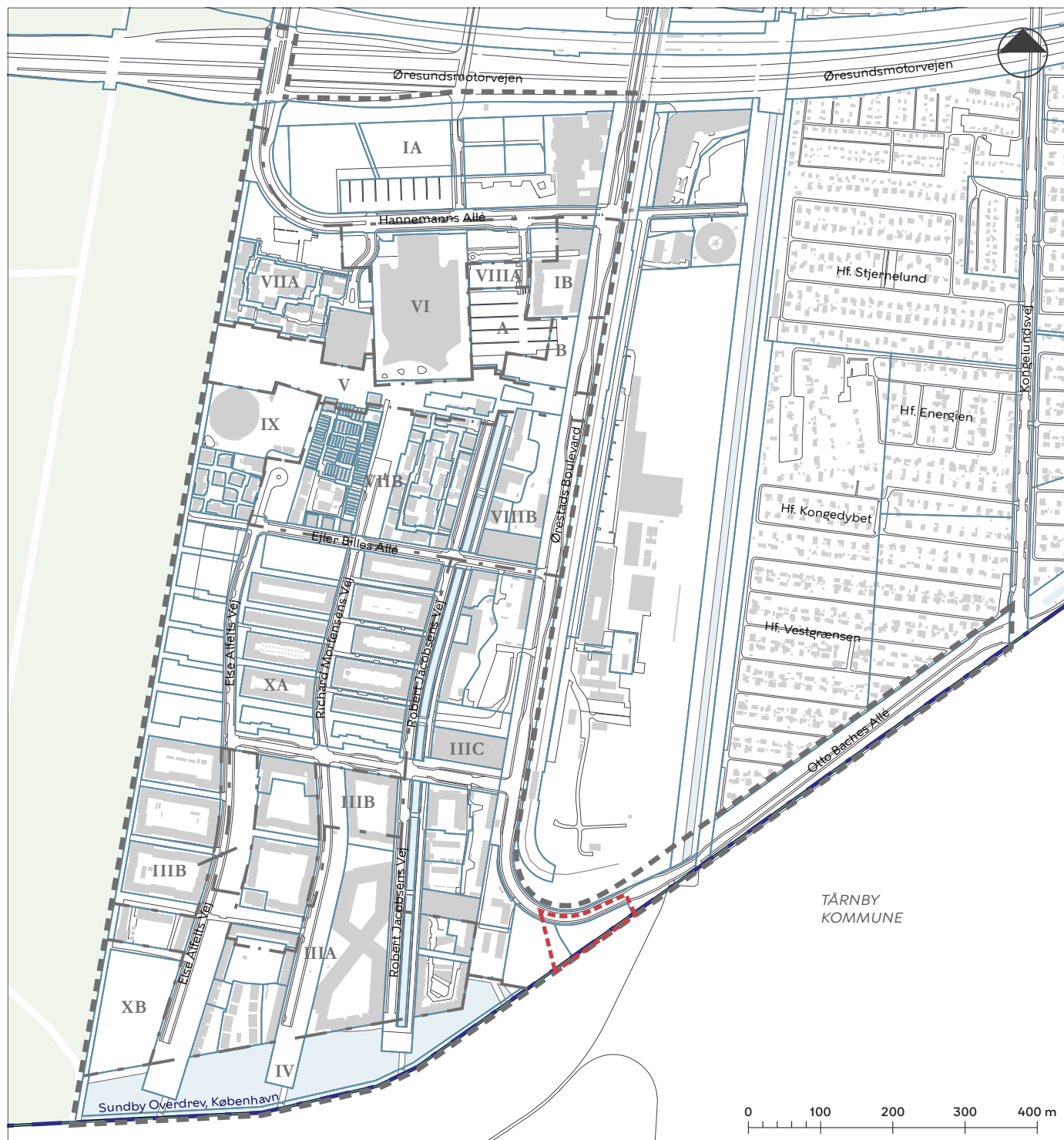
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.*

*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.*

*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. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



..... Områdeafgrænsning

----- Lokalplan 398 Ørestad Syd

- - - - - Grænse mellem delområder i lokalplan 398-1-2-3

**I-IV** Delområde i lokalplan 398-1-2-3

□ Matrikel

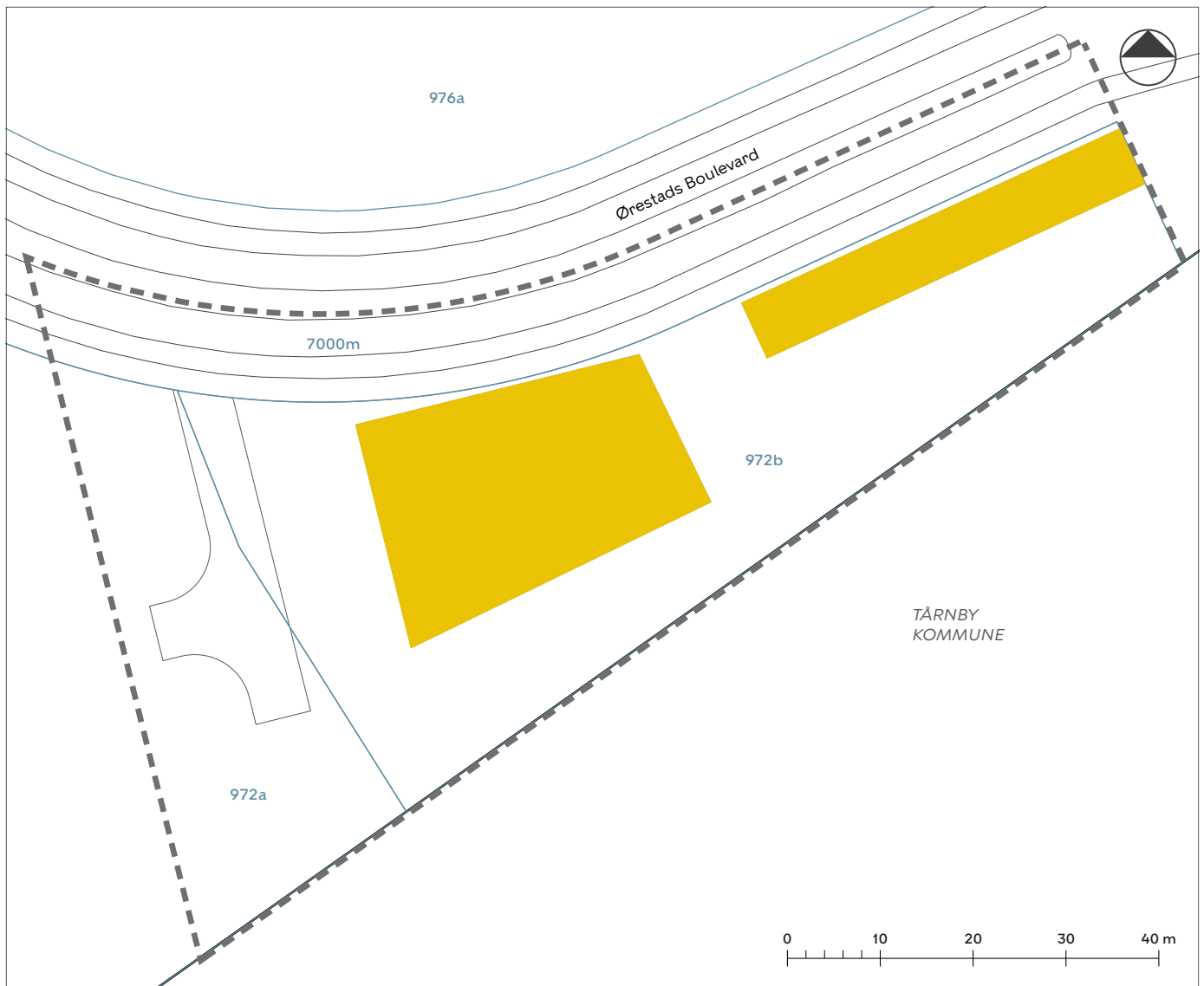
— · — · — Ejerlavsgårdsvej


■ Eksisterende bygning

— Kommunegrænse




## Tegning 2 · Anvendelse



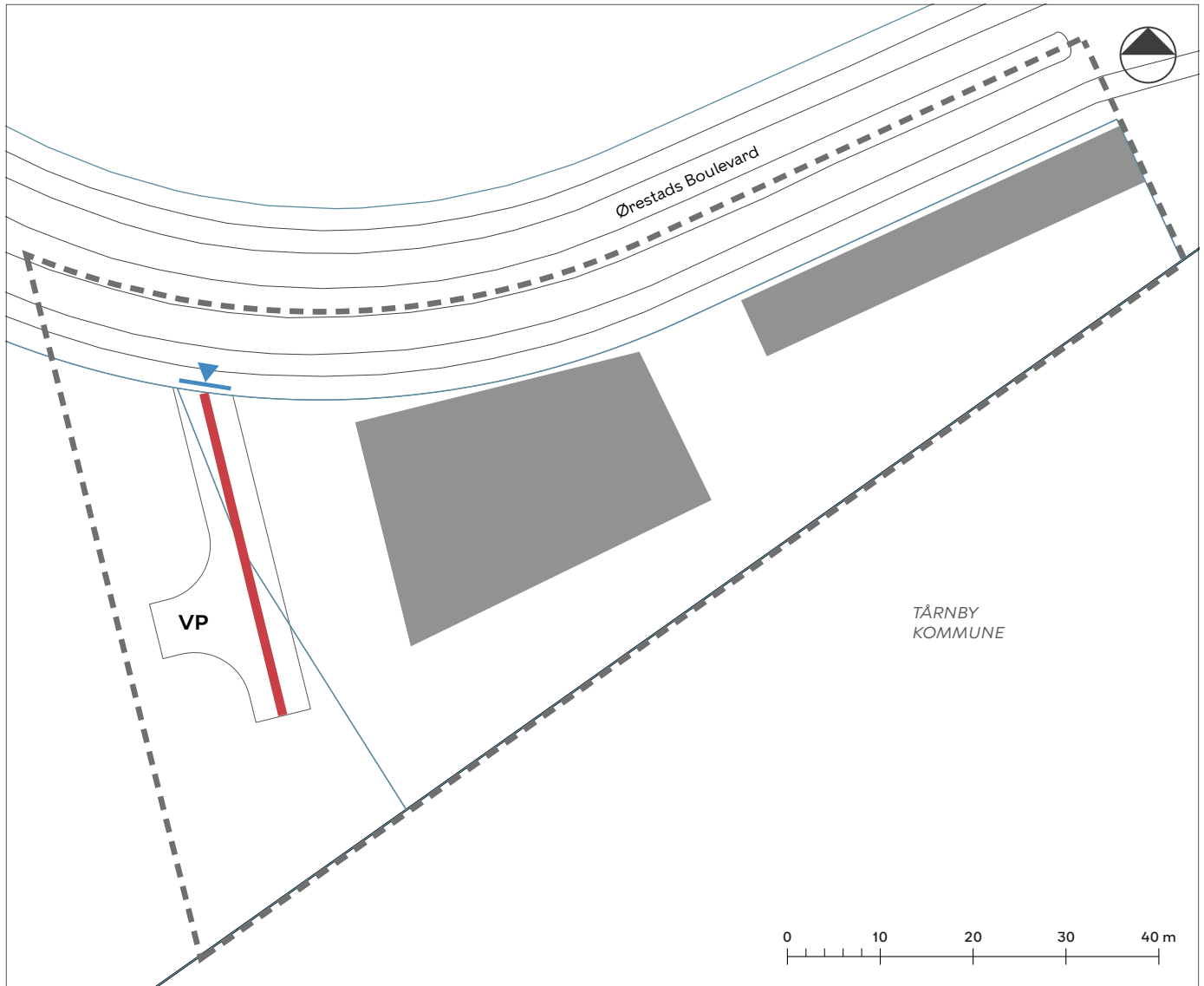
 Institution/Grundskole

 Områdeafgrænsning





 Matrikel

 Kommunegrænse

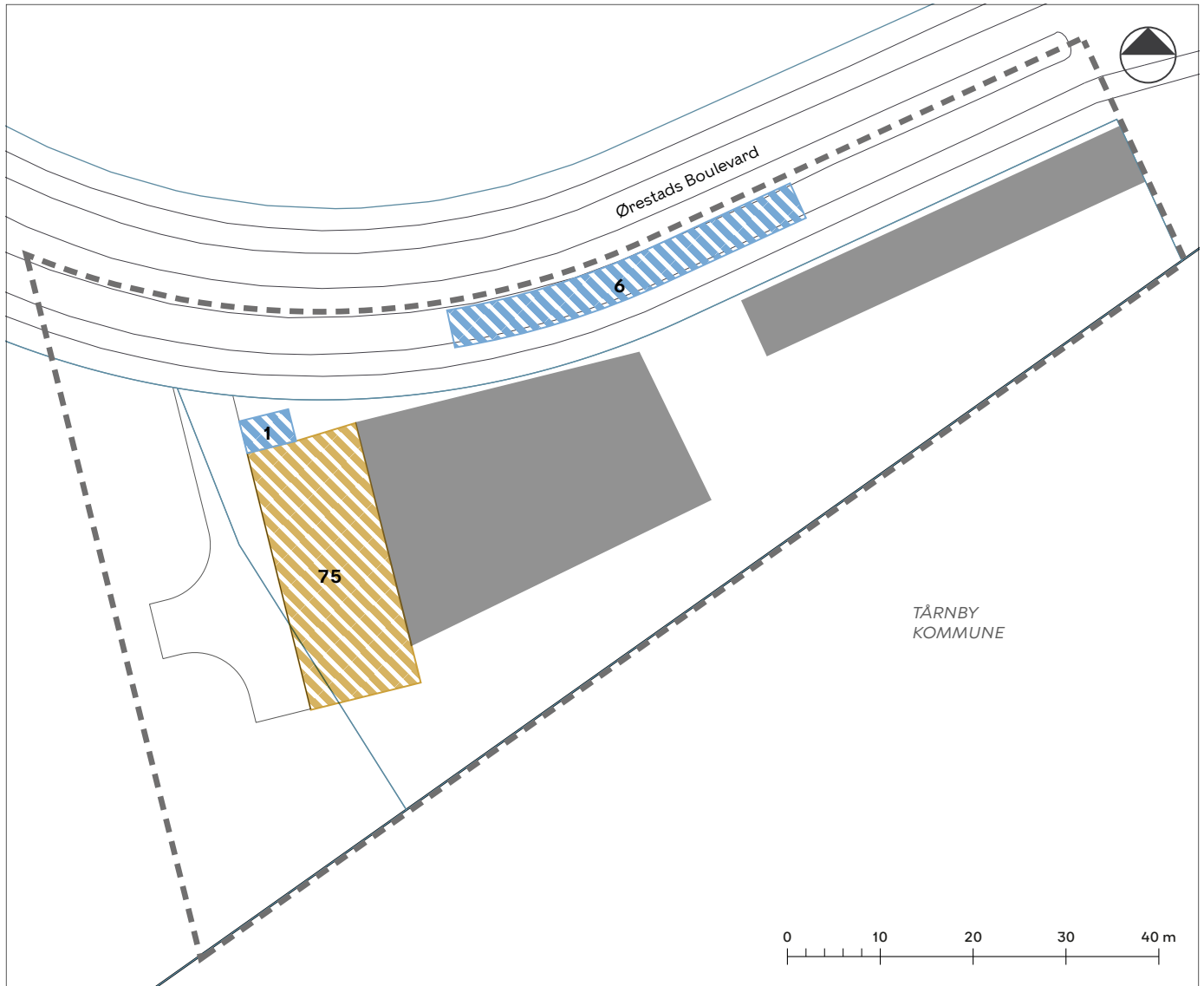
# Tegning 3 · Veje



-  Vejtype a
-  Overkørsel
- VP** Vendeplads

-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Byggefelt
-  Kommunegrænse

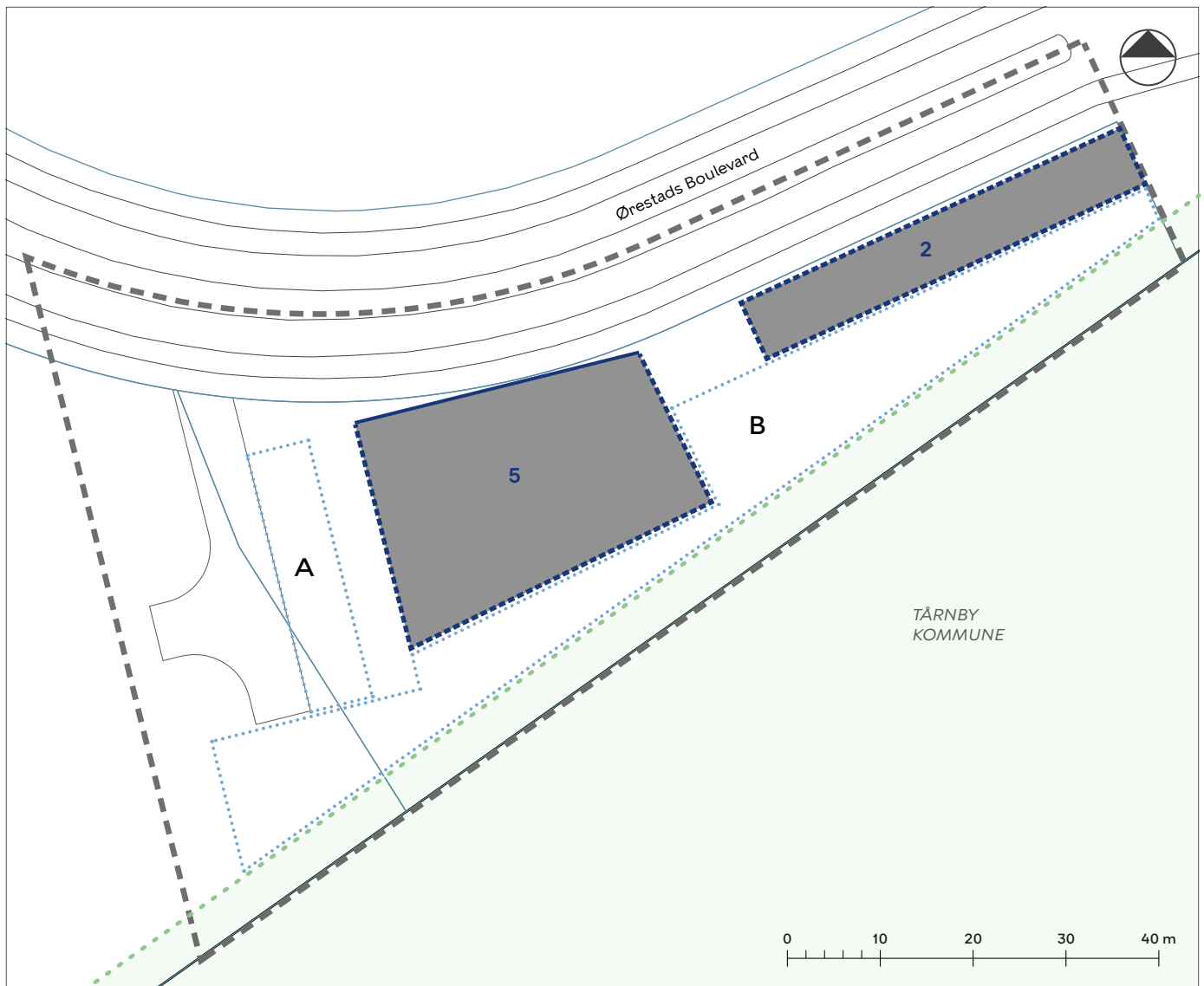
## Tegning 4 · Bil- og cykelparkering



- Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser
- Cykelparkering på terræn med angivelse af max. antal pladser

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Byggefelt
- Kommunegrænse

## Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering



**—** Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

**⋯** Afgrænsning af byggefelt

**■** Bygefelt

**x** Maksimalt etageantal

**⋯ A-B** Område, hvor der kan placeres mindre bygninger

**⋯** Områdeafgrænsning

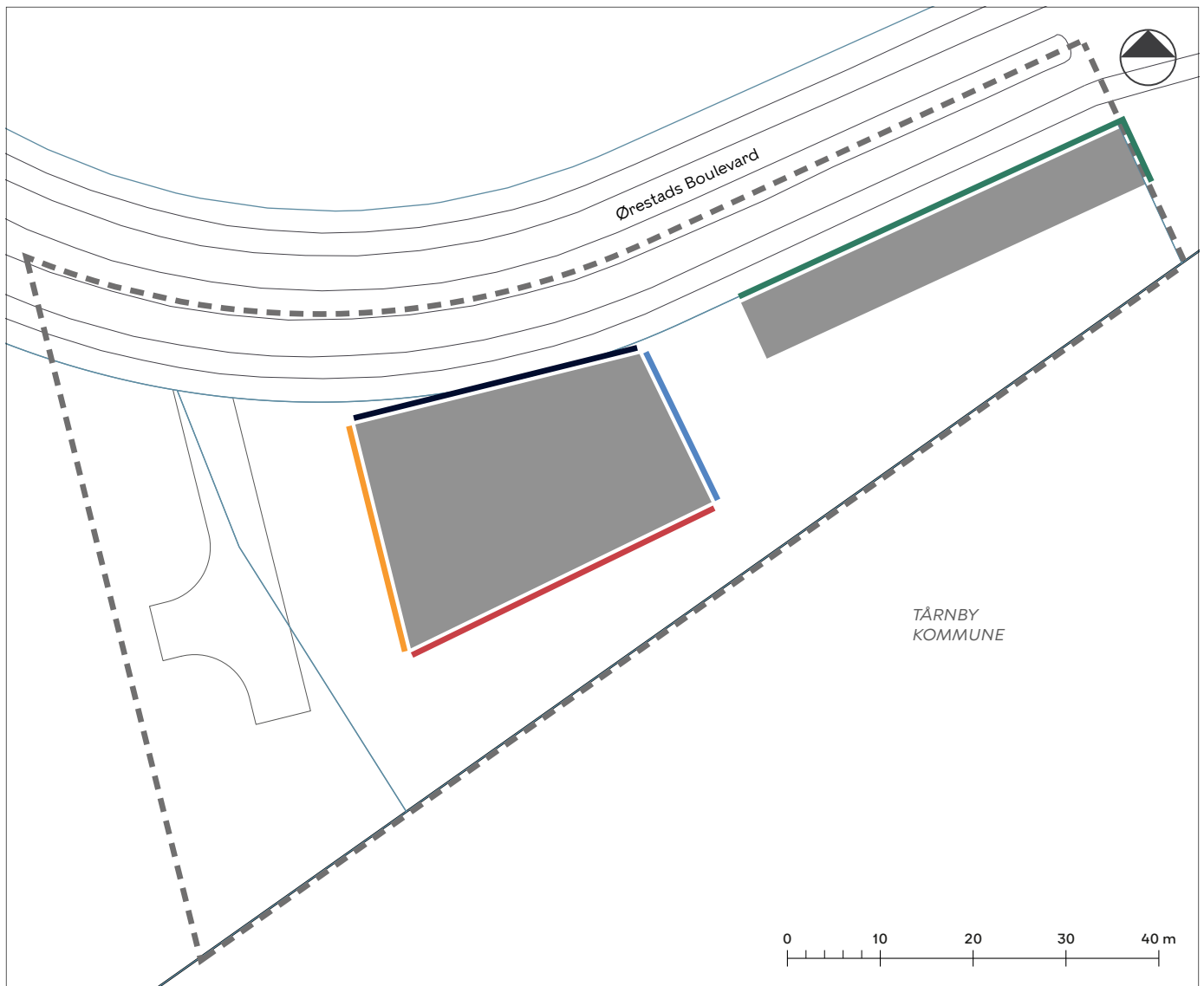
**—** Matrikelskel

**—** Kommunegrænse

**⋯** Skovbyggelinje



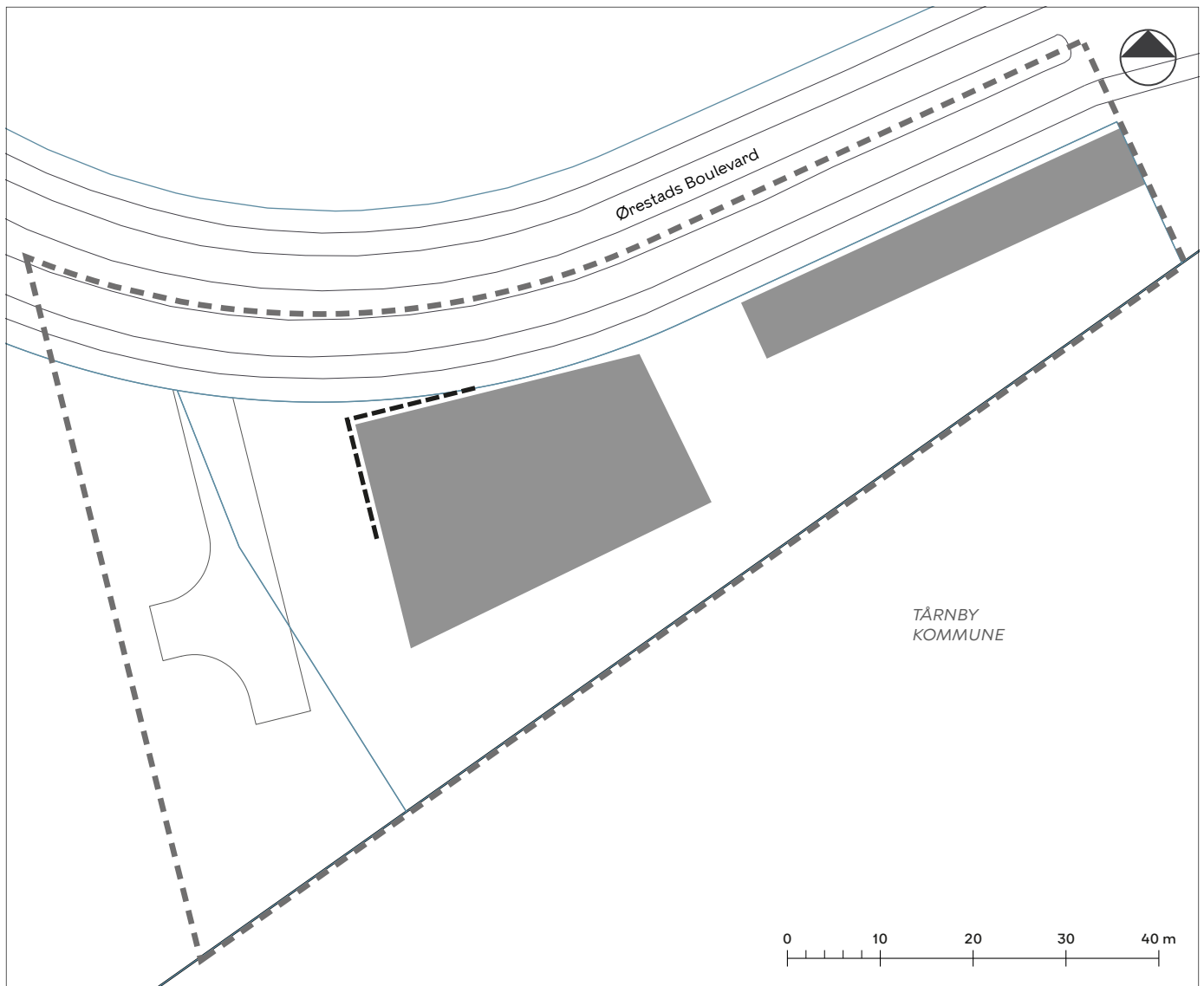
## Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Facade d
- Facade e

- - - - - Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Byggefelt
- Kommunegrænse

## Tegning 6b · Udkraget bygningsdel



----- Udkraget bygningsdel - maks. fremspring 3 m

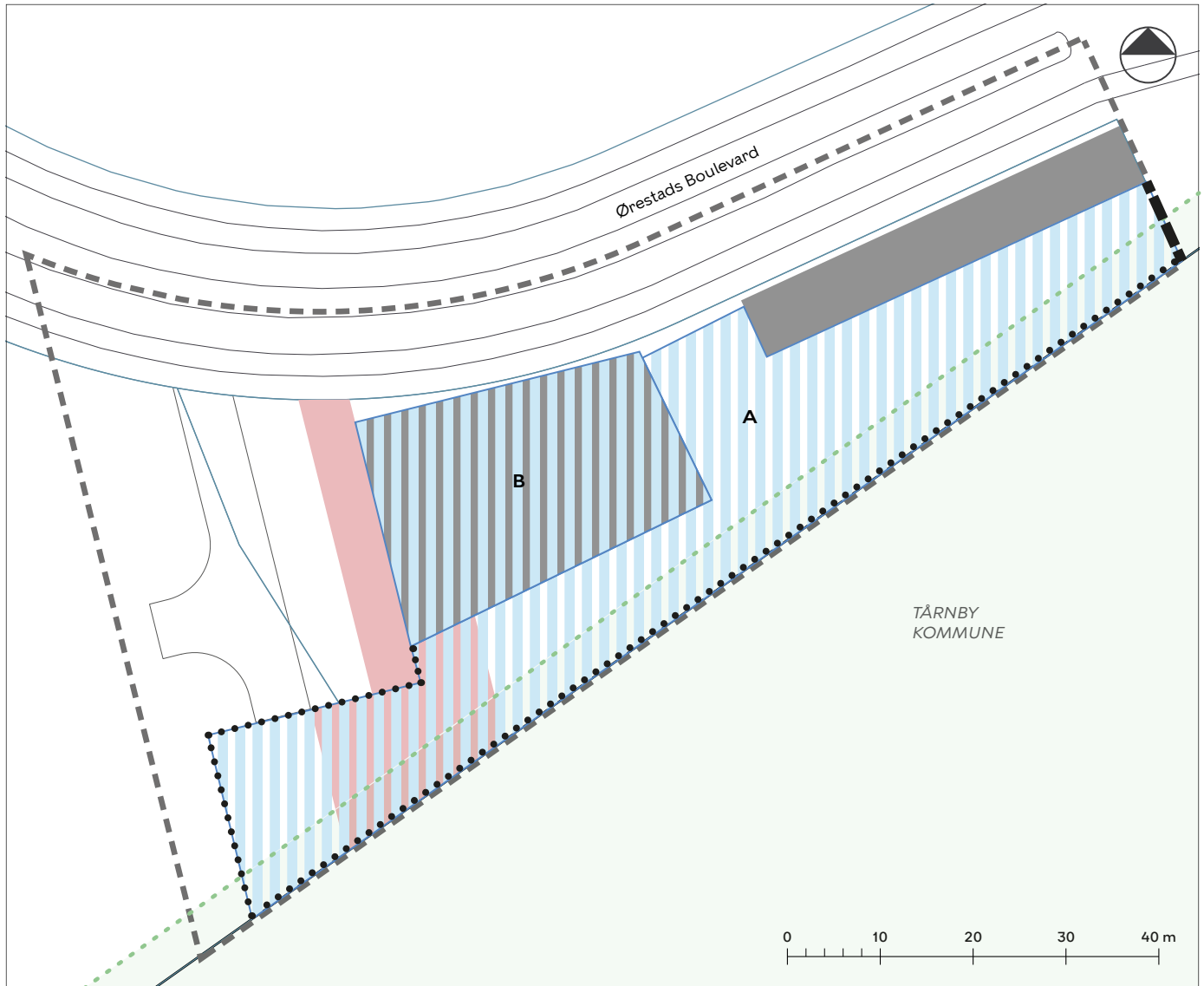
----- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Byggefelt

— Kommunegrænse

# Tegning 7a · Byrum



**A-B** Byrum

Zone for placering af sti

Hegn a

Hegn b

Områdeafgrænsning

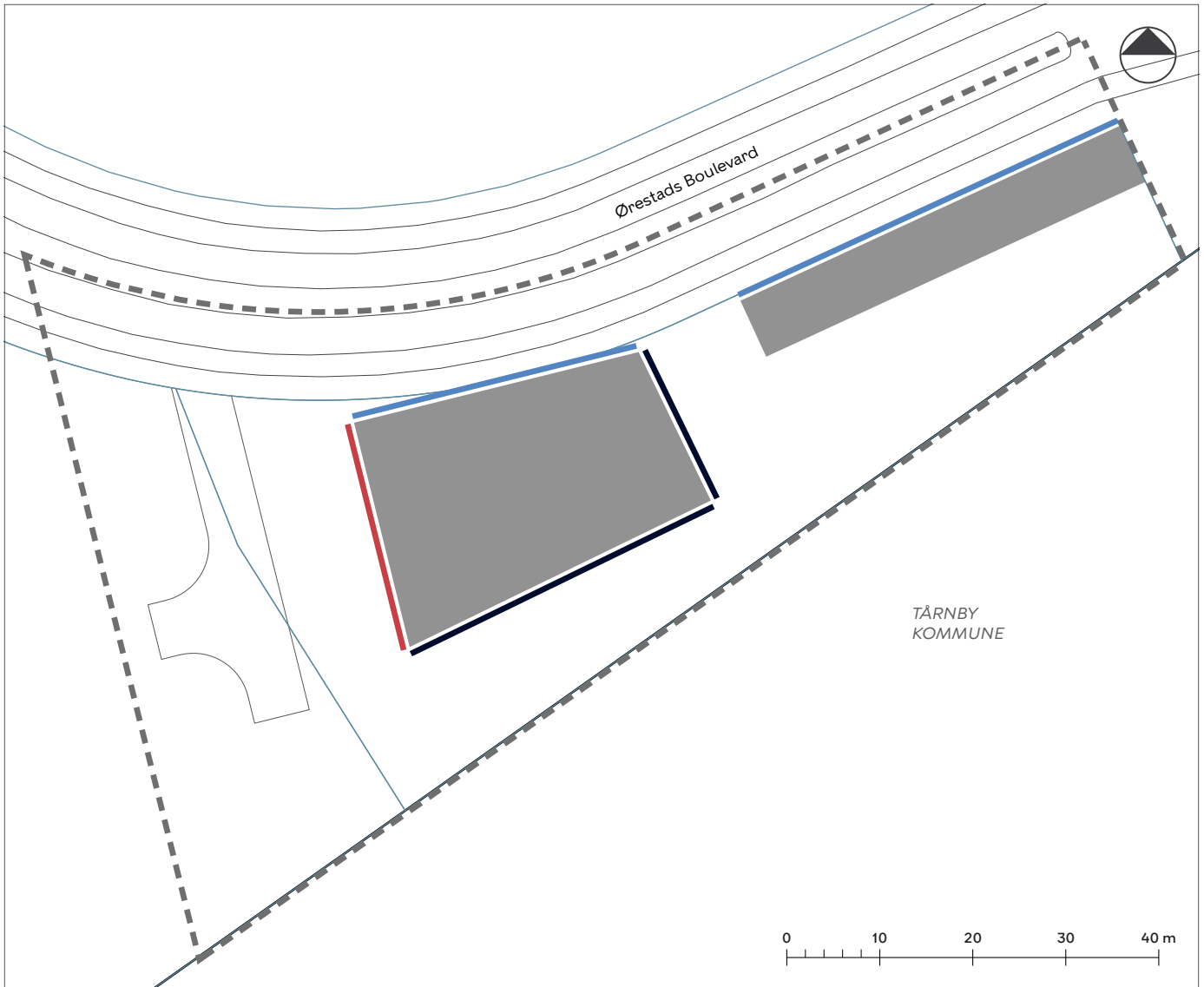
Matrikelskel



Byggefelt





Kommunegrænse

Skovbyggelinje

# Tegning 7b · Kantzoner



-  Kantzone a
-  Kantzone b
-  Kantzone c

-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Byggefelt
-  Kommunegrænse

# Tegning 7c • Beplantning

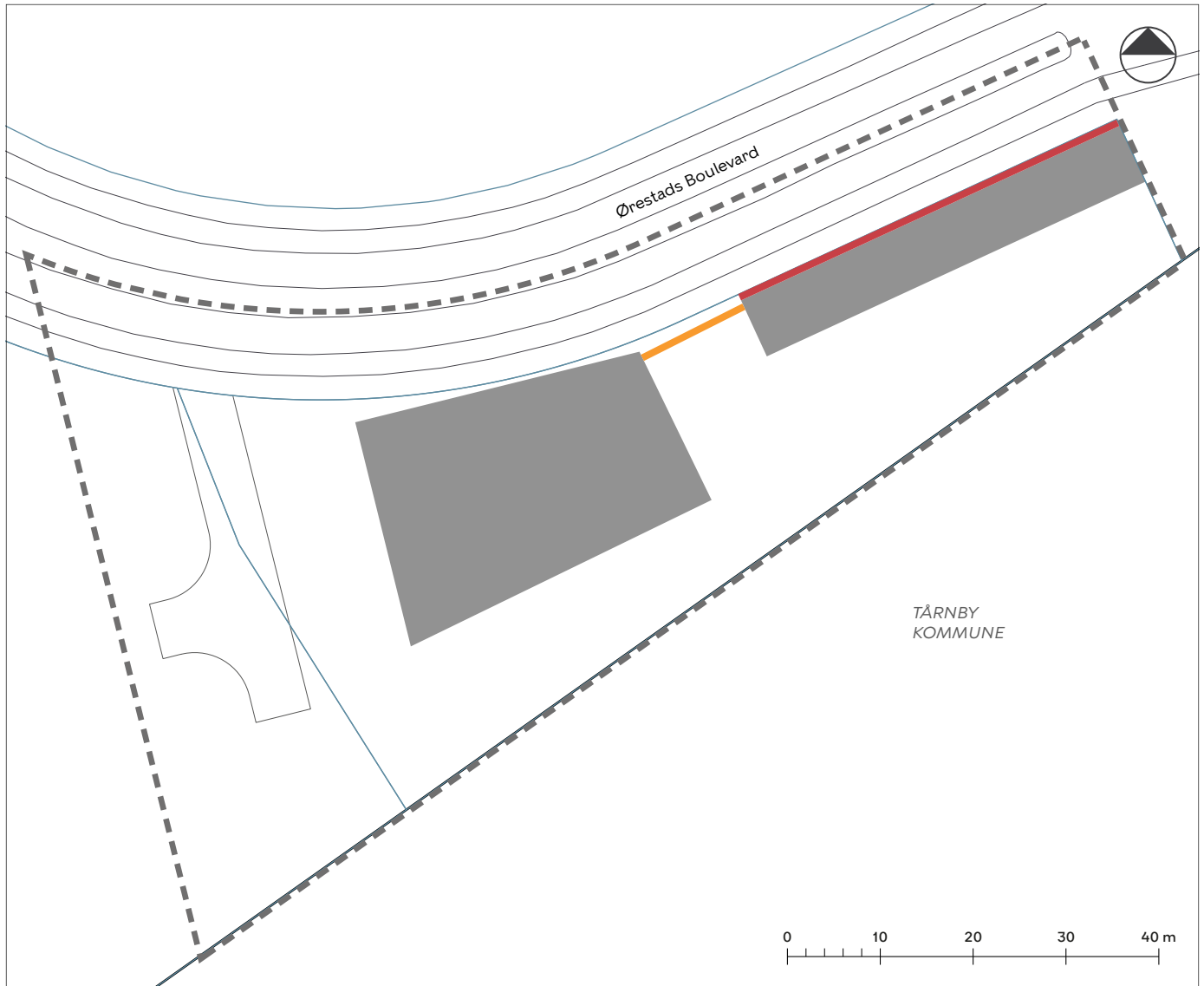


**A-B** Område, hvor der skal plantes min. antal træer

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Byggefelt
- Kommunegrænse



# Tegning 8 · Støjskærm



- Støjskærm a
- Støjskærm b

- - - - - Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Byggefelt
- Kommunegrænse

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, 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.

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 4 til lokalplan 398 Ørestad Syd.

Høringsperioden løber fra den 8. februar 2021 til den 6. april 2021.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er  
den 5. april 2021**