Klima og Byudvikling
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Supplerende høring af forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd og miljørapport

21. september 2026

2026-0340104

Forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd og miljørapport har været i offentlig høring fra den 23. juni 2026 til den 18. september 2026.

Planforslaget kan ses på kommunens høringsportal:
www.blivhoert.kk.dk

Forvaltningen er ved et opdateret støjnotat blevet opmærksom på, at der er indtrængende støj fra Metroens Kontrol- og Vedligeholdelsescenter (KVC) på dele af friarealerne, som betyder, at der skal opsættes støjskærme for at overholde grænseværdierne. Der er allerede i lokalplanforslaget muliggjort en støjskærm i passagen sydligst i lokalplanområdet. Der skal i lokalplanforslaget muliggøres yderligere to støjskærme, hhv. ved passagen i nord og ved porten i byggefelt F, som vist på tegning 5b. Alle tre støjskærme skal være mulige at passere, og de skal være mellem 3 og 20 m høje i stedet for mellem 4 og 20 m høje.

Ændringerne fremgår nedenfor.

§ 7, stk. 8 foreslås ændret fra:

"Der skal etableres en støjafskærmning i delområde VIIIBa, som vist på tegning 5b. Skærmen skal have en højde på mellem 4 m og 20 m og være i materialet klart glas. Bærende elementer kan være andre materialer.

Støjskærmen skal udføres med minimum 1,5 m bred passage mellem Ørestads Boulevard og byrum C, som vist på tegning 8a."

Til:

"Der skal etableres støjafskærmning i delområde VIIIBa, som vist på tegning 5b. Skærmene skal have en højde på mellem 3 m og 20 m og være i materialet klart glas. Bærende elementer kan være andre materialer.

Støjskærmene mellem Ørestads Boulevard og byrum C, og mellem kanalpladsen og byrum A, skal udføres med minimum 1,5 m bred passage, som vist på tegning 8a. Støjskærmen i porten ved byggefelt F skal være i portens bredde."

Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Der vil også ske mindre ændringer af lokalplanens redegørelse som følge af ændring af bestemmelsen.

Begrundelse for forslag til tilføjelse
Der kan foretages ændringer til det oprindelige lokalplanforslag efter den offentlige høring i medfør af planlovens § 27, stk. 2. Kommunen har vurderet, at det er nødvendigt at foretage en supplerende høring om tilføjelsen til bestemmelsen om støjskærme forud for endelig vedtagelse af lokalplanforslaget.

Link til Københavns Kommunes hjemmeside
Den supplerende høring af planforslaget er dags dato offentliggjort på høringsportalen www.blivhoert.kk.dk og på www.plandata.dk

Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få bilagene tilsendt ved at kontakte os på mail klimaogbyudvikling@kk.dk eller telefon 24 43 57 81 eller 23 99 06 16.

Fra den 21. september 2026 er den supplerende høring af planforslaget desuden fremlagt i:

- Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningens reception, Njalsgade 13, 2300 København S
- Københavns Hovedbibliotek, Krystalgade 15, 1172 København K

Supplerende høring
Høringsperioden løber fra den 21. september 2026 til og med den 5. oktober 2026.

Alle har ret til at komme med høringssvar til den supplerende høring af planforslaget.

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

Se forslag og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk

Vær opmærksom på, at du skal logge på med MitID/MitID Erhverv for at indgive høringssvar.

Hvis du ikke har MitID kan du sende dit høringssvar til:

klimaogbyudvikling@kk.dk

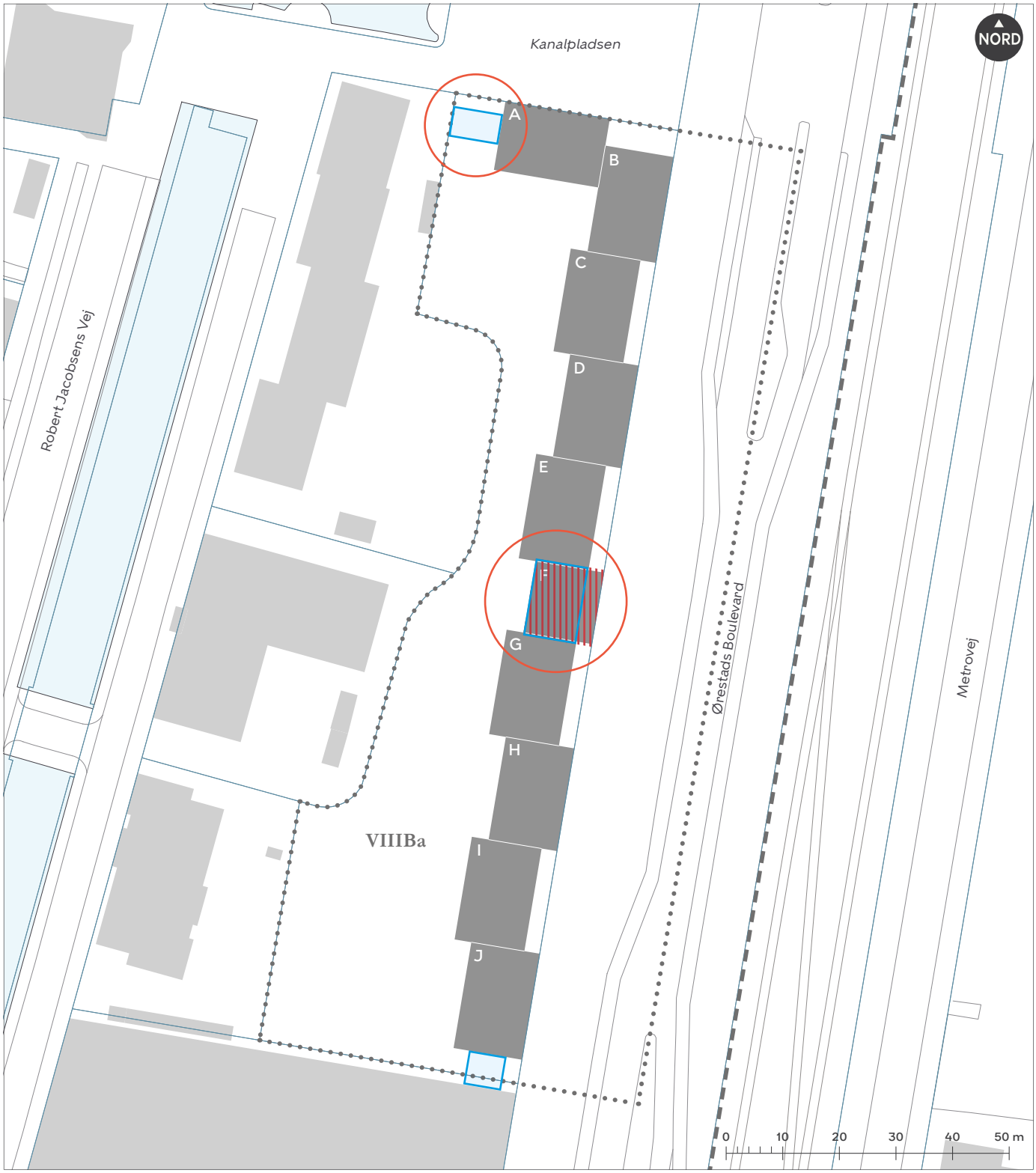
eller

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

Med venlig hilsen

Lea Tang Jensen
Byplanlægger

Tegning 5b • Porte og støjskærme (VIIIBa)



Krav om placering af port

Zone for placering af støjskærm

Område med ændringsforslag

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

VIIIBa Underområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

A-J Byggefelt



ØRESTAD SYD TILLÆG 5

FORSLAG TIL TILLÆG 5 TIL LOKALPLAN 398 OG MILJØRAPPORT

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget har den 1. juni besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 og miljørapport.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høringsperiode fra den 23. juni 2026 til den 18. september 2026.

KØBENHAVNS KOMMUNE

Indhold

Redegørelse for lokalplan 4

Lokalplantillæggets baggrund og formål 4
Lokalplanområdet og kvarteret 5
Lokalplantillæggets indhold 7
Miljøforhold 23
Den kystnære del af byzonen 26
Beskyttelseslinjer 26
Skyggediagrammer, delområde VIIIBa og IIICa 30
Skyggediagrammer, delområde IIICb 31

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 33

Overordnet planlægning 33
Kommuneplan 2024 33
Lokalplaner i kvarteret 34
Københavns Kommunes overordnede strategier 35
Miljøkrav til byggeri og anlæg 35
Spildevandsplan 36
Sikring mod oversvømmelse 36
Vandforsyningsplan 37
Varmeplanlægning 37

Tilladelser efter anden lovgivning 38

Affald 38
Jord- og grundvandsforurening 38
Museumsloven 39
Rottesikring 39
Bilag IV-arter, herunder flagermus 39
Tilladelser i henhold til anden lovgivning 39

Bestemmelser 40

§ 1. Formål 40
§ 2. Område 40
§ 3. Anvendelse 41
§ 4. Veje 45
§ 5. Bil- og cykelparkering 46
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering 48
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden 50
§ 8. Ubebyggede arealer 58
§ 9. Støj og anden forurening 67
§ 10. Matrikulære forhold 68
§ 11. Særlige fællesanlæg 68
§ 12. Retsvirkninger 69
§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter 69
Kommentarer af generel karakter 70

Tegning 1 · Områdeafgrænsning 71
Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) 72
Tegning 2b · Anvendelse i stueetagen (1. etage) 73
Tegning 2c · Anvendelse i stueetagen (1. etage) (VIIIBa) 74
Tegning 2d · Anvendelse 2. etage og op (VIIIBa) 75
Tegning 2e · Anvendelse i stueetagen (1. etage) (IIICa) 76
Tegning 2f · Anvendelse 2. etage (IIICa) 77
Tegning 2g · Anvendelse tagetage (IIICa) 78
Tegning 2h · Anvendelse i kælder (IIICb) 79
Tegning 2i · Anvendelse i stueetagen (1. etage) (IIICb) 80
Tegning 2j · Anvendelse 2. etage og op (IIICb) 81
Tegning 2k · Anvendele (IIICc) 82
Tegning 2l · Detailhandel 83
Tegning 3b · Veje (IIICa) 85
Tegning 3c · Veje (IIICb) 86
Tegning 4a · Cykelparkering (VIIIBa) 87
Tegning 4b · Cykelparkering (IIICa) 88
Tegning 4c · Cykel- og bilparkering (IIICb) 89

Forsidefoto: @geodanmark, 2025.
Hvis ikke andet er angivet, er fotos og illustrationer af Københavns Kommune.

Indhold

Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering (VIIIBa) 90

Tegning 5b · Porte og støjskærme (VIIIBa) 91

Tegning 5c · Bebyggelsens omfang og placering (IIICa) 92

Tegning 5d · Porte (IIICa) 93

Tegning 5e · Indrykninger (IIICa) 94

Tegning 5f · Bebyggelsens omfang og placering (IIICb) 95

Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden (C) 96

Tegning 6b · Bebyggelsens ydre fremtræden (IIICb) .. 97

Tegning 6c · Altaner og karnapper (VIIIBa) 98

Tegning 7 · Terrænregulering (IIICb) 100

Tegning 8a · Byrum (VIIIBa) 101

Tegning 8b · Kantzoner (VIIIBa) 102

Tegning 8c · Beplantning (VIIIBa) 103

Tegning 8d · Byrum (IIICa) 104

Tegning 8e · Kantzoner (IIICa) 105

Tegning 8f · Beplantning (IIICa) 106

Tegning 8g · Byrum (IIICb) 107

Tegning 8h · Kantzoner (IIICb) 108

Tegning 8i · Beplantning (IIICb) 109

Tegning 8j · Byrum (Asger Jorns Allé) 110

Tegning 8k · Kantzoner (Asger Jorns Allé) 111

Tegning 8l · Beplantning (Asger Jorns Allé) 112

Hvad er en lokalplan **113**

Praktiske oplysninger **Bagsiden**

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: @geodanmark, 2025.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Teknik- og Miljøudvalget har den 16. august 2021 besluttet, at der skal udarbejdes et nyt lokalplantillæg for Ørestad Syd, som skal øge andelen af stueetager i området, som skal eller kan anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer for at skabe mere by- og handelsliv i Ørestad Syd.

By og Havn har efterfølgende bedt om en udbygningsaftale for indretningen af byrummet ved Asger Jorns Allé, hvor man ønsker en anden indretning af byrummet end fastlagt i eksisterende lokalplaner.

Lokalplanen ændrer anvendelsen for en række byggegrunde langs Ørestads Boulevard, hvor der endnu ikke opført byggeri. By og Havn ønsker på to byggegrunde at ændre anvendelsen fra primært erhverv til primært boliger. På to andre byggegrunde muliggøres byggeri af hhv. en kommunal skole og en idrætshal, og af et kommunalt botilbud.

Fordeling af byggeretter og anvendelse i lokalplanområdet justeres i henhold til ovenstående og sådan, at ubebygget matrikel ved Else Alfelts Vej kan udbygges fuldt med boliger, såfremt der ikke bygges et parkeringshus.

Endeligt muliggør lokalplanen den nuværende anvendelse af byggeri på hjørnet af Ørestads Boulevard og Hannemanns Allé til parkeringshus, samt den nuværende anvendelse af øst-facade og vest-facade i stueetagen til Royal Arena til arenaformål. Fælles for begge er, at anvendelsen ikke er i overensstemmende med eksisterende lokalplaner.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan. Lokalplanen er udarbejdet som et tillæg til lokalplan 398 Ørestad Syd med tillæg 1, 2, 3 og 4, og disse lokalplaner gælder sammen med det aktuelle tillæg.

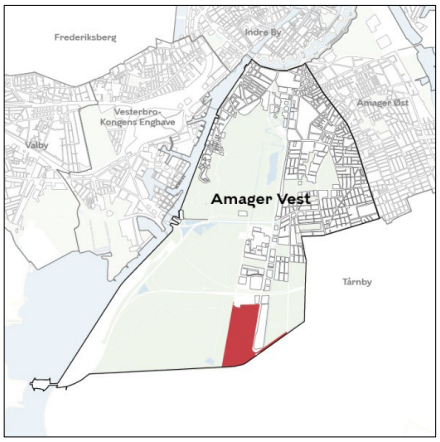
Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet i bydelen Amager Vest, og indgår i byområdet Ørestad Syd, der betegner del af Ørestad beliggende syd for Øresundsmotorvejen.

Lokalplanområdet omfatter arealer i Ørestad Syd, syd for Hannemanns Allé og vest for Ørestads Boulevard. Mod vest grænser området op til den fredede Kalvebod Fælled og mod syd er Tårnby Kommune. Lokalplanområdet er i alt ca. 674.500 m^2.



Områdets placering i bydelen.

Egenart

Ørestad Syd er siden 2006 udviklet til et nyt byområde. Der er i dag byggeri under opførelse og enkelte grunde er endnu ikke udbygget. Området er primært boliger, derudover er der parkeringshuse, erhverv og offentlige funktioner.

Asger Jorns Allé, Ejler Billes Allé og Hannemanns Allé er adgangsveje fra Ørestads Boulevard. Skovrummet (Else Alfelts Vej), Parkrummet (Richard Mortensens Vej) og Kanalrummet (Robert Jacobsens Vej) forbinder Byfælleden mod nord og søområdet mod syd.

Området består af en blanding af karrébebyggelse, rækkehuse og punkthuse i forskellige højder op til 34 m. Den tætte bebyggelse i Ørestad Syd står i kontrast til Kalvebod Fælleds flade landskab.

Der er i dag enkelte butikker og caféer i området, som er koncentreret på Asger Jorns Allé og syd derfor.

Eksisterende trafikforhold

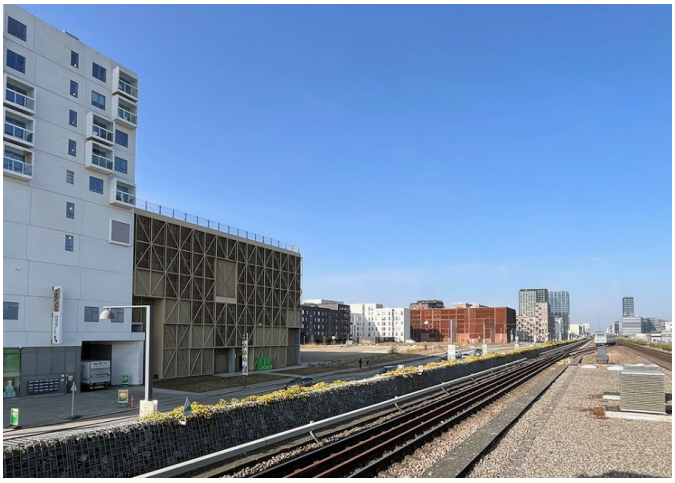
Ørestad Syd og lokalplanområdet er stationsnært med Ørestad metrostation, nordøst i krydset mellem Ørestads Boulevard og Hannemanns Allé, samt Vestamager metrostation, sydøst i krydset mellem Ørestads Boulevard og Asger Jorns Allé.

Lokalplanområdet er på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse kollektivt betjent med buslinje 32 og 33 på Ørestads Boulevard. Området har Ørestads Boulevard som primær forbindelse til det overordnede vejnet.

Lokalplanområdet er godt betjent med cykelinfrastruktur, alle primære og lokale veje har cykelsti. Parkering er primært placeret i fælles parkeringshuse.

Almene boliger

Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger, stilles krav om almene boliger.



Byggegrund ved Ørestads Boulevard set fra Vestamager Metrostation.



Byggegrund og byplads i Ørestad Boulevards afslutning mod syd set fra Kalvebod Fælled. Byggegrund og byplads anvendes midlertidigt til skolepavilloner.



Eksisterende byggeri på hjørnet ved Hannemanns Allé med parkeringshus og publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen set fra Ørestads Boulevard.



Byggegrund mod Ørestads Boulevard på hjørnet ved Asger Jorns Allé. Anvendes midlertidigt til skolepavilloner.



Asger Jorns Allé set fra Vestamager Metrostation.

Lokalplantillæggets indhold

Indledning

Lokalplanen er et tillæg til de gældende lokalplaner for området, der for hele planområdet øger andelen af bygningernes stueetager, som skal eller kan anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv.

I forhold til gældende lokalplaner øges den procentvise andel af stueetagerne (1. etager), som skal anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv på Asger Jorns Allé, Ørestads Boulevard og Ejler Billes Allé. På Ejler Billes Allé vil stueetager til publikumsorienteret serviceerhverv også kunne anvendes til visse typer af liberalt erhverv.

Dertil gør lokalplanen det muligt at anvende stueetager i bygninger, som er orienteret mod offentlige byrum i området til publikumsorienteret serviceerhverv og andre funktioner, som bidrager til byliv.

Hvor eksisterende lokalplaner for området indeholder krav om eller mulighed for publikumsorienteret serviceerhverv eller andre bylivsskabende anvendelser i stueetager, ophæves disse bestemmelser og erstattes, undtaget institutioner og skoler, af nye bestemmelser i denne lokalplan.

For i alt fire delområder, der endnu ikke er bebygget, muliggøres forskellige ændringer af anvendelsen i forhold til eksisterende lokalplaner.

I to delområder ændres anvendelsen fra primært erhverv til primært boliger, og for et tredje delområde præciseres anvendelsen til idræts- og skoleformål. For alle tre delområder sker en samtidig ændring af bebyggelsens omfang og placering, og fastlægges også bestemmelser om ydre fremtræden.

I det fjerde delområde udvides den eksisterende anvendelsesbestemmelse sådan, at der udover erhverv også kan etableres et botilbud. Udformning af byggeriet vil skulle ske efter bestemmelser i eksisterende lokalplaner.

Den ændrede anvendelse i de fire ubebyggede delområder betyder, at der skal fastsættes en ny boligandel og et nyt maksimalt etageareal for delområder i eksisterende lokalplaner, som de fire delområder indgår i. Dertil ændres det maksimale etageareal for delområde, der omfatter ubebygget byggegrund ved Ejler Billes Allé (matrikel 1045b), så ejendommen kan udbygges fuldt med boliger, såfremt der ikke bygges et parkeringshus.

Også for to realiserede byggerier sker en ændring af anvendelsen i forhold til eksisterende lokalplaner. For Royal Arena muliggøres den nuværende anvendelse af øst- og vest-facaden til arenaformål og for bebyggelse på hjørnet af Ørestads Boulevard og Hannemanns Allé muliggøres anvendelse til bl.a. parkeringshus. Der er i begge tilfælde tale om forhold, der ikke er i overensstemmelse med eksisterende lokalplaner, og hvor bestemmelser i denne lokalplan muliggør disse anvendelser.

Området er i dag omfattet af lokalplan 398 Ørestad Syd med tillæg 1, 2, 3 og 4.

Anvendelse

Delområder

Området er opdelt i 9 delområder; C, XA, XB, VIIIB, IIIC, VIIIBb, IIICa, IIICb og IIICc.

VIIIBa udgør ubebygget del af VIIIB. IIICa, IIICb og IIICc udgør ubebyggede dele af IIIC.

Hele planområdet

Områdets overordnede anvendelse fastlægges til boliger og serviceerhverv.
Dette er tilsvarende anvendelsen i eksisterende lokalplaner for området.

Lokalplanen fastlægger for hele området bestemmelser for facadestrækninger, hvor en procentvis andel af stueetagerne enten skal eller kan anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv og for visse dele, også til andre anvendelser, der vurderes kunne medvirke til at skabe og- eller understøtte bylivet i området.

De fastlagte bestemmelser for stueetagernes anvendelse gælder for nybyggeri og ved evt. senere ændring af anvendelsen af stueetager, hvor der i dag er opført bygninger, eller hvor der er givet byggetilladelse. Lokalplanen påvirker ikke den eksisterende lovlige anvendelse af stueetagerne. De steder, hvor der allerede er bolig i stueetagen, vil det kræve en ny bolig (erstatningsbolig) i København at ændre anvendelsen.

Facadestrækninger med krav og/eller mulighed for særlig anvendelse
Lokalplanen fastlægger facadestrækninger med krav og eller mulighed anvendelser, der understøtter byliv, som beskrevet nedenfor. Disse bestemmelser gælder samtidigt med bestemmelser om anvendelser på arealniveau, fastlagt i eksisterende lokalplaner 398 og tillæg 1, 2 og 3 og for hvad angår lokalplanen her; delområder VIIIBa, IIICa, IIICb og IIICc.

Områder med krav om publikumsorienteret serviceerhverv
Lokalplanen fastlægger facadestrækninger, hvor en procentvis andel af stueetagerne, alene skal anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv. Publikumsorienteret serviceerhverv kan være butikker, restauranter og lignende virksomheder, som henvender sig til forbipasserende i almindelighed.

Facadestrækninger forbeholdt publikumsorienteret serviceerhverv er fokuseret omkring Asger Jorns Allé, med henblik på at understøtte gaden, som det naturlige hovedstrøg i Ørestad Syd, og anvendelse af de brede fortovsarealer på nordsiden til bl.a. udeservering. På nordsiden af Asger Jorns Allé, skal mindst 75 % af facadestrækningen i stueetager anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, og på sydsiden mindst 50 %.

Derudover er der facadestrækninger langs Ørestads Boulevard omkring Asger Jorns Allé, Kanalpladsen og Hannemanns Allé, samt på Royal Arenas syd-facade, hvor enten 50 % eller 75 % af stueetager er forbeholdt publikumsorienteret serviceerhverv.

Områder med krav om publikumsorienteret serviceerhverv
med mulighed for liberale erhverv og udadvendte fællesfunktioner
Lokalplanen fastlægger facadestrækninger, hvor 50 % af stueetagerne, enten skal eller kan anvendes til enten publikumsorienteret serviceerhverv, liberale erhverv eller udadvendte fællesfunktioner. Liberale erhverv kan være fx pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontor, klinikker og lignende. Fællesfunktioner kan være fx klub, udstillings- og beboerlokaler.

Der er facadestrækninger forbeholdt publikumsorienteret serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv og udadvendte fællesfunktioner langs Ørestads Boulevard og Ejler Billes Allé.

Ved Ejler Billes Allé er facadestrækninger til publikumsorienteret serviceerhverv og -eller liberalt erhverv i stueetagen, til byggefelt på sydsiden mellem Else Alfelts Vej og Richard Mortensens Vej, begrænset til lægehus eller tilsvarende behandlere.

Langs Ørestads Boulevard er facadestrækninger til publikumsorienteret serviceerhverv med mulighed for andre typer af anvendelse, lagt på strækningen mellem Asger Jorns Allé og Kanalpladsen, og kan sådan medvirke til at skabe byliv på hele strækningen i samspil med facadestrækninger forbeholdt publikumsorienteret serviceerhverv.

Områder med mulighed for publikumsorienteret serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv og udadvendte fællesfunktioner
Lokalplanen gør det generelt muligt at anvende stueetager i bygninger, som er orienteret mod de offentlige byrum i området, herunder mod nord- sydgående forbindelser i området Skovrummet (Else Alfelts Vej), Parkrummet (Richard Mortensens Vej) og Kanalrummet (Robert Jacobsens Vej), til publikumsorienteret serviceerhverv og andre funktioner, som bidrager til bylivet.

Bestemmelser for facadestrækninger i eksisterende lokalplaner
Andre steder i området, hvor lokalplanen giver mulighed for at anvende facadestrækninger til publikumsorienteret serviceerhverv og andre funktioner, som bidrager til byliv, er der tale om bestemmelser fra eksisterende lokalplaner, som ophæves og reguleres af nye bestemmelser i denne lokalplan. Bestemmelser for facadestækninger, der understøtter byliv, samles sådan i én lokalplan for hele planområdet med enslydende bestemmelser, der afspejler aktuelt praksis.

For en del af disse facadestrækninger har virksomhedsfunktioner (såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, værksteder, kantine og lignende) hidtil været del af de fastlagte anvendelser, der skulle medvirke til at skabe byliv. Udadvendte virksomhedsfunktioner vedrører indretningen af en virksomhed og har vist sig uklare at administrere, og i mange tilfælde ikke reelt bidrage til byliv. Bestemmelser om udadvendte virksomhedsfunktioner er derfor aflyst og reguleres ikke i denne lokalplan. Det drejer sig bl.a. om øst-facader og vest-facader til Royal Arena, Ørestad Skøjtehal og del af byggeri på østsiden af Robert Jacobsens Vej mellem Ejler Billes Allé og Kanalpladsen. Facaderne omfattes i stedet af bestemmelser, der muliggør at anvende dem til publikumsorienteret serviceerhverv og andre funktioner, som bidrager til bylivet.

Hvor der i eksisterende lokalplaner er bestemmelser om anvendelse af facadestrækninger for institutioner og skoler er disse med denne lokalplan ophævet og ikke erstattet af nye bestemmelser.

Delområde med mulighed for parkeringshus
I delområde C kan eksisterende byggeri i på hjørnet af Ørestads Boulevard og Hannemanns Allé anvendes til parkeringshus. Dele af stueetagen skal anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv. Dette er tilsvarene den nuværende anvendelse af byggeriet.

Delområder med ændringer i boligandelen
VIIIB og IIIC er delområder, hvor der i eksisterende lokalplaner er fastsat en boligandel. Der fastsættes en ny boligandel for de to delområder, som afspejler den ændrede anvendelse af de ubebyggede arealer i delområderne VIIIBa IIICa, IIICb og IIICc.

For delområde VIIIB øges boligandelen fra 15-25 % til 60-70 % for området under ét. For delområde IIIC øges boligandelen fra ca. 30 % til 50-55 % for området under ét.

Delområder med mulighed for nybyggeri og ændret anvendelse
Delområder VIIIBa og IIICa kan anvendes til boliger og serviceerhverv.

Kollegie- og ungdomsboligandel er begrænset til 7% i delområde IIICa med en placering på øverste etage hvor der er indrykning. Bygningsdybden på max 10 m medvirker til at sikre, at ungdomsboliger ikke etableres ensidigt orienteret mod en støjramt facade.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til ca. 8.000 m^2 af det samlede muliggjorte boligetageareal i de to delområder. Det præcise antal etagemeter afhænger af omfang af serviceerhverv i stueetager.

Boliger må ikke etableres i stueetager mod vejside grundet indblik og vejstøj.

I delområde IIICb, hvor der muliggøres byggeri til offentlige formål i form af idrætshal og grundskole, er anvendelserne fordelt sådan at skolen ligger længst fra vej sådan, at støj på facader til skolen fra vej minimeres.

I delområde IIICc muliggør ændring af anvendelsesbestemmelse et kommunalt botilbud. Sådanne kan enten betragtes som institution eller som boliger der skal tilgodese særlige behov, hvorfor anvendelsesbestemmelsen åbner op for begge muligheder.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Med lokalplanen tilpasses rammer for detailhandel, til ændringen af detailhandelsstrukturen for området i Kommuneplan 2024, hvor bydelscenter 'Vestamager Station' og lokalcenter 'Arenakvarteret' blev samlet langs Ørestad Boulevard til ét sammenhængende bydelscenter 'Ørestad Syd'.

Langs Ørestads Boulevard, udvides område med mulighed for større dagligvare- og udvalgsvarebutikker, indenfor bydelscenterets nye afgrænsning. Det maksimale butiksareal på 9.000 m^2 er uændret.

Uden for bydelscenteret udvides områder hvor der kan etableres enkeltstående butikker, der betjener området til stueetager til at omfatte interne større offentlige byrum i bydelen. Det maksimale butiksareal er begrænset til 1.500 m^2.

Lokalplanens ændringer af muligheder for etablering af butikker baserer sig på anvendelse af den eksisterende infrastruktur i området. Langs Ørestads Boulevard, der er fordelingsvej til bydelen, vil der på del af strækningen hvor lokalplanen muliggør nybyggeri, kunne etableres lommer til parkering, som muliggør vareleve-ring og også renovation til erhverv i stueetager til det nye byggeri kan ske fra vejside. På den måde kan unødig trafik i de gårdrum, som bebyggelsen indgår i, begrænses.

Butikker, såsom butikker, restauranter og caféer, henvender sig til offentligheden og kan medvirke til at skabe et levende og varieret bymiljø i Ørestad Syd.

Fremtidige trafikforhold

Lokalplanen baserer sig på den allerede etablerede trafikstruktur fastlagt i eksisterende lokalplaner.

Ind og udkørsel til parkeringshus i delområde C på hjørnet af Ørestads Boulevard og Hannemanns Allé, hvor lokalplanen muliggør anvendelse til parkeringshus, sker via stikvej til Hannemanns Alle, der er udstyret med signalregulering, og vurderes således ikke påvirke trafikmønsteret i området.

Der udlægges en ny stiforbindelse i gårdrummet til delområde VIIIB, som muliggør forbindelse fra Ørestads Boulevard og Robert Jacobsens Vej.

Ny skole og idrætshal i delområde IIICb får vejadgang fra eksisterende overkørsel mod Ørestads Boulevard, som deles med nabobebyggelse mod øst. Nedkørsel til parkeringskælder skal ske fra sidevej.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bil- og cykelparkering

For delområder VIIIBa, IIICa, IIICb og IIICc hvor lokalplanen muliggør ændret anvendelse, skal der være bil- og cykelparkeringspladser, med udgangspunkt i kommuneplanens faste normer.

Parkeringsnormen for botilbuddet i delområde IIICc er fastsat efter en konkret vurdering i overensstemmelse med Kommuneplan 2024 retningslinjer for

offentlige og almene formål. Vurderingen er baseret på funktionens behov, antal beboer og ansatte.

Parkeringsnormen for alle øvrige funktioner fastsættes med en reduktion på 20 % i overensstemmelse med Kommuneplan 2024 retningslinjer for reduceret parkeringsnorm. Lokalplansområdet er stationsnært, og er udstyret med god cykelinfrastruktur.

Lokalplanen sikrer adgang til afsætning, handicapparkering, renovation og varelevering.

Bilparkeringspladserne skal etableres i bydelens kollektive parkeringsløsninger, i for af parkeringshuse og- eller parkeringskældre, fastlagt i eksisterende lokalplaner. Der kan kun i mindre omfang være parkering på terræn.

Det er ikke muligt at etablere parkering, herunder handicapparkering i gårdrum til boligbebyggelse i delområde VIIIBa og IIICa.

I delområde IIICb er der under byggeri mod Ørestads Boulevard muliggjort en parkeringskælder med plads til handicapbusser og cykelparkering.

Lokalplanen regulerer hvor cykelparkering kan placeres på terræn. Dette skal sikre cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene. Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede.

Lokalplanen fastlægger for delområder VIIIBa, IIICa, IIICb, hvor cykelparkering kan eller skal placeres i kælder, også placering af ramper.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Metroservitutter

Under 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. Servitutternes 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.

Bebyggelsens placering og udformning

Hele planområdet

Facader til stueetager, der indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv, liberale erhverv, og udadvendte eller fælles funktioner, er omfattet af bestemmelser der skal medvirke til at skabe sammenhæng mellem stueetagerne og de gader og byrum, som de danner kant i mod.

Facaderne skal bl.a. have vinduer i klart glas. Mindst 75 % facadelængden skal være vinduer, i en højde på mindst 3 m og med en underkant på maksimalt 0,6 m fra gulv. Der er forbud mod afblænding og tilklæbning af vinduer og særlige bestemmelser om udvendig solafskærmning for disse facader.

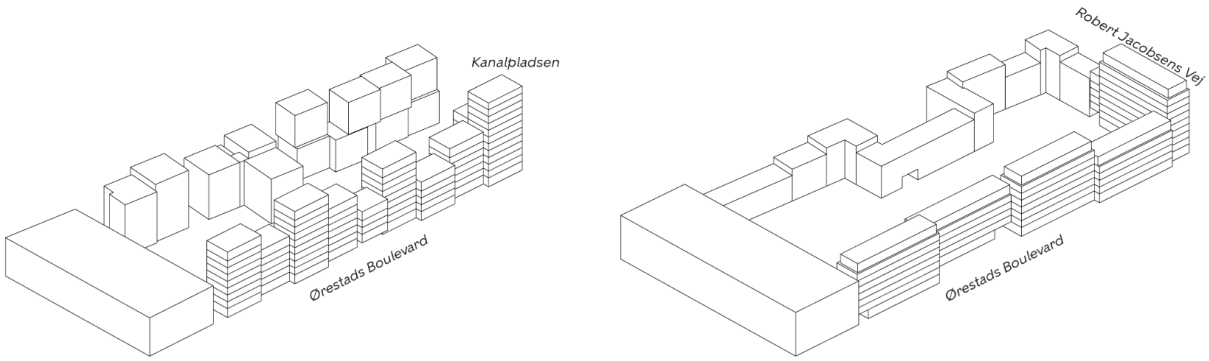
Der gælder også særlige bestemmelser for facader til stueetager, der hidtil har været fastlagt til bl.a. virksomhedsfunktioner i lokalplan 398, tillæg 1. Også for disse facader skal vinduer være klart glas. Andel af facadelængden på 25-75 % skal være skal være vinduer. Dette er tilsvarende bestemmelser i eksisterende lokalplaner for disse facader.

Dertil er der bestemmelser om reklamering, som er gældende for hele lokalplanområdet.

Delområde XA og XB
XA og XB er delområder, hvor der i eksisterende lokalplaner er fastsat et samlet maksimalt etageareal, og som med denne lokalplan øges med 2.000 m^2 til i alt 322.000 m^2.

De ekstra 2.000 m^2 muliggør, at ubebygget byggegrund ved Ejler Billes Allé (matrikel 1045b), kan udbygges fuldt med boliger såfremt der ikke bygges et parkeringshus, jf. 'Aftale om færdiggørelse af parkering i Ørestad City Nord og Ørestad Syd' mellem By og Havn og Københavns Kommune fra januar 2019.

Delområde VIIIBa og IIICa
Ny bebyggelse i delområde VIIIBa og IIICa afslutter for begge områder allerede påbegyndt karrebyggeri. Bygningshøjder, fremspring og tilbagerykninger samt facadelængder er reguleret forskelligt for de to bebyggelser med henblik på at skabe en god sammenhæng med det allerede realiserede byggeri. Den gennemsnitlige bygningshøjde er for begge bebyggelser holdt omkring 28-29 m / 7 etager. Hjørner ved Kanalpladsen og Ejler Billes Allé er markeret med højere byggeri.



Visualisering der viser hvordan byggeri i delområder VIIIBa og IIICa afrunder eksisterende karréstruktur, og hvordan bebyggelsens omfang og placering er tilpasset det allerede realiserede byggeri.



Situationsplaner, der viser et eksempel på et nybyggeri i delområde VIIIBa og IIICa og overensstemmelse med lokalplantillægget. Illustration: Adept.

I delområde VIIIBa er princippet, at bebyggelsen skal udføres som ti sammensatte bygninger i 5-10 etager, hvor hjørnet ved Kanalpladsen adskiller sig med et byggeri i 13 etager. Mellem tilstødende bygninger varierer højden mindst to etager og der skal ske frem og tilbagerykninger på ca. 3 m.

Byggeriet sammenbygges ikke med det eksisterende byggeri. Sammen med en port midt på bebyggelsen mod Ørestads Boulevard sikres på den måde adgang mellem gade og gårdrum.

I delområde IIICa er princippet, at bebyggelsen skal udføres som fem sammensatte bygninger, hvor højden mod Ørestads Boulevard er skiftevis 6 og 8 etager, og ved Ejler Billes Allé 10 etager. Der skal ske frem og tilbagerykninger på ca. 3 m mellem tilstødende bygninger. En enkelt af bygningerne er trukket længere tilbage, og der dannes en lokal plads mod Ørestads Boulevard.

Passager og-eller porte sikrer adgang mellem gade og gård, og på tværs gennem de karrébebyggelser, som byggeriet indgår i. Teknik på tage kan etableres i højder op til 2,5 m, og skal da være tilbagetrukket fra de underliggende facader.

Boliger skal have adgang til både gaden og gården via trappeopgange. Der må maksimalt være 20 m mellem hver indgang. Indgangspartier skal mod vej markers med overdækning og- eller en tilbagetrækning samt en siddemulighed.

Facader på bebyggelsen i de to delområder kan være i mange forskellige materialer, herunder biogene materialer, der er dannet af dyr eller planter.

Facader er støjramt mod vejside. Opholdsaltaner og tagterrasser til ophold samt adgangsveje på tagflader kan derfor kun etableres til gårdside.

Det er i gårdrum til begge delområder muligt at opføre mindre bygninger til anvendelser, der understøtter den rekreative anvendelse af gårdrummene. Det kan fx være pavilloner, drivhuse, lysthuse, legehuse og lignende. Omfang er begrænset til maksimalt 30 m^2 for hvert gårdrum. Den enkelte bygning må ikke overstige 20 m^2.

Omfang og placering af mindre bygninger til transformer og renovation er reguleret med henblik på at sikre den rekreative anvendelse af de to gårdrum, hvor hensyn til placering af en andel af cykelparkering på terræn også har spillet ind.

Gårdrummet til VIIIBa er smalt, og større sammenhængende arealer velegnet til ophold er begrænset. Samtidig er et areal på ca. 120 m^2 i den midterste del af gårdrummet udlagt til parkering til eksisterende nabobebyggelse. Der kan placeres to transformere i gårdrummet, men ikke mindre bygninger til renovation, der derfor vil skulle placeres i byggeriet, forventeligt i stueetage.

Gårdrummet til IIICa er bredere og har flere større sammenhængende arealer velegnet til ophold. Der kan her placeres både transformere og mindre bygninger til renovation. Størrelser er fastlagt ud fra anvendelse til renovation fra boliger. Renovation til erhverv vil derfor vil skulle placeres i byggeriet, forventeligt i stueetage.

Særligt om brandredning, servicekørsel til erhverv og kvalitet af gårdrum
Bygningshøjder i delområde VIIIBa og IIICa er fastlagt i samspil med placering af områder med træer og buske på vejarealer langs Ørestads Boulevard, med henblik på at undgå brandveje og servicekørsel til erhverv i gårdrum.

Åbninger i beplantningen sikrer mulighed for adgang for redningskøretøjer fra Ørestads Boulevard til byggeri under 8 etager, hvor mulighed for brandredning med drejestige af de øvre etager er påkrævet. Ved åbningerne kan etableres parkeringslommer til håndtering af renovation og varelevering til erhverv.

Løsningen løfter den rekreative kvalitet af gårdrummene, herunder mulighed for indretning med buske og træer, i forhold til alternativ løsning med brandredning og servicekørsel til erhverv fra gårdside.

Særligt om facader i delområde VIIIBa
Farver på facader i delområde VIIIBa skal være i rødbrune farver, og fra 2. etage og op udformes med en gitter-struktur med vandrette og lodrette rammer med udfyldte facadefelter. Undtaget er facaden til den midterste af de 9 bygninger langs Ørestads Boulevard, der skal have en anden farve og facadeudformning. Bygningen markerer port og gennemgang i stueetagen til en stiforbindelse på tværs gennem gårdrummet, og opbryder samtidig det øvrige byggeri i to grupper af bygninger, som skal have hver sin rødbrune farvetone.

Bredde af rammer i grid-struktur samt materialer og- eller detaljering i facadefelter skal variere mellem tilgrænsende bygninger. Dertil skal de enkelte bygninger detaljeres med enten karnapper, altaner eller fremtrukne vinduer. Der sikres som minimum 3 variationer af facader for hver gruppe af bygninger, og undtaget farvetone som minimum 3 variationer af facader for de to grupper samlet.

Både de rødbrune farver og grid-struktur henter sin inspiration i facader til det allerede realiserede parkeringshus på hjørnet af Ørestads Boulevard og Ejler Billes Allé i den sydlige del af karreen, og medvirker på den måde til et sammen-



Illustrationer af princip for brandredning til bebyggelse i delområde VIIIBa og IIICa fra Ørestads Boulevard, hvor åbninger i beplantning langs vej sikrer adgang for redningskøretøjer og samtidig kan anvendes til mindre parkeringslommer mod vejside. Illustrationer: Adept.

hængende facadeudtryk på byggeriet mod Ørestads Boulevard mellem Kanalpladsen og Ejler Billes Allé. Bestemmelser om variation sikrer, at de enkelte bygninger trods deres slægtskab vil adskille sig fra hinanden.

Særligt om facader i delområde IIICa
Farver på facader i delområde IIICa skal være i grå, brun, beige og sand, mens facader i træ kan være i træets naturlige farve. Farvetone og detaljering af stueetagen på den enkelte bygning skal variere fra de overliggende etager og den øverste etage skal tilbagetrækkes de underliggende etager. Dette skaber en klassisk opdeling af bebyggelsen i base, midt og top, som man kender fra b.la. karrebebyggelserne i brokvarterene.

Farve og materiale på facader skal variere mellem alle fem bygninger. Detaljering af facader, herunder bl.a. facaderytme, størrelser og farve på vinduer skal variere mellem tilstødende bygninger. Mindst tre bygninger skal have enten karnapper, fremtrukne vinduer eller altaner mod gade.

De lyse farvetoner henter sin inspiration i facader til det allerede realiserede parkeringshus i den sydlige del af karreen, og medvirker sammen med bestemmelser om variationer til et på en gang sammenhængende og varieret udtryk på byggeriet mod Ørestads Boulevard og op mod Ejler Billes Allé.





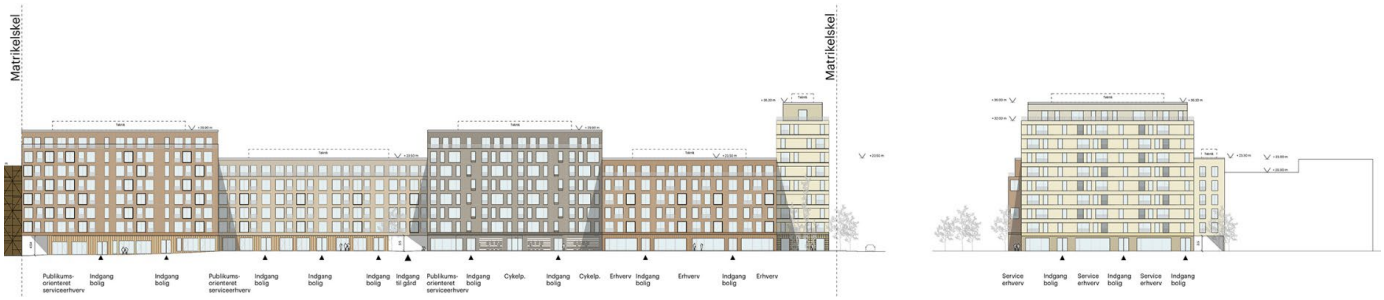
Billeder, der viser facader på realiserede parkeringshuse i hhv. delområde VIIIBa og IIICa, hvis farveholdning er inspiration til farver på byggeri i de to delområder, og for delområde VIIIBa brug af grid-motiv på facader. Billeder: Adept.



Visualisering, der viser et eksempel på facader til et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplantillægget i planens delområde VIIIBa – mod øst (Ørestads Boulevard) og mod nord (Kanalpladsen). Illustration: Adept.



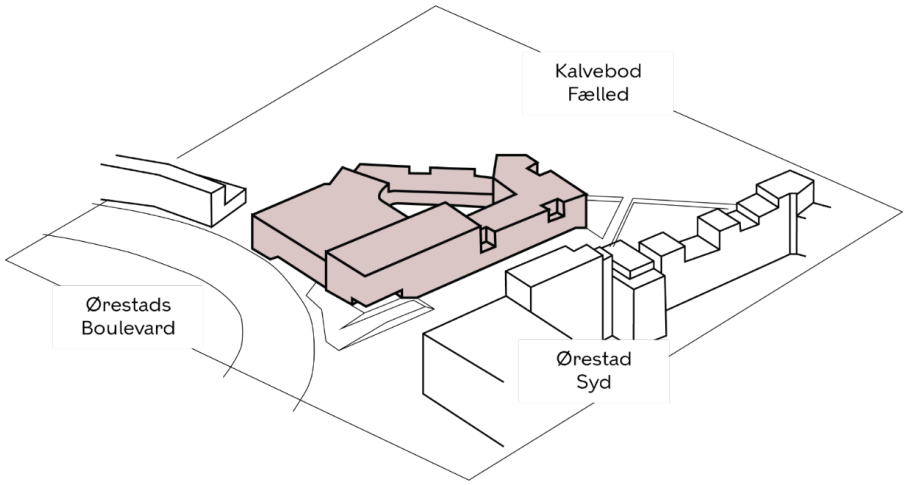
Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplantillægget i planens delområde VIIIBa set fra Ørestads Boulevard mod sydvest. Illustration: Adept.



Visualisering, der viser et eksempel på facader til et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplantillægget i planens delområde IIICa - mod øst (Ørestads Boulevard) og mod nord (Ejler Billes Allé). Illustration: Adept.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplantillægget i planens delområde IIICa set fra Ørestads Boulevard mod sydvest. Illustration: Adept.



Visualisering, der viser hvordan byggeri i delområde IIICb afslutter Ørestads Boulevard mod syd i mødet med Kalvebod Fælled. Illustration: JJW Arkitekter og Københavns Kommune.

Delområde IIICb

Ny bebyggelse i delområde IIICb skal udføres som et sluttet volumen, der sammen med den tilstødende byplads på byggeriets vestside, afslutter Ørestads Boulevard mod syd, i mødet med Kalvebod Fælled.

Byggeriet er sammensat af fem bygninger, der danner et samlet bygningsvolumen omkring et indre gårdrum. Etage- og bygningshøjder skifter mellem de fem bygninger fra 1 til 3 etager og i højde fra 12 m til 23 m. Skift mellem de enkelte bygninger skal markeres i facaden med fx en reces, forskydning eller et knæk i facaden. Byggeriet vil være højest mod nordvest og trapper herfra ned mod sydøst.

Den primære adgang til bebyggelsen skal ske fra vest-facaden mod bypladsen. Indgangen til idrætshallen ligger hævet ca. ½ etage over det tilstødende terræn, og adgang sker af et trappe- og rampeanlæg i det tilstødende byrum. Indgangen markeres med en lokal tilbagetrækning i facaden. Indgangen til skolen sker i niveau mod pladsen, og skal markeres med overdækning og/eller en tilbagetrækning i facaden. Ved begge indgange og yderligere to steder langs vest-facaden skal der etableres en siddemulighed mod bypladsen.

Farverne på facaderne skal være røde og- eller rødbrune. Facaderne kan være i mange forskellige materialer, herunder biogene materialer, der er dannet af dyr eller planter, men skal være ens for hele byggeriet. Undtaget er facader mod det indre gårdrum, hvor både farve og materialer kan adskille sig fra de øvrige facader.

Der sikres en andel af vinduer på 40-60 % af facadens samlede længde på alle ydre facader, så der ikke opstår bagsider på byggeriet. Ved indgangen til idrætshallen og i nordfacaden til idrætshallen skal mindst 80 % af facadelængden være vinduer. Farver på vinduer og blændfelter kan være grå, rød, brug og/eller træ.

På tagfladen mod fælleden hvor byggeriet er i én etage kan etableres en større tagterrasse. På de sydlige dele af byggeriet kan lokalt etableres 6 altaner og- eller tagterrasser på op til 30 m^2 tilbagetrukket fra den primære facade.

Værn til altaner og tagterrasser skal have en åbningsgrad på 45-55 % og være mindst 3 m højt. På den måde begrænses indsyn samtidig med at der sikres mod vind.

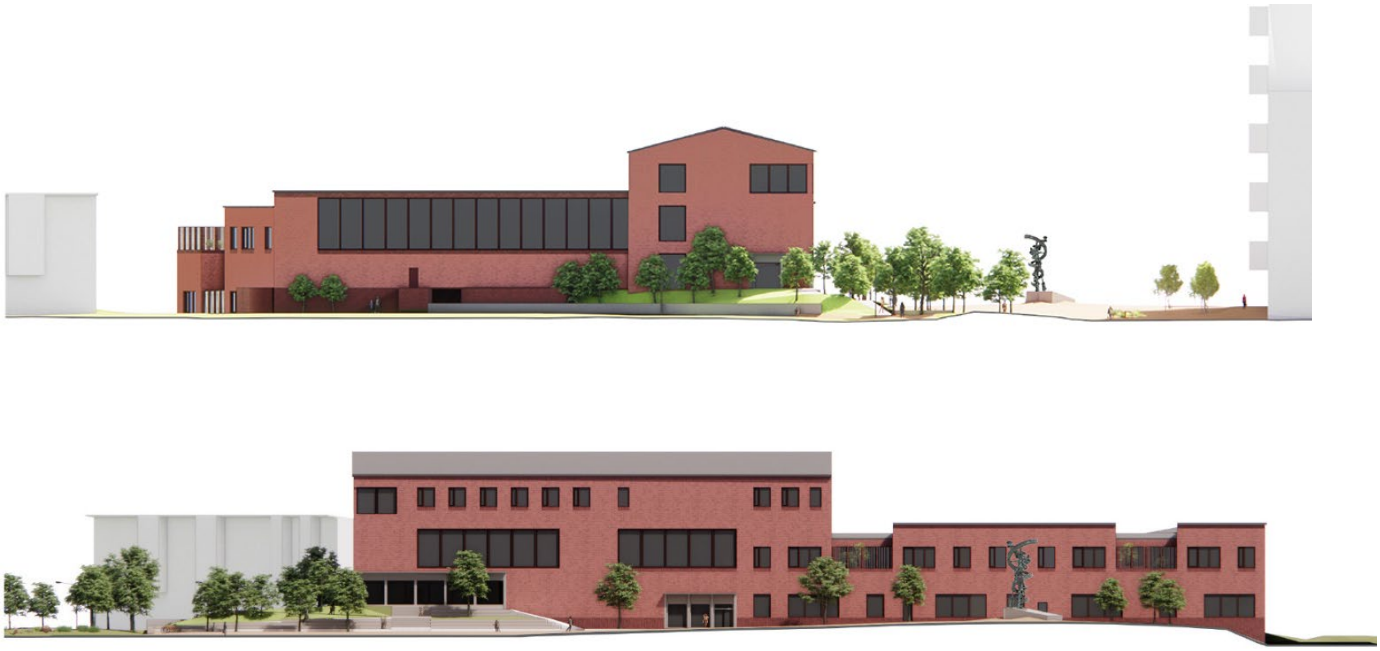
Tage kan enten være flade eller med en hældning på op til 15 grader.



Situationsplan, der viser et eksempel på et nybyggeri i delområde IIICb i overensstemmelse med lokalplantillægget. Illustration: JJW Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri af idrætshal og skole i delområde IIICb i overensstemmelse med lokalplantillægget set fra bypladsen mod nordøst. Illustration: JJW Arkitekter.



Visualiseringer, der viser et eksempel på facader til nybyggeri i overensstemmelse lokalplantillægget i planens delområde IIICb - øverst mod nord (Ørestads Boulevard) og nederst mod vest (bypladsen). Illustrationer: JJW Arkitekter.

Byrum

Lokalplanen fastlægger følgende byrum:

- Byrum langs Ørestads Boulevard ved nyt byggeri i delområde VIIIBa og IIICa
- Gårdrum til nyt byggeri i delområde VIIIBa og IIICa
- Omdannelse af Asger Jorns Allé
- Ankomstareal, samt opholdsarealer i forbindelse med idræts- og skolebyggeri i delområde IIICb

Byrummet mellem Ørestads Boulevard og boligbebyggelsen indrettes med plantebede og træer, og arealet er desuden indrettet til at kunne håndtere brandredning og afhentning af affald, samt cykelparkering og siddemulighed ved opgange.

I gårdrummene i delområde VIIIBa og IIICa fastlægger lokalplanen opholdsarealer til boligbebyggelsen, så der skabes sammenhængende gårdrum med nabomatriklerne mod vest. Lokalplanen fastlægger en høj andel af plantebede, og mulighed for at etablere større sammenhængende grønne arealer. Der fastlægges desuden stier gennem gårdrummet.

Lokalplanen fastlægger Asger Jorns Allé som en grøn forbindelse mellem Vestamager station og Amager Fælled. I lokalplan 398-2 fastlægges Asger Jorns Allé som en aktiv bygade med sports aktiviteter og ophold. Bl.a. på baggrund af en inddragelsesproces, og i sammenhæng med intentionen om at samle sportsaktiviteter i idrætsanlægget ved Vestamager station, ønsker By og Havn at indrette byrummene som en grøn forbindelse med opholdsmuligheder i stedet, hvilket lokalplanen fastlægger.

Ved skolebyggeriet for enden af Ørestads Boulevard fastlægges ankomsten til skolen som ramper og trapper, med plantebede, mod bypladsen på byggeriets vestside med henblik på at skabe aktivitet i byrummet. Der fastlægges desuden siddepladser langs skolens facade, der giver mulighed for ophold mod pladsen.

Herudover fastlægger lokalplanen kantzoner, i overgangen til det omkringliggende byggeri. Hvor der er boliger mod gårdrum, fastlægger lokalplanen terrasser. Ved boliger mod vej, fastlægges der plantebede i kantzonen.

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads, og der må ikke være affaldshåndtering uden overdækning. Det betyder, at affaldshåndtering enten skal placeres i mindre bygninger på terræn eller i bygning.

Det fremgår af bestemmelsen om ubebyggede arealer.

Træer og anden beplantning

Der skal plantes mindst 281 nye træer, og mindst 235 nye buske. Ca. 50 % af de nye træer skal være hjemmehørende arter. Hjemmehørende arter prioriteres hvor det er muligt, da de styrker biodiversiteten.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.



Visualisering, der viser et eksempel på indretning af Asger Jorns Allé i overensstemmelse med lokalplantillægget. Illustration: BOGL.



Situationsplan, der viser et eksempel på indretning af Asger Jorns Allé i overensstemmelse med lokalplantillægget. Illustration: BOGL.

Sikring mod ekstremregn

Bebyggelse skal sikres mod skader fra ekstremregn op til en 100-års hændelse. Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at regnvandet i videst mulige omfang håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Hertil må risikoen for oversvømmelser fra ekstremregn ikke forværres for omgivelserne (herunder uden for lokalplanområdet) som en konsekvens af lokalplanens udførelse. Væsentlige strømningsveje ind i området må ikke afbrydes, hvis det kan medføre øget risiko for oversvømmelse uden for området.

Indenfor lokalplanområdet er der i dag lavninger hvor vandet vil samle sig i ekstremregns hændelser. Lavningerne findes ved metroforpladsen foran Vestamager Station samt ved Kanalpladsen nord for delområde VIIIBa. Herudover er der to bassiner som vil modtage regnvand; ét mod nord, for enden af kanalen langs Robert Jacobsens Vej og ét mod syd, for enden af Ørestad.

Ved udformningen af byggeri, skal der sikres lokale strømningsveje, der leder vand til lavningerne og bassinerne.

I delområde VIIIBa og IIICa fastlægger lokalplanen regnbede, der skal kunne håndtere hverdagsregn, og som er integrerede i gårdrummets landskabsdesign.

I delområde IIICb forudsættes, at der etableres en faskine under bypladsen på byggeriets vestside, samt føringsveje syd for byggeriet, der leder vand til det sydligt liggende bassin, som udvides i forbindelse med byggeriet.

Langs Asger Jorns Allé vil de nye bede til beplantningen være et forbedrende tiltag ift. regnvandshåndteringen i området.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at regnvandshåndtering så som anlæg, faskine og regnbede er etableret.

Det fremgår af bestemmelserne om regnbede og anlæg til opsamling af regnvand.

Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47. Ekspropriation af fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, kan ske, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning. Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation. En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Kommuneplan 2024

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024. Områdets anvendelse er fastlagt til boliger og serviceerhverv.

Udbygningsaftale
Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra By & Havn til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter By & Havn sig til at etablere byrum langs med samt opgradere og forskønne Asger Jorns Allé, som er en følge af lokalplanen.

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) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

Miljørapport
Kommunen har vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023). Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.

Miljørapporten konkluderer, at virksomhedsstøj fra Metroens Kontrol- og Vedligeholdscenter (KVC) kan medføre væsentlige støjpåvirkninger for de planlagte boliger langs Ørestads Boulevard, særligt i aften- og natperioden, hvor de vejledende grænseværdier overskrides på facader vendt mod KVC. Påvirkningen vurderes især at kunne have betydning for beboernes sundhed og trivsel.

Samtidig fremgår det, at støjpåvirkningen kan reduceres til et ikke-væsentligt niveau gennem afværgeforanstaltninger og planmæssige krav i lokalplanen, herunder støjisolerende facade- og vindueløsninger og hensigtsmæssig boligindretning.

Støj fra veje og jernbaner overstiger vejledende grænseværdier
I lokalplanområdet kan bestemmelsen i planloven § 15, stk. 2, nr. 29 om isolering mod støj anvendes, da området er udlagt som et område med blandede byfunktioner.

Lokalplanen muliggør nybyggeri af boliger, grundskole og fritidsundervisning samt botilbud, på arealer der er belastet af støj fra veje og -eller jernbane.

Det skal derfor sikres i planlægningen, at Miljøstyrelsens fastlagte grænseværdier for sove- og opholdsrum og for udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til støjfølsom anvendelse kan overholdes.

Der er trafikstøj i lokalplanområdet fra Ørestads Boulevard som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjfølsom anvendelse. Støjniveauet er op til 66 dB på facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og grundskoler.

Der er trafikstøj i området fra Metro, som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjfølsom anvendelse. Støjniveauet er op til 65 dB på dele af facaderne til boliger, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi for trafikstøj fra jernbaner på L_{den} 64 dB for boliger.

Lokalplanen er udarbejdet i et eksisterende byområde med blandede byfunktioner. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien for støj fra Ørestads Boulevard og Metro kan overholdes på facaden eller på alle friarealer.

I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, så Miljøstyrelsens fastsatte støjgrænser for det indendørs støjniveau kan overholdes.

Det anbefales, at boligbebyggelse udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Den fremtidige bebyggelse er placeret således, at bebyggelsen langs Ørestads Boulevard kan danne støjskærm for dele af friarealerne modsat vejside, og for hvad angår byggeri i delområde IIICb for friarealer i gårdrum og på tagterrasse.

I delområde VIIIBa er der indtrængende støj på dele af friarealer modsat vejside ved passage mellem byggeri og parkeringshus og port til Ørestads Boulevard.

Lokalplanen fastlægger støjafskærmning i passagen med det formål at sikre de udendørs områder i gården til støjfølsom anvendelse. Ved porten fastlægges ingen støjafskærmning. Porten er passage for en tværgående sti gennem gårdrummet, og de støjramte arealer er primært at betragte som fordelingsarealer.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at den nødvendige støjafskærmning er etableret og, at det dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende og fastsatte grænseværdier for støj er overholdt.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Umiddelbart op til lokalplanområdet ligger virksomheden Metroselskabets Kontrol- og Vedligeholdscenter i Ørestad (også omtalt som KVC). Virksomheden har en drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

Metroselskabets Kontrol- og Vedligeholdscenter (KVC)
KVC er beliggende på Metrovej 3, 2300 København S. KVC betjener metrolinjerne M1 og M2 og anvendes til servicering af metroens togvogne. Anlægget omfatter blandt andet testspor, værksteder, vaskehal og lignende aktiviteter.

Støj
Virksomheden har ikke en miljøgodkendelse, men miljømyndigheden, som er Københavns Kommune, har vurderet, at virksomheden som udgangspunkt må støje med 60/60/60 dB i skel.

Hvis reglen om isolering mod støj i planlovens § 15, stk. 2, nr. 29, ikke anvendes, skal den bebyggelse, som lokalplanen muliggør, overholde de vejledende grænseværdier for blandet bolig- og erhvervsområde/centerområde ved bygningernes facader og på udendørs opholdsarealer, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder.

Beregninger viser, at det ikke vil være muligt at overholde støjgrænseværdierne om aftenen og natten, idet der vil være overskridelser på op til 12 dB ved den mest støjbelastede støjfølsomme anvendelse.

Virksomheden oplyser
I et samarbejde mellem grundejerne, Metroselskabet I/S og kommunen er det undersøgt, hvordan støjproblematikkerne kan løses.

Metroselskabet har i den forbindelse oplyst, at det forventes, at det i 2035 vil være nødvendigt at udskifte signalsystemet og det rullende materiel på M1 og M2. En analyse af, hvordan en sådan opdatering kan gennemføres, har vist, at en mulig løsning er at foretage en samlet udskiftning af både signalsystem og rullende materiel på én gang.

En sådan udskiftning, hvor togflåden på 42 tog udskiftes samlet, vil medføre, at der i migrationsperioden vil være behov for både nye og gamle tog på KVC samtidig. Der vil dermed være op til 84 tog i drift på én gang. Det vil desuden være nødvendigt at etablere yderligere testspor, klargøringsfaciliteter og et nyt kontrolrum inden for KVC's areal samt en midlertidig adgang til ind- og udtagning af nye tog.

Disse oplysninger er indgået i vurderingerne af, hvad der kan planlægges for omkring anlægget, og dermed også i beregningerne af støjforholdene.

Hvis Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder skal overholdes ved den foreslåede bebyggelses facader og på udendørs opholdsarealer, vil det være nødvendigt enten at etablere en 26 meter høj støjskærm eller at overdække hele KVC-anlægget. På baggrund af praktisk viden og erfaring med støjskærme er det vurderet, at det ikke er teknisk muligt at opføre en støjskærm på 26 m. Omkostningerne ved at overdække KVC vurderes at være ca. 2 mia. kr. ekskl. moms. Hertil kommer de omkostninger, der er forbundet med forstyrrelser af driften på KVC.

Da omkostningerne og de tekniske vanskeligheder ved disse løsninger vurderes at være meget byrdefulde, har kommunen, herunder miljømyndigheden, vurderet, at det i stedet er muligt at planlægge efter overholdelse af de indendørs støjgrænseværdier samt grænseværdierne for udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til den støjfølsomme anvendelse.

Når planlovens § 15, stk. 2, nr. 29, anvendes, fremgår støjgrænseværdierne af tillæg nr. 4 fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder. Det vil være muligt at overholde støjgrænserne ved at støjisolere facader og vinduer. Der kan desuden være behov for at etablere en række støjskærme for at kunne overholde støjgrænserne på udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til de støjfølsomme anvendelser.

Disse løsninger vurderes, på baggrund af Forslag til Tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd, at kunne indpasses bedre i området og vil økonomisk set også være proportionale.

Betingelserne for at anvende reglen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 29, vurderes således at være opfyldt.

Det er en forudsætning for, at lokalplanen kan vedtages endeligt, at der indgås en aftale mellem grundejerne i området og Metroselskabet I/S om vilkårene for, at de forudsatte støjdæmpende foranstaltninger kan udføres. Aftalen vil blive tinglyst på ejendommene.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det dokumenteres, at støjgrænserne er overholdt, og at den nødvendige støjafskærmning er etableret.

Københavns Kommune vurderer
Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af lokalplanen ikke vil påvirke virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav for virksomheden.

Bæredygtighed
Lokalplanen er udarbejdet i overgangen mellem to udgaver af Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj. Dette er derfor ikke anvendt i lokalplanen her.

Den kystnære del af byzonen

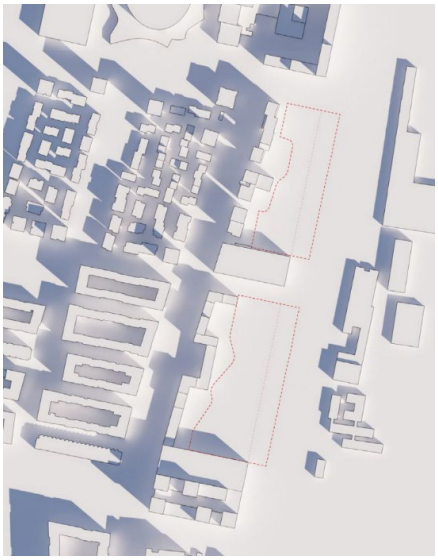
Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

Beskyttelseslinjer

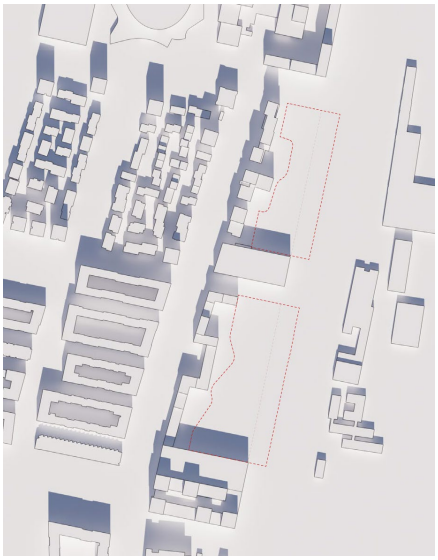
Der er en beskyttelseslinje i planområdet i form af en skovbyggelinje, ved planområdets sydlige grænse mod Kalvebod Fælled. Skovbyggelinjen overlapper planområdets afgrænsning mod syd med op til ca. 5 m.

Lokalplanen respekterer beskyttelseslinjen.

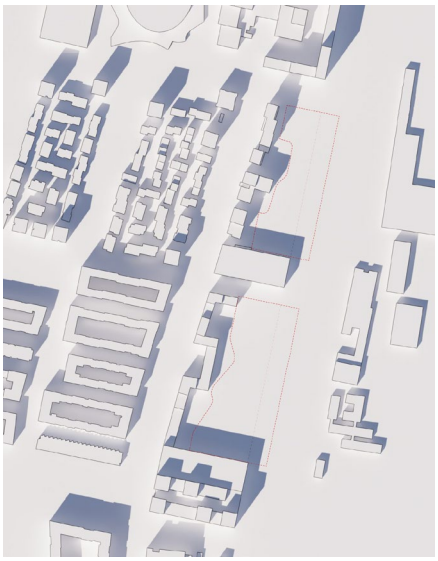
Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00.

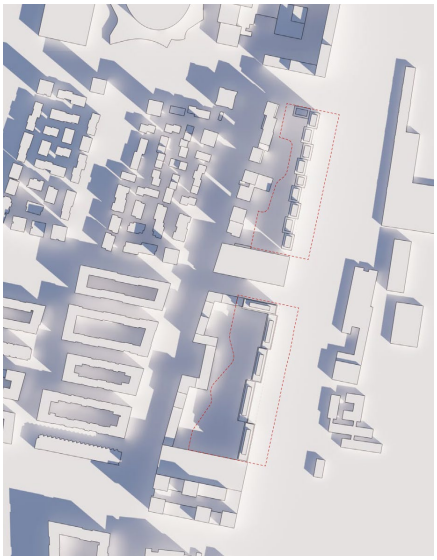


21. marts kl. 12.00.

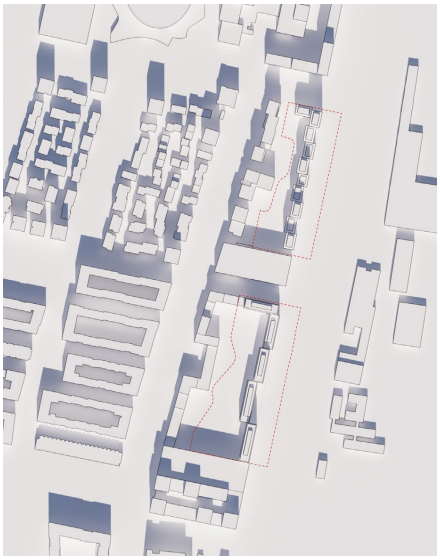


21. marts kl. 14.00.

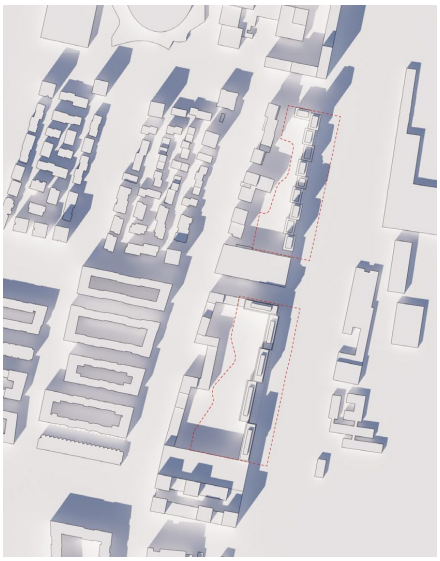
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.

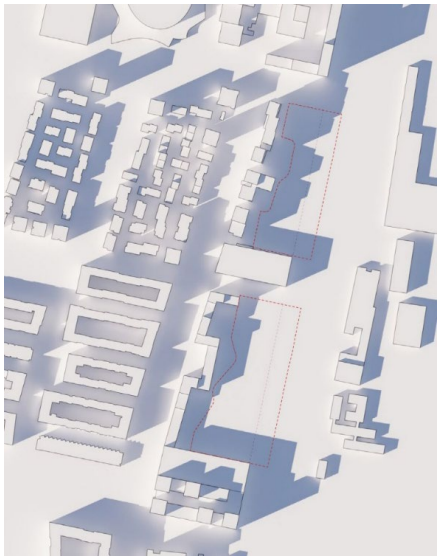


21. marts kl. 12.00.



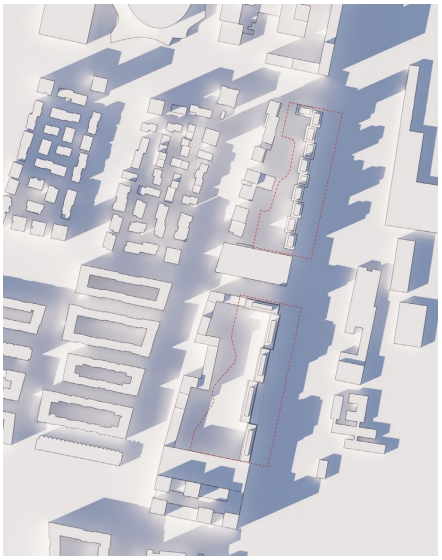
21. marts kl. 14.00.

Eksisterende forhold



21. marts kl. 16.00.

Muliggjort med lokalplanen

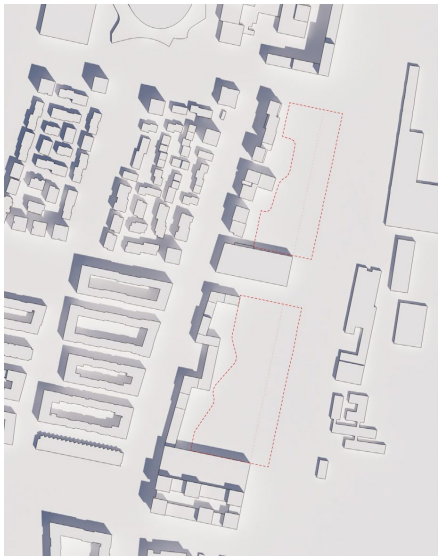


21. marts kl. 16.00.

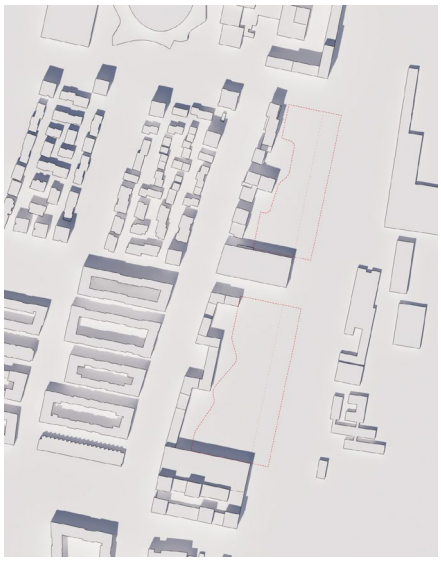
Eksisterende forhold



21. juni kl. 9.00.

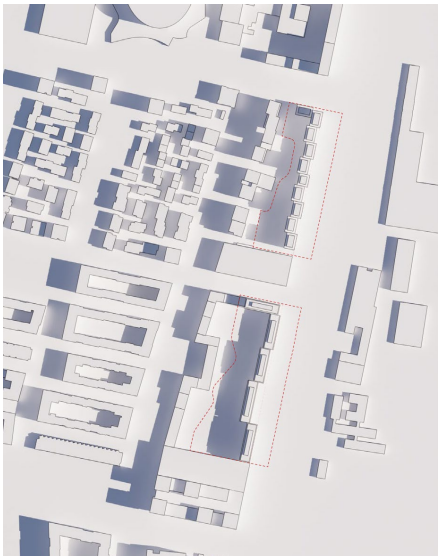


21. juni kl. 12.00.

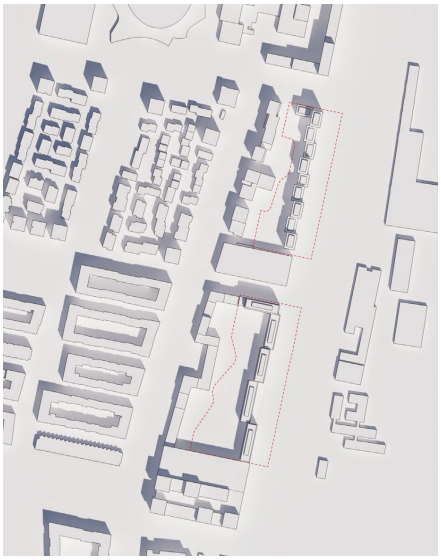


21. juni kl. 14.00.

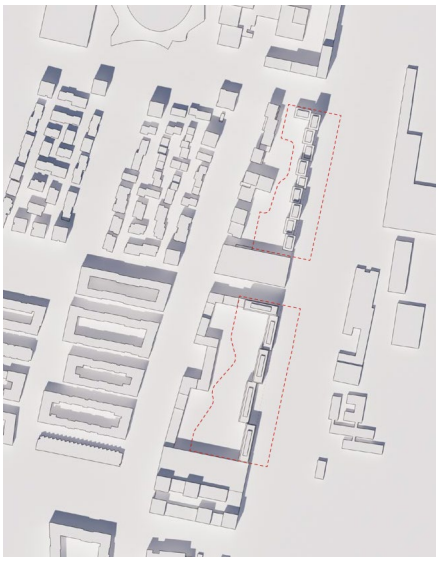
Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 9.00.

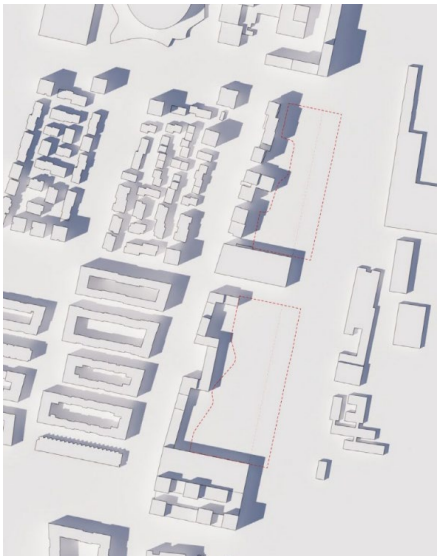


21. juni kl. 12.00.



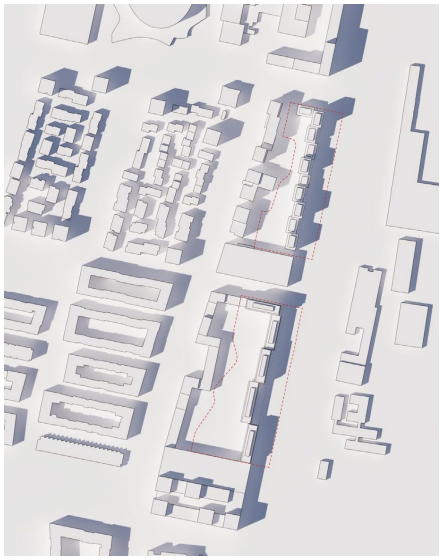
21. juni kl. 14.00.

Eksisterende forhold

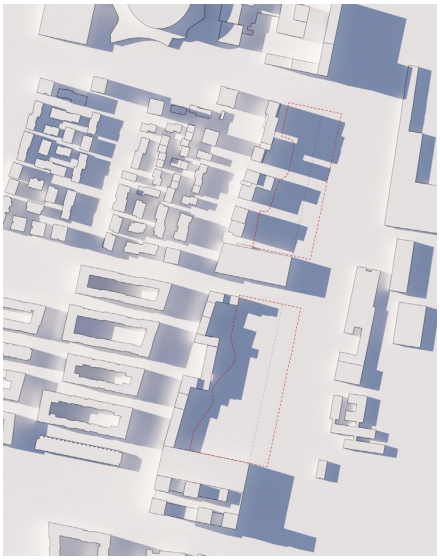


21. juni kl. 16.00.

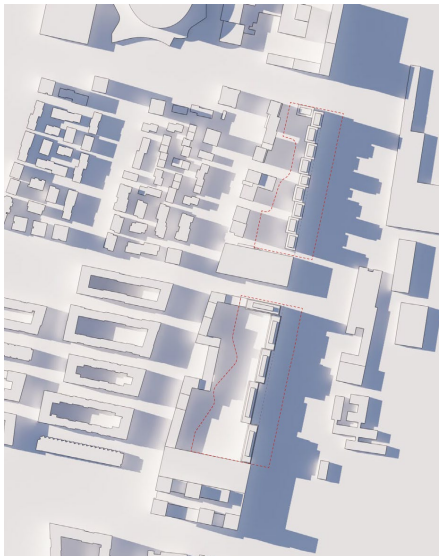
Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 16.00.



21. juni kl. 19.00.



21. juni kl. 19.00.

Skyggediagrammer, delområde VIIIBa og IIICa

Skyggediagrammerne for de to delområder viser, at skyggepåvirkning fra ny bebyggelse, af eksisterende nabobebyggelse og af de gårdrum, som den nye bebyggelse indgår i, primært sker i morgen og formiddagstimer. Fordeling af byggeretten i de to delområder, hvor der bygges højest mod nord og lavere mod vest, har en positiv betydning for eftermiddags- og aftensol i gårdrum.

Byggeri i delområde VIIIBa støder mod nord op til det offentlige byrum Kanalpladsen. Det højere byggeri mod nord, er begrænset til ca. 40% af facadelængden mod Kanalpladsen. De resterende 60 % et væsentlig lavere byggeri. Skyggepåvirkningen fra det højere byggeri vurderes på den baggrund ikke væsentligt forringe solforhold på Kanalpladsen.

Byggeri i delområde IIICa støder mod nord op til et parkeringshus. Betydning af skyggepåvirkning fra det højere byggeri mod nord er derfor mindre væsentlig.

Illustrationer: Adept

Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00.



21. marts kl. 12.00.



21. marts kl. 16.00.

Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.



21. marts kl. 12.00.



21. marts kl. 16.00.

Skyggediagrammer, delområde IIICb

Skyggediagrammerne viser, at skyggepåvirkning fra nybyggeri i delområde IIICb af naboejendom mod øst, hvor der skal bygges en daginstitution, er begrænset til den nærmest liggende del af byggeriet og tilhørende udearealer. Skyggepåvirkningen sker ved jævndøgn eftermiddag og aften, og sker om sommeren om aftenen udenfor normal åbningstid for daginstitutioner. Skyggepåvirkning af den vest liggende byplads sker i morgen- og formiddagstimer. Byggeriets nedtrapning mod syd medvirker positivt til at sikre gode solforhold i gårdrum midt i byggeriet, hvor der er skolegård.

Illustrationer: JJW Arkitekter.

Eksisterende forhold



21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.



21. juni kl. 16.00.

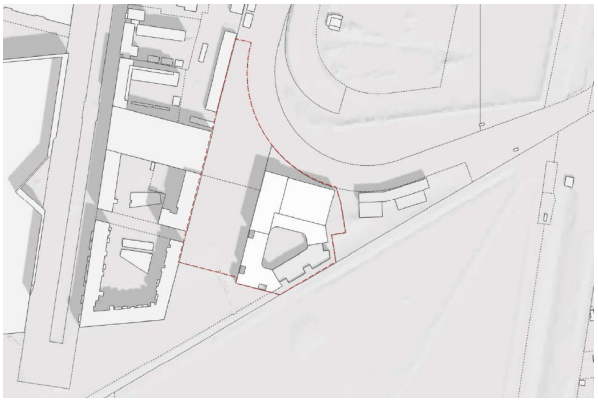


21. juni kl. 19.00.

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.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet grænser mod øst op til Natura 2000-område nr. 143 Vestamager og havet syd for, som består af Habitatområde H127 og Fuglebeskyttelsesområde F111.

En mindre del af lokalplanområdet indgår i Natura 2000-området N143, men der findes ikke naturtyper eller arter fra Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag på arealet. Lokalplanen muliggør ikke nyt byggeri på arealer der indgår i Natura 2000-området.

Forvaltningen har udarbejdet en Natura 2000-væsentlighedsvurdering af lokalplantillægget med henblik på at vurdere, om lokalplanen kan medføre væsentlige påvirkninger af Natura 2000-området. Forvaltningen vurderer, at lokalplantillægget ikke kan påvirke Natura 2000-området væsentligt.

Kommuneplan 2024

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

Området er omfattet af kommuneplanramme C2*, plan nr.: R24.C.10.13, der fastlægger områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

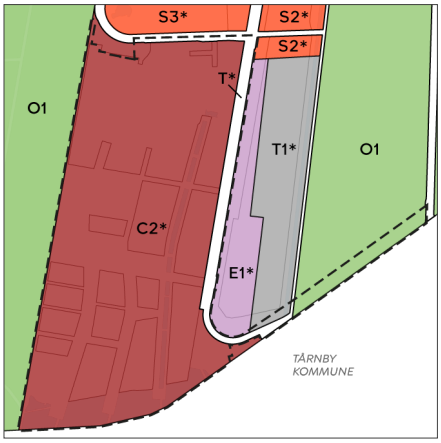
Af de særlige bemærkninger til rammen fremgår, at:

- Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser.
- Området må rumme en samlet bebyggelse på 1,07 mio. m^2 inklusive etageareal i fælles parkeringshuse. Derudover kan der i lokalplan tillades yderligere 20.000 etagemeter byggeri samlet i ramme nr. R24.C.10.13 og ramme nr. R24.S.10.9 omkring Hannemanns Allé.
- Boligandelen kan udgøre op til 80 % af etagearealet. Friarealerne kan beregnes for området under ét.
- Lokalplanlægningen skal ske med fokus på at skabe et blandet bykvarter med stor variation i erhvervsfunktioner og med blandende boliger, handel, åbne stueetager og et godt kultur- og fritidsliv.

Bebyggelsesprocent

Der er ikke fastsat nogen bebyggelsesprocent for området.

Jævnfør ovenstående afsnit, indgår området i en C2 kommuneplanramme ramme nr. R24.C.10.13, hvor det maksimale etageareal fastlagt til 1,07 mio. m^2 inklusive etageareal i fælles parkeringshuse.



C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til 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
- - - - - -	Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2024.

De yderligere 20.000 etagemeter byggeri samlet i ramme nr. R24.C.10.13 og ramme nr. R24.S.10.9 omkring Hannemanns Alle muliggøres ikke med denne lokalplan, men håndteres i en særskilt lokalplan for området omkring Hannemanns Allé.

Detailhandel

Dele af området er sammenfaldende med bydelscenter Ørestad Syd, plannr.: D24.2.29. Indenfor bydelscenteret må der være et butiksareal på samlet 9.000 m^2. Butikker til dagligvarer må have en maksimal størrelse på 2.000 m^2, og butikker til udvalgsvarer en maksimal størrelse på 1.000 m^2.

Uden for bydelscenteret kan der etableres enkeltstående butikker, som betjener nærområdet. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m^2 og 200 m^2.

Ramme til nyt butiksareal i bydelscenteret er oplyst til 6.900 m^2.

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.

Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om flere bytræer i de tæt bebyggede områder i Amager Vest og om naboskab, der særligt relaterer sig til det, der lokalplanlægges for.



Afgrænsning af bydelscenter Ørestad Syd. Kommuneplan 2024.

Lokalplaner i kvarteret

Formålet med lokalplan 398 Ørestad Syd med tillæg 1, 2, 3 og 4 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.

Lokalplan 398 Ørestad Syd

Formålet med lokalplanen 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.

Tillæg 1 til lokalplan 398

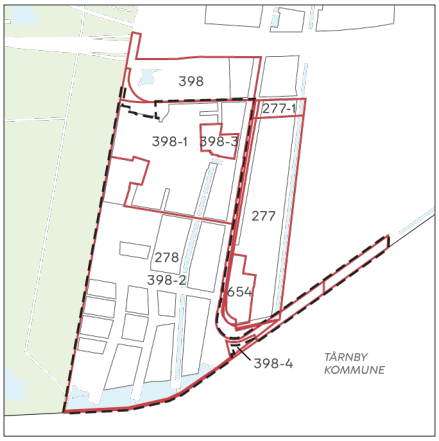
Formålet med lokalplanen er at udvikle arealet mellem Hannemanns Allé og Ejler Billes Allé med en Arena en skøjtehal, en idrætshal, en skole og boliger. Lokalplanen ændrer afgrænsningen af underområderne syd for Hannemanns Allé, etagearealerne inden for underområderne og placering af parkeringshuse. Lokalplanen er delvist ophævet.

Tillæg 2 til lokalplan 398

Formålet med lokalplanen er at ændre bestemmelserne for den centrale og vestlige del af Ørestad Syd for at koncentrere områdets byliv langs Asger Jorns Allé og sikre en større andel af boliger i området og en større variation i boligtyper. Lokalplanen er delvist ophævet.

Tillæg 3 til lokalplan 398

Formålet med lokalplanen er at planlægge for en firesporet skole med skolefritidsordning, klub, madskole, idrætshal og en offentlig svømmehal. Desuden muliggøres et boligbyggeri med detailhandel i stuetagen.



Lokalplaner i kvarteret.

Tillæg 4 til lokalplan 398
Formålet med lokalplanen er at planlægge for opførelse af en ny daginstitution på Ørestad Boulevard 224.

Lokalplan 277 Servicecentret med tillæg 1
Formålet med lokalplanen er at sikre bestemmelser for klargøringscentret for metroen inklusiv 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. Lokalplanen er delvist ophævet.

Lokalplan 654 Ørestad Idrætspark
Formålet med lokalplanen er at muliggøre et idrætsanlæg i Ørestad Syd.

Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/lokalplaner.

Københavns Kommunes overordnede strategier
Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv

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 entreprisesummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

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

- Kommunens 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 Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisesum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

Krav til de forskellige projekttyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Spildevandsplan

Kloakering

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

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.

Lokal håndtering af regnvand

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

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

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver renset, 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. Hvis alle projekterne blev gennemført, ville det betyde, at der under et 100-års skybrud i hele kommunen højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne var planlagt til at 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.

En lovændring har betydet, at der ikke længere kan planlægges skybrudsprojekter ud fra et 100-års skybrud. I stedet skal der fastlægges et andet serviceniveau, typisk svarende til en 10-års hændelse. De hidtil planlagte skybrudsprojekter kan gennemføres, hvis de igangsættes inden den 1. januar 2027. Det vil betyde, at et konkret område således fortsat kan blive sikret til en 100-årshændelse.

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.

Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.

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 effekt-betaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

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 mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.dk.

Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terrænniveau. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/affald.

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.

Jord- og grundvandsforurening

Områder hvor der muliggøres nybyggeri er ikke kortlagt med V1 eller V2 klassificeret jord- forurening. Det skal forventes, at der kan forefindes lettere forurenet jord, typisk i overfladejorden.

Håndtering og evt. flytning af jord skal ske i medfør af jordforureningsloven.

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@kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.
Kontakt: grundvand@kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.
Kontakt: spildevand@kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.
Kontakt: vand@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 Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.

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

Især ved etablering af facader med beplantning og lignende er det 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, 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. 521 af 25. marts 2021).

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 fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i jagtloven (lovbekendtgørelse nr. 639 af 26. maj 2023).

Tilladelser i henhold til anden lovgivning

Naturbeskyttelsesloven

Tilstanden af områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 16 om søer og åer, § 17 om skove og § 18 om fortidsminder, må ikke ændres, før Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen meddeler dispensation hertil, jf. lovens § 65, stk. 1 og 2.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplan 398 Ørestad Syd med tillæg 1, 2, 3 og 4 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 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd er:

- at sikre at en procentvis andel af områdets stueetager (1. etage) skal anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv på Asger Jorns Allé, Ejler Billes Allé og Ørestads Boulevard,
- at gøre det muligt, at stueetager, der er orienteret mod de primære offentlige byrum i området, kan anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv,
- at byrummet ved Asger Jorns Allé indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation.
- at muliggøre anvendelse af ubebyggede matr.nr. 967a, Sundby Overdrev til botilbud.
- at muliggøre anvendelse til parkeringshus på matr.nr. 1005 Sundby Overdrev.
- at muliggøre anvendelse af stueetager (1. etage) ved øst- og vestfacade på Royal Arena, matr.nr. 1032, Sundby Overdrev, til arenaformål.

Derudover er det et formål med lokalplanen at muliggøre anvendelse af ubebyggede matr.nr. 970a og 971a, Sundby Overdrev, til primært boliger, og matrikel 972a, Sundby Overdrev, til en skole og en idrætshal, således:

- at der opnås gode adgangsforhold til områderne, adgang gennem områderne, og sammenhæng med de omgivende områder,
- 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 stueetagernes (1. etagernes) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at områderne er sikret mod oversvømmelse fra regnvand.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 919a, 919b, 919c, 919d, 919e, 919f, 919g, 919h, 949, 950, 951a, 951b, 952a, 952b, 952e, 952f, 952g, 953, 954a, 954b, 955a, 955b, 955c, 955d, 956, 957a, 957b, 957c, 958, 959, 960a, 960aa, 960ab, 960ac, 960ad, 960ae, 960af, 960ag, 960ah, 960ai, 960ak, 960al, 960am, 960an, 960ao, 960ap, 960aq, 960ar, 960as, 960at,

960au, 960av, 960ax, 960ay, 960az, 960aæ, 960aø, 960b, 960ba, 960bb, 960bc, 960bd, 960be, 960bf, 960bg, 960bh, 960bi, 960bk, 960bl, 960bm, 960bn, 960bo, 960bp, 960bq, 960br, 960bs, 960bt, 960bu, 960bv, 960bx, 960by, 960bz, 960bæ, 960bø, 960c, 960ca, 960cb, 960cc, 960cd, 960ce, 960cf, 960cg, 960d, 960e, 960f, 960g, 960h, 960i, 960k, 960l, 960m, 960n, 960o, 960p, 960q, 960r, 960s, 960t, 960u, 960v, 960x, 960y, 960z, 960æ, 960ø, 961a, 961b, 961c, 961d, 961e, 961f, 961g, 961h, 961i, 961k, 961l, 961m, 961n, 961o, 961p, 962, 963a, 963b, 964a, 965, 966a, 966b, 967a, 967b, 967c, 967d, 968, 970a, 970c, 971a, 971b, 971c, 971d, 971e, 972a, 976a (del af), 977 (del af), 978, 979, 980a, 980b, 980c, 981, 983, 984a, 984b, 986, 987, 988, 990, 993, 994, 996, 1002a, 1002b, 1002c, 1002d, 1002e, 1003, 1004a, 1004b, 1004c, 1005, 1019, 1021, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1038, 1039, 1040a, 1040b, 1040c, 1040d, 1040e, 1040f, 1040g, 1040h, 1040i, 1040k, 1040l, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045a, 1045b, Sundby Overdrev, København, samt umatrikulerede arealer (offentlig vej/jernbanens terræn/eller andet) og alle parceller, der efter den 15. december 2025 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområder C, XA, XB, VIIIB og IIIC, VIIIBa, IIICa, IIICb og IIICc som vist på tegning 1.

VIIIBa indgår som underområde i delområde VIIIB.

IIICa, IIICb og IIICc indgår som underområde i delområde IIIC.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse i delområderne

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, sundheds- og uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner.

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. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser på butikker foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

For stueetager (1. etager) indenfor bydelscenteret vist på tegning 2l gælder, at der må indrettes butikker med et samlet etageareal, der ikke må overstige 9.000 m^2. Den enkelte dagligvarevarebutik må ikke overstige 2.000 m^2, og den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 1.000 m^2.

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m^2 etageareal til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

Uden for bydelscenteret må der i stueetager (1. etager) indrettes enkeltstående butikker, der betjener nærområdet. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 200 m^2, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 500 m^2 bruttoetageareal. Det samlede butiksareal uden for bydelscenteret må maksimalt være 1.500 m^2.

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af areal til butiksformål. Der er i januar 2026 registeret 2.126 m^2 realiseret butiksareal i bydelscenteret, og 100 m^2 butiksareal uden for bydelscenteret.

Stk. 3. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage)

Stueetage A

For stueetager A (1. etager) vist på tegning 2a, 2b, 2c og 2e gælder, at mindst 75 % af facadestrækningen skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Stueetage B

For stueetager B (1. etager) vist på tegning 2a og 2b gælder, at mindst 50 % af facadestrækningen skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Stueetager A og B (1. etager) må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub- udstillings- og beboerlokaler.

Stk. 4. Publikumsorienterede serviceerhverv med forskellig mulighed for liberale erhverv og udadvendte eller fælles funktioner i stueetagen (1. etage)

Stueetage C1

For stueetage C1 (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at mindst 50 % af facadestrækningen skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må denne andel af stuetagen (1. etager) anvendes som praksis til læger, speciallæger, fysioterapeuter, tandlæger og lignende sundhedsfaglige behandlere.

Stueetage C2

For stueetage C2 (1. etager) vist på tegning 2a, 2c og 2e gælder, at mindst 50 % af facadestrækningen skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må denne andel af stuetagen (1. etager) anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/ fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub- udstillings- og beboerlokaler.

Stueetage D

For stueetage D (1. etager) vist på tegning 2a og 2b gælder, at facadestrækningen må anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må denne andel af stuetagen (1. etager) anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmægler-

virksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/ fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub- udstillings- og beboerlokaler.

DELOMRÅDE C

Stk. 5. Parkeringshus
Byggefelt i delområde C, som vist på tegning 2a, kan anvendes til parkeringshus.

DELOMRÅDER VIIIB og IIIC

Stk. 6. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel
Boligandelen i område VIIIB skal udgøre mellem 60 og 70 % af etagearealet. Fordelingen skal beregnes for området under et.

Boligandelen i område IIIC skal udgøre mellem 50 og 55 % af etagearealet. Fordelingen skal beregnes for området under ét.

DELOMRÅDER VIIIBa og IIICa

Stk. 7. Boliger og serviceerhverv
Anvendelsen skal være boliger og serviceerhverv.

Stk. 8. Kollegie- og ungdomsboligandel
Indtil 7 % af boligarealet i område IIICa må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 11, litra e.

Kollegie- og ungdomsboliger skal placeres i byggefelt til særlig bolig/ boligstørrelse, som vist på tegning 2g.

Stk. 9. Boliger til studerende
Ustøttede private ungdomsboliger, der ønskes opført efter reglerne om kollegie- og ungdomsboliger i henholdsvis § 3, stk. 11, litra e om boligstørrelser, i § 5, stk. 1 om krav til bilparkeringspladser og i § 8, stk. 1 om friarealers størrelse, er omfattet af lov om boligforhold kapitel 1 a. Ustøttede private ungdomsboliger skal bebos af studieaktive eller uddannelsessøgende. Boligerne kan endvidere anvendes til udlejning til boligsocial anvisning efter aftale med kommunalbestyrelsen, jf. lov om boligforhold § 12 b, stk. 4.

Stk. 10. Almene boliger
Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være mindst 25 % af det samlede boligareal.

Andelen af almene boliger beregnes for områderne under ét.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

De 25 % almene boliger skal placeres, som vist på tegning 2c, 2d, 2e, 2f og 2g.

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes.

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. 11. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Boligstørrelser skal beregnes for delområder under ét.

a) Boliger skal i gennemsnit have et boligareal på mindst 95 m^2 ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af det samlede boligareal kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Mindst 20 % af det samlede boligareal skal indrettes til boliger med et areal på mindst 110 m^2 pr. bolig, undtaget herfra er dog boliger opført i henhold til lov om almene boliger mv.

b) Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må have et boligareal på mindre end 50 m^2.

c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige socialt betingede behov.

d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have et boligareal på mindst 55 m^2 i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 40 m^2. Fællesboligarealer skal udgøre mindst 10 % af boligarealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesboligarealer indgår i opgørelsen af de enkelte boligers boligareal.

e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger. Disse boliger skal have et boligareal på mellem 25 og 50 m^2, jf. stk. 8.

f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Klima-, Miljø- og Teknikudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Kommentar

Fællesboligarealer skal forstås i overensstemmelse med definitionen på fælles boligarealer i den gældende BBR-instruks og er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter, som normalvis vil kunne foregå i den enkelte bolig. Dette kan være spisestue, opholds- og TV-stue, bad/toilet, fælles køkken og lignende.

Stk. 12. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

Fællesarealer skal have direkte adgang fra gårdside.

For bebyggelse til særlige boformer, jf. stk. 11, litra c kan fællesarealer ikke være fælles med andre bebyggelser.

Kommentar

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

Stk. 13. Boliger i stueetagen (1. etage)
Der må i stueetagen (1. etage) ikke etableres boliger orienteret mod Ørestads Boulevard, Ejler Billes Allé og Kanalpladsen.

Stk. 14. 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.

DELOMRÅDE IIICc

Stk. 15. Anvendelse i området
Området fastlægges til serviceerhverv og institution i form af botilbud, samt boliger, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige socialt betingede behov.

DELOMRÅDE IIICb

Stk. 16. Anvendelse i området
Området fastlægges til offentlige formål i form af sports- og idrætsanlæg, samt grundskole- og fritidsundervisning.

HELE PLANOMRÅDET

Stk. 17. Placering af anvendelse
Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2i, 2j, 2k og 2l.

§ 4. Veje

DELOMRÅDE VIIIBa, IIICa og IIICb

Stk. 1. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej
Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af veje i form af lokalgader og stier, som vist på tegning 3a.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Stk. 2. Fastlæggelse af vej
Vejtype a fastlægges som sti i en bredde af 6 m som vist på tegning 3a.

Kommentar
Ved veje menes også adgangsgivende stier.

Stk. 3. Overkørsler
Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3c.

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 mv. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 5. Andre udlæg og anlæg af veje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af veje 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

DELOMRÅDE VIIIBa, IIICa, IIICb, og IIICc

Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige nedenstående.

I parentes er angivet hvor mange pladser, der mindst skal være reserveret til delebiler, som alle skal være elbiler.

Mindst 20 % af de øvrige pladser skal være reserveret til andre elbiler.

Der skal være mindst 1 ladestander pr. 5 pladser. Alle andre pladser skal forberedes til ladeinfrastruktur.

Mindstekravene i den til enhver tid gældende ladestanderbekendtgørelse kan være ændret efter lokalplanens vedtagelse. Disse krav skal altid være overholdt.

- Boliger: 1 plads pr. 313 m^2 (heraf delebiler 20 %)
- Botilbud: 1 plads pr. 500 m^2
- Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 1071 m^2
- Grundskoler: 1 plads pr. 759 m^2 undtagen areal til idrætshaller.
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 358 m^2
- Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 893 m^2
- Erhverv: 1 plads pr. 268 m^2
- Butikker: 1 plads pr. 179 m^2

Klima, - Miljø- og Teknikudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller, end den der i øvrigt gælder for erhverv.

For delområde VIIIBa og IIICa skal der anlægges 4 pladser til handicapparkering. Af dem skal 2 anlægges til handicapbusser. Pladserne indgår i det ovenfor krævede antal parkeringspladser.

For delområde IIICb kan der anlægges op til 8 pladser til handicapbusser. Pladserne indgår i det ovenfor krævede antal parkeringspladser.

For delområde IIICc skal der anlægges 1 plads til handicapparkering. Pladsen indgår i det ovenfor krævede antal parkeringspladser.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m^2 etageareal:

- Boliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Kollegie- og ungdomsboliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Grundskoler: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
- Daginstitutioner: 2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Plejecentre- og plejeboliger: 0,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
- Butikker: 4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

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

- Boliger, kollegie- og ungdomsboliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m^2

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.

Delområde VIIIBa, IIICa og IIICb

Hvis cykelparkering anlægges i kælder, skal adgang til kælder ske fra cykelrampe på terræn, placeret som vist på tegning 3a, 3b og 3c.

Cykelramper på 3a og 3b skal anlægges med en minimumsbredde på 4 m, i en hældning på maksimum 150 promille, eller i en minimumsbredde på 3,5 m, i en hældning på maksimum 120 promille.

Cykelramper skal anlægges med et overgangsareal på minimum 5 m i længden og på maksimum 75 promille i hældning i et retlinjet forløb.

Maksimalt 20 % af kravet for cykelparkering skal placeres på terræn, som vist på tegning 4a, 4b og 4c.

Cykelparkering på terræn skal anlægges i 1 etage, og skal placeres som vist på tegning 4a, 4b og 4c.

Kommentar
Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

DELORÅDE VIIIB, IIIC, XA og XB

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Delområde VIIIB
Det samlede etageareal må ikke overstige 34.700 m².

Delområde IIIC
Det samlede etageareal må ikke overstige 112.500 m².

Delområde XA og XB
Det samlede etageareal må ikke overstige 322.000 m².

DELORÅDE VIIIBa, IIICa og IIICb

Stk. 2. Bebyggelsens omfang

Delområde VIIIBa
Det samlede etageareal må ikke overstige 16.400 m².

Delområde IIICa
Det samlede etageareal må ikke overstige 18.800 m².

Delområde IIICb
Det samlede etageareal må ikke overstige 7.700 m².

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til porte og tilbagerykkede stueetager (1. etager) kan etableres ud over det samlede etageareal. Det samme gælder skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Stk. 3. Bebyggelsens placering

a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5a, 5c og 5f.

Delområde VIIIBa og IIICa

b) Fremtrukne vinduer, karnapper og altaner, må etableres ud over byggefeltet og i de dybder, der er angivet i hhv. § 7, stk. 5, § 7 stk. 6, og i § 7 stk. 11, og stk. 14.

c) Porte skal placeres, som vist på tegning 5b og 5d og skal have en frihøjde på mellem 3,5-7 m.

Delområde IIICb

d) Fremtrukne vinduer, karnapper og indgangspartier må etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i hhv. § 7, stk. 5, § 7, stk. 6 og § 7, stk. 17.

Stk. 4. Bebyggelsens højde

a) Bygninger skal opføres med de på tegning 5a, 5c og 5f viste etageantal og bygningshøjder.

Delområde VIIIBa og IIICa

b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i mindst 4 m, inklusive sokkel.

Delområde IIICb

c) Stueetagen (1. etage) i byggefelt Q som vist på tegning 5f skal opføres i mindst 8 m, inklusive sokkel.

Stk. 5. Teknik på tage

Delområde VIIIBa og IIICa

a) Solenergianlæg, teknik eller andet må etableres på tagflader til byggeri i alle byggefelter efter bestemmelser i litra b-d.

b) For solenergianlæg, teknik eller andet kan bygningshøjden fastsat i § 6, stk. 4 overskrides med op til 2,5 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag.

c) For delområde VIIIBa gælder, at solenergianlæg, teknik eller andet, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 2,5 m til facade på underliggende etage og/ eller tilstødende facade.

   Solenergianlæg med en højde på indtil 0,5 m kan placeres frit på tagflader til byggefelter B, E, H og J.

d) For delområde IIICa gælder, at solenergianlæg, teknik eller andet, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 2 m til facade og mindst 7 m til gavlfacade på underliggende etager.

   Solenergianlæg med en højde på indtil 0,5 m kan placeres frit på tagflader til byggefelter K2, M og O.

Delområde IIICb

e) For solenergianlæg, teknik eller andet på flade tage kan bygningshøjden fastsat i § 6, stk. 4 overskrides med op til 4 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag.

f) Solenergianlæg, teknik eller andet må kun etableres på tagflader til byggefelt Q og R, og skal placeres inde på taget i en afstand til facade på underliggende etage, svarende til højden. Der gælder ikke afstandskrav til underliggende facader orienteret mod byrum H og I, som vist på tegning 8g.

g) Derudover må der ikke etableres teknik på taget bortset fra mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen, fx under taget.

h) Solenergianlæg med en højde på indtil 0,5 m kan placeres frit på alle flade tage. Hvis tagformen er en anden, skal solenergianlæg ligge i niveau med taget.

Stk. 6. Husdybde

Delområde VIIIBa og IIICa

a) Husdybden må maksimalt være 12 m.

b) Undtaget er byggeri i byggefelt K1 som vist på tegning 5c, hvor husdybden maksimalt må være 10 m.

c) Undtaget er øverste etage i delområde IIICa som vist på tegning 5e, hvor bygningsdybden maksimalt må være 10 m.

Stk. 7. Mindre bygninger

Delområde VIIIBa og IIICa

a) Der må indenfor hvert delområde opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage til fx pavilloner, drivhuse, lysthuse, legehuse og lignende.

b) Der kan maksimalt opføres fire mindre bygninger på samlet højst 30 m^2 i hvert delområde. Den enkelte bygning må ikke overstige 20 m^2.

c) Mindre bygninger i én etage til affaldssortering og transformerstation må kun opføres som vist på tegning 5a og 5c.

Delområde IIICb

d) Der må opføres mindre bygninger i én etage til fx pavilloner, drivhuse, lysthuse, legehuse og lignende med en placering i byrum H og I, som vist på tegning 8g.

e) For mindre bygninger på i byrum I er den maksimale bygningshøjde 3 m.

f) Mindre bygninger i én etage til affaldssortering må kun opføres inden for område, som vist på tegning 5f.

Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages der stilling til, om de mindre bygninger har et omfang, så de ikke skal regnes med i etagearealet, jf. bygningsreglementet.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1-3 har bestemmelser for hele lokalplanområdet.

Stk. 4-8 har bestemmelser for nybyggeri i de tre delområder, hvor der er muliggjort nybyggeri; VIIIBa, IIICa og IIICb, og i stk. 9-18 supplerende bestemmelser for nybyggeri for hvert af delområderne.

BESTEMMELSER FOR ALLE OMRÅDER

Stk. 1. Vinduer, døre og indgangspartier - Publikumsorienterede serviceerhverv, liberale erhverv, og udadvendte eller fælles funktioner

a) Facader til stueetager (1. etager), der indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv, liberale erhverv, og udadvendte eller fælles funktioner, jf. § 3, stk. 3-4, skal have vinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas.

b) Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

c) Der må ikke være sammenhængende vinduer, der rækker ud over den enkelte facade- og/ eller bygningsenhed.

d) Udvendig solafskærmning skal være markiser eller markisoletter.

e) Mindst 75 % af facadelængden til stueetager (1. etage) med anvendelse, jf. § 3, stk. 3-4 skal være vinduer.

f) Vinduer skal være mindst 3 m høje målt fra gulvkoten. Vinduer må højst have en underkant på 0,6 m målt fra gulvkoten.

g) Ved ændringer af eksisterende facader, jf. § 3, stk. 3-4, vil litra e kun være gældende for den del af facaden der ændres.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier - Facade a

a) Facader a som vist på tegning 6a, skal i stueetage (1. etager) have vinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas.

b) Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

c) Mellem 25-75 % af facadelængden skal være vinduer.

d) Ved anvendelse, jf. § 3, stk. 3-4 skal vinduer, døre og indgangspartier administreres efter stk. 1.

Stk. 3. Reklamer

a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle, hustage og terræn.

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

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE VIIIBa, IIICa og IIICb

Stk. 4. Facader

a) Alle bygningssider skal behandles som facader og skal have vinduer.

Undtaget for krav om vinduer er dele af facader mod byrum B, C, D og E, som vist på tegning 8a og 8d, hvor facadelængden er 3 m eller derunder.

b) Materialerne skal være metal, tegl, blank mur, træ, natursten, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs og hampeler.

c) Facader i porte skal være i samme materiale som facaden i øvrigt. Lofter i porte kan også være træ, metal eller være pudset i samme farve som facaden.

d) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper og elevatorer kan være i andre materialer.

e) Der må anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Elementer til udnyttelse af solenergi skal være i samme farve som facaden.

f) Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende

g) Byrum, indgangspartier, porte og passager skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

h) Mindre bygninger, jf. § 6, stk. 7 skal være i træ og/ eller metal. Farven skal være grøn, rød, rødbrun, sort eller træ i træets naturlige farve.

Stk. 5. Vinduer, døre og indgangspartier

a) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.

b) Fremtrukne vinduer, hvor ramme og glas er fremtrukket fra facaden, må etableres til alt byggeri. Fremspringet skal være 0,2-0,4 m fra facaden. Fremtrukne vinduer må ikke etableres i stueetagen (1. etage) til etageboligbebyggelser.

c) Vinduer og døre må ikke være i plastik.

d) Udvendig solafskærmning til boliger skal være markiser eller markisoletter, og må kun etableres mod til boligen direkte tilstødende opholdsarealer i form af terrasse, altan eller tagterrasse.

e) Etageboligbebyggelser skal have adgang til gaden og gården fra opgange. Der må maksimalt være 20 m mellem hver indgang.

f) Undtaget er boliger i stueetage, der kan have direkte adgang til og fra gård.

g) Bebyggelse i delområde IIICb skal have indgange med placering som vist på tegning 6b.

h) Der må ikke være altangange, adgangsveje på tagflader orienteret mod vej, eller udvendige trapper til boliger på 2. etage og op.

Stk. 6. Altaner, tagterrasser og karnapper

Altaner og tagterrasser

a) Boliger skal fra 2. etage og op have individuel altan eller tagterrasse. I stueetager (1. etage) må der ikke være altaner.

b) Mindst én altan/tagterrasse pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m.

c) Altaner til boliger skal have en bredde på højst 2,5 m. Altaner må ikke sammenbygges.

d) Altaner og tagterrasser til boliger skal have lodrette, spinkle balustre. Det er tilladt at opsætte gennemsigtigt (klart) glas bag balustre.

e) Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Karnapper

f) Karnapper skal have et fremspring på minimum 0,5 m og maksimalt 0,8 m målt fra facaden.

g) Karnapper må have en bredde på højst 2,5 m. Karnapper til boliger må vandret maksimalt sammenbygges for to boliger.

h) Karnapper skal til mindst to sider have vinduer og/eller døre med gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Ved boligbyggeri, er dette gældende for den enkelte bolig.

i) Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Altaner og karnapper

j) Den samlede længde af altaner og karnapper på en etage må for den enkelte facadeenhed maksimalt være 40 % af facadens samlede længde.

k) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på mindst 2,8 m og mindst 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.

l) Altaner og karnapper må ikke have synlige bæringer under eller over altanen og/ eller karnappen.

Stk. 7. Tage

a) Tage på etageboligbyggeri skal være flade.

b) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende.

c) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.

d) Solenergianlæg og teknik på flade tage jf. § 6, stk. 5 og med en højde over 0,5 m skal inddækkes på alle sider.

Stk. 8. Støjafskærmning

Hvis det er nødvendigt for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, skal der etableres støjafskærmning, som angivet nedenfor.

Der skal etableres en støjafskærmning i delområde VIIIBa, som vist på tegning 5b. Skærmen skal have en højde på mellem 4 m og 20 m og være i materialet klart glas. Bærende elementer kan være andre materialer.

Støjskærmen skal udføres med minimum 1,5 m bred passage mellem Ørestads Boulevard og byrum C, som vist på tegning 8a.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER FOR DELOMÅRDE VIIIBa

Stk. 9. Facader

a) Facader skal udformes så byggeriet fremstår som sammensat af ti individuelle bygningsenheder svarende til opdeling af byggefelter, som vist på tegning 5a.

Byggefelter A-E og G-J

b) Facader skal være opdelt i felter med lodrette og vandrette profiler/rammer med en bredde mellem 0,05 m og 0,4 m, og med en dybde på mellem 0,1 m og 0,4 m til den bagvedliggende facadeudfyldning. Lodrette og vandrette profiler skal have samme bredde. Felterne skal have en bredde mellem 1,8 m og 3,4 m og en højde svarende til etagehøjden. Inddelingen skal være gennemgående i hele bygningsenhedens højde og bredde fra 2. etage og op.

c) Overgangen mellem øverste etage og tag skal være gesimsbånd og/ eller frise på mindst 30 cm i højde og i samme plan som den bagvedliggende facadeudfyldning.

d) Stueetagen (1. etage) skal adskille sig fra de overliggende etager hvad angår detaljering og fremstå med fx relief og/ eller murstik.

e) Farverne skal være rødbrune. Farvetone på bebyggelse i byggefelter A-E skal være den samme. Farvetone på bebyggelse i byggefelter G-J skal være den samme. Farvetonen skal på for bebyggelsen i byggefelterne A-E og G-J skal være forskellig.

f) Alle bygningsenheder A-E og G-J skal udføres enten med fremtrukne vinduer, jf. stk. 5, litra b, med karnapper eller med altaner, jf. stk. 6 og stk. 11, på facade a og b som vist på tegning 6c. Altaner kan være franske altaner.

g) For hhv. bygningsenheder A-E og for bygningsenheder G-J, skal der optræde mindst 3 variationer af:

- Bredde på profiler/-rammer, jf. litra b.
- Materialer og/ eller detaljering anvendt i facadeudfyldninger, jf. litra b.
- Brug af enten karnapper, altaner eller fremtrukne vinduer på facaden, jf. litra f.

Variationer må ikke gentages på tilgrænsende bygningsenheder.

Byggefelt F

h) Facader på bebyggelse i byggefelt F skal opdeles så den fremstår sammensat af elementer i højformat, i en højde svarende til etagehøjden.

i) Materialer skal være træ, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs og hampeler. Desuden må 10 % være i synlig beton eller glas.

j) Facader skal være hvid, lys grå, eller materialets naturlige farve.

Stk. 10. Vinduer, døre og indgangspartier

Byggefelter A-E og G-J

a) Vinduer og døre skal være samme farve som facaden eller i en anden rødbrun farve. Vinduer i træ kan være i træets naturlige farve.

b) I stueetagen (1. etage) kan vinduer være andre farver.

c) Blændfelter skal være samme farve som vinduer.

d) Indgangspartier mod vejside skal markeres med en overdækning på mindst 0,4 m i dybden fra facaden og minimum i fuld bredde af indgangspartiet og/ eller tilbagetrækning af indgangsparti fra facadelinjen på mindst 0,2 m.

e) Der skal være en siddemulighed ved indgangspartier mod vejside på mindst 0,3 m i dybden og 0,6 m i bredden, og med en placering langs med facaden eller vinkelret ud fra facaden.

f) Vinduer må ikke placeres lodret over hinanden. Undtaget er vinduer i stueetagen (1. etage).

g) Vinduer skal være i højformat og/ eller kvadratiske. Undtaget er vinduer i stueetagen (1. etage).

h) Fremtrukne vinduer må etableres ved facader a og b som vist på tegning 6c. Fremtrukne vinduer må ikke placeres i lodrette bånd.

Byggefelt F

i) Vinduer skal være hvid, lys grå, eller materialets naturlige farve

j) Vinduer skal være i højformat.

k) Blændfelter skal være samme farve som vinduer.

Stk. 11. Altaner og karnapper

Altaner

a) Altaner må etableres ved facader a, b, c som vist på tegning 6c.

b) Altaner på facade c må have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden.

c) Altaner på facader a og b må have et fremspring på højst 0,4 m målt fra facaden.

d) Altaner på facade c og b kan være delvist indeliggende.

e) Altaner på facade c i byggefelt F er undtaget stk. 6, litra c og skal være gennemgående i facadens fulde længde.

f) Balustre skal være i samme farve som bygningens vinduer og/eller træ i træets naturlige farve.

Karnapper

g) Karnapper må etableres ved facade a og b som vist på tegning 6c. I stueetager (1. etage) må der ikke være karnapper.

Altaner og karnapper

h) Altaner og karnapper til bebyggelse i byggefelterne A-E og G-J skal etableres indenfor facadeudfyldning, jf. stk. 9, litra b.

i) Altaner og karnapper til bebyggelse i byggefelterne A-E og G-J må ikke placeres i lodrette bånd.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDE IIICa

Stk. 12. Facader

a) Facader skal udformes så byggeriet fremstår som sammensat af 5 individuelle bygningsenheder svarende til opdeling af byggefelter, som vist på tegning 5c, og hvor byggefelt K1 og K2 udgør én bygningsenhed.

b) Den øverste facade skal tilbagerykkes 0,8 m fra facade mod gade, 0,8 m fra gavle til byggeri i byggefelt K2, M og O, og min 0,8 m fra facader mod gårdside, som vist på tegning 5e.

c) Facader undtaget øverste etage skal have en detaljering med bygningsdetaljer som fx felter med relief eller felter med brug af facadematerialer der adskiller sig fra den øvrige facade.

d) Stueetagen (1. etage) til den enkelte facadeenhed skal have en anden detaljering end de overliggende etager. Overgangen til anden etage skal være gesimsbånd og/ eller frise på mindst 30 cm i højde.

e) Øverste etage til den enkelte facadeenhed kan være i andre materialer end de underliggende etager.

f) Farverne skal være grå, brun, beige og sand. Facader i træ kan være i træets naturlige farve.

g) Bygningsdetaljer og mindre bygningsdele i træ kan være i træets naturlige farve.

h) Farven på stueetagen (1. etage) til den enkelte facadeenhed skal være enten mørkere eller lysere end de overliggende etager.

i) Mellem alle enheder skal ske en variation i farve, jf. litra f og materialer, jf. stk. 4, litra b.

j) Mellem tilgrænsende enheder skal ske en variation hvad angår:

- Detaljering af facader
- Facaderytme
- Vinduestyper/størrelse og/eller skift i vinduernes placering i forhold til facadelinjen
- Udformning af og farve på altaner, karnapper, fremtrukne vinduer og tilsvarende dominerende facadeelementer.

k) Mindst 3 bygningsenheder, hvoraf kun de to må være sideliggende, skal udføres enten med fremtrukne vinduer, jf. stk. 5, litra b, med karnapper eller med altaner, jf. stk. 6 og stk. 14, på facade a og b som vist på tegning 6d. Altaner kan være franske altaner.

Stk. 13. Vinduer, døre og indgangspartier

a) Vinduer skal have varierende størrelse indenfor den enkelte facadeenhed.

b) Vinduer skal have individuelle murhuller.

c) Vinduer skal være i højformat og/eller kvadratiske.

d) Fremtrukne vinduer må etableres ved facader a og b som vist på tegning 6d.

e) Indgangspartier mod vejside skal markeres med en overdækning på mindst 0,4 m i dybden fra facaden og minimum i fuld bredde af indgangspartiet og/eller tilbagetrækning af indgangsparti fra facadelinjen på mindst 0,2 m.

f) Der skal være en siddemulighed ved indgangspartier mod vejside på mindst 0,3 m i dybden og 0,6 m i bredden, og med en placering langs med facaden eller vinkelret ud fra facaden.

Stk. 14. Altaner, tagterrasser og karnapper

Altaner og tagterrasser

a) Altaner må etableres ved facader a, b, c som vist på tegning 6d.

b) Tagterrasser må etableres ved øverste etager med indrykninger i zone for placering af tagterrasse som vist på tegning 6d.

c) Altaner på facade c må have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden.

d) Altaner på facade c må have synlige bæringer i altanens forkant.

e) Bæringer skal da udformes som et gennemgående gitter af vandrette og lodrette bæringer.

f) Det enkelte gitter af bæringer må maksimalt spænde over én facadeenhed. Udfor etager med indrykninger, jf. tegning 5e, må ikke udføres bæringer.

g) Altaner facader a og b må have et fremspring på højst 0,4 m målt fra facaden.

h) Altaner på facade b kan være delvist indeliggende.

i) Tagterrasser mod gade og i gavle til byggeri i byggefelt K2, M og O må have en dybde på højst 0,4 m målt fra facaden.

Karnapper

j) Karnapper må etableres ved facader a og b som vist på tegning 6d. I stueetager (1. etage) må der ikke være karnapper.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDE IIICb

Stk. 15. Facader

a) Facader skal udformes så byggeriet fremstår som ét samlet byggeri, sammensat af byggeri i byggefelter som vist på tegning 5f.

b) Anvendelse af materialer og detaljeringsgrad skal være den samme for hele byggeriet. Detaljering kan variere mellem byggefelter.

c) Byggeriet skal opdeles mellem tilstødende byggefelter ved en lodret markering i facadens fulde højde, som fx en reces, forskydning i facadeplan eller lignende, og alternativt ved etablering af altan og/eller terrasse og/eller tagterrasse jf. stk. 17 litra b.

d) Ved byggefelter hvor tag etableres uden tagudhæng, skal overgangen mellem øverste etager og tag skal være gesimsbånd og/eller frise på mindst 0,4 m i højde.

e) Sokler over 0,4 m i højde skal have materialer og detaljering som facade.

f) Ved kantzone d, som vist på tegning 8h, skal være to siddemuligheder på mindst 0,3 m i dybden og 1,2 m i bredden, og med en placering langs med facaden.

g) Farverne skal være røde og/eller rødbrune.

h) Undtaget for litra a-g er facader orienteret mod det indre byrum H.

Stk. 16. Vinduer, døre og indgangspartier

a) Den samlede længde af vinduer på en etage skal for den enkelte bygningsenhed udgøre 40-60 % af facadens samlede længde.

Undtaget er stueetagen (1. etage) til facade a og b, facade c samt facader orienteret mod byrum H, som vist på tegning 6b og 8g.

Undtaget er facader orienteret mod altaner, terrasser og/eller tagterrasser, jf. stk. 17, litra b.

b) Vinduer i stueetagen (1. etage) til facade a og b skal udgøre mindst 80 % af facadelængden.

c) Højden på vinduer i stueetagen (1. etage) skal til facade a være min 2,6 m og skal til facade b være min 5 m.

d) Der må ikke være sammenhængende vinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.

e) Vinduer og blændfelter skal være alu, sort, grå, rød, grøn, brun og/eller træ i træets naturlige farve. Farven på vinduer og blændfelter skal være den samme.

f) Indgangsparti ved indgang b vist på tegning 6b skal have en bredde på min. 4 m og højde på min 2,6 m i glas. Indgangspartiet skal markeres med en overdækning på mindst 0,4 m i dybden fra facaden og/ eller tilbagetrækning af indgangspartiet fra facadelinjen på mindst 0,4 m.

g) Der skal være en siddemulighed ved indgangspartier på mindst 0,3 m i dybden og 1,2 m i bredden, og med en placering langs med facaden.

h) Udvendig solafskærmning skal være screens, markiser eller markisoletter. Der kan også anvendes fast solafskærmning udformet med lodrette elementer som fx lameller og i materialer og farver anvendt på facader eller vinduer og/ eller i træ.

Stk. 17. Altaner, terrasser, tagterrasser og karnapper

a) Der skal etableres en tagterrasse med omfang og placering svarende til byrum I, som vist på tegning 8g.

b) Der må etableres op til 6 altaner og/ eller terrasser og/eller tagterrasser ved facade d, vist på tegning 6b.

c) Størrelsen på de enkelte altaner og/eller terrasser og/ eller tagterrasser må maksimalt være 30 m^2.

d) Altaner, terrasser og tagterrasser skal være indeliggende og/eller fuldt tilbagetrukket fra facaden.

e) Værn om altaner og/eller terrasser og/eller tagterrasser skal fremstå med lodrette elementer som fx lameller i materialer og farver anvendt på facader eller vinduer og/ eller i træ. Det er tilladt at opsætte gennemsigtigt (klart) glas bag balustre.

f) Værn skal have en åbningsgrad på 45-55 %.

g) Værn skal udføres i en højde på min. 3 m med henblik på forebyggelse af gener fra vind. Dog må højden på værn ikke overstige højden til tilstødende facader.

h) Undtaget fra litra e, f og g er værn orienteret mod byrum H.

Stk. 18. Tage

Tage skal være flade eller med en taghældning på højst 15 grader.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Delområde VIIIBa, IIICa, IIICb og IIICc

Der skal være friarealer til bebyggelsen. 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.

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

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Plejecentre og plejeboliger:	20 %
Botilbud til særligt udsatte grupper med fast tilknyttet personale:	20 %

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

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

Kommentar

Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.

Stk. 2. Oplag

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

Stk. 3. Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres inden for bevaringsværdige træers dryp-zone.

Delområde VIIIBa og IIICa:

a) Der skal være niveaufri overgang til nabomatrikler.

b) Mod matriklerne 971d, 971d, 971b, 1031 og 970c må der ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

c) Der må ikke være terrænmure. Herudover skal forhøjninger og bakker i gårdrum udføres med jævnt fald.

Delområde IIICb:

d) Der skal være niveaufri overgang til nabomatrikler.

e) Herudover skal terrænet reguleres som vist på tegning 7.

Stk. 4. Generelt om ubebyggede arealer

Byrum, kantzoner og beplantning skal placeres, som vist på tegning 8a, 8b, 8c, 8d, 8e, 8f, 8g, 8h, 8i, 8j, 8k og 8l. I stk. 5-9 er der særlige bestemmelser om indretningen.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere, medmindre andet er angivet i stk. 5-9. Undtaget herfra er dog byrum H og I.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier og pladser. Undtaget herfra er byrum B, C, D, og E.

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

Der må ikke være uoverdækket affaldshåndtering i byrum.

Stk. 5. Byrum

Der skal være byrum, som vist på tegning 8a, 8d, 8g og 8j.

Tegning 8a

Byrum A
Mindst 80 % af det på tegning 8a viste areal skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i rektangulære betonfliser.

Byrum B
Mindst 55 % af det på tegning 8a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i grus, tegl eller natursten.

Der skal være en stiforbindelse 1, indenfor arealet vist på tegning 8a belagt med asfalt, tegl, firkantede betonsten og/eller natursten.

Byrummet skal indrettes med beplantning og læskærme med henblik på forebyggelse af gener fra vind.

Byrum C
Mindst 70 % af det på tegning 8a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i grus, tegl og / eller natursten.

Der skal være et legeareal på mindst 75 m^2 med siddemulighed.

Der skal være mindst 5 faste bænke.

Byrummet skal indrettes med beplantning og læskærme med henblik på forebyggelse af gener fra vind.

Tegning 8d

Byrum D
Mindst 50 % af det på tegning 8d viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i grus, tegl eller natursten.

Der skal være et legeareal på mindst 75 m^2 med siddemulighed.

Der skal være mindst 5 faste bænke.

Byrummet skal indrettes med beplantning og læskærme med henblik på forebyggelse af gener fra vind.

Byrum E
Mindst 70 % af det på tegning 8d viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i grus, tegl eller natursten.

Der skal være et legeareal på mindst 75 m^2 med siddemulighed.

Der skal være mindst 5 faste bænke.

Der skal være en stiforbindelse 2 indenfor arealet vist på tegning 8d belagt med asfalt, tegl, firkantede betonsten og/eller natursten.

Der skal være stiforbindelser 3 og 4, indenfor arealet vist på tegning 8d belagt med grus, tegl og/eller natursten.

Byrummet skal indrettes med beplantning og læskærme med henblik på forebyggelse af gener fra vind.

Byrum F
Mindst 80 % af det på tegning 8d viste areal skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i rektangulære betonsten og/eller natursten.

Der skal være en stiforbindelse 2, indenfor arealet vist på tegning 8d belagt med betonsten og/eller natursten.

Der skal være tilgængelig adgang mellem Asger Jorns Allé, Else Alfelts Allé og Amager Fælled.

Tegning 8g

Der skal indrettes bassin i det på tegning 8g viste areal 'byrumsindretning'.

Byrum G
Mindst 25 % af det på tegning 8g viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal være en mindst 1,8 m bred rampe med reposer i beton, med en hældning på maksimalt 1:20, der forbinder byrummet med indgang til hallen.

Der skal være en mindst 1,8 m bred rampe med reposer i beton, med en hældning på maksimalt 1:20, der forbinder byrummet med underetage.

Der skal være en mindst 4 m bred trappe i beton, der forbinder byrummet med indgang til hallen. Trappen skal indrettes med reposer, bede, legemuligheder og siddemuligheder mod byrummet.

Foruden ramper skal befæstede arealer være grus.

Byrum H
Mindst 30 % af det på tegning 8g viste areal skal være bede med beplantning.

Byrum I
Mindst 20 % af det på tegning 8g viste areal skal være bede med beplantning.

Tegning 8j

Byrum J
Mindst 12 % af det på tegning 8j viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal være en stiforbindelse 4, indenfor arealet vist på tegning 8j, på mindst 2,5 m bredde, der sikrer uhindret tilgængelig passage gennem byrummet.

Befæstede arealer skal være i grus, tegl, betonsten og/eller natursten.

Der skal være mindst 3 faste bænke.

Byrum K
Mindst 20 % af det på tegning 8j viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal være en stiforbindelse 4, indenfor arealet vist på tegning 8j, på mindst 2,5 m bredde, der sikrer uhindret tilgængelig passage gennem byrummet.

Befæstede arealer skal være i grus, tegl, betonsten og/eller natursten.

Der skal være mindst 3 faste bænke.

Byrum L
Mindst 20 % af det på tegning 8j viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal være en stiforbindelse 4, indenfor arealet vist på tegning 8j, på mindst 2,5 m bredde, der sikrer uhindret tilgængelig passage gennem byrummet.

Befæstede arealer skal være i grus, tegl, betonsten og/eller natursten.

Der skal være mindst 3 faste bænke.

Byrum M
Mindst 5 % af det på tegning 8j viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal være en stiforbindelse 4, indenfor arealet vist på tegning 8j, på mindst 2,5 m bredde, der sikrer uhindret tilgængelig passage gennem byrummet.

Befæstede arealer skal være i grus, tegl, betonsten og/eller natursten.

Der skal være mindst 3 faste bænke.

Stk. 6. Kantzoner

Der skal være kantzoner, som vist på tegning 8b, 8e, 8h og 8k.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Tegning 8b og 8e

Kantzone a
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 2-2,5 m.

Ved boliger i stueetagen skal kantzonen indrettes med terrasse på mindst 1,5 x 1,5 m og maksimalt 10 m^2.

Befæstede arealer skal være træ, rektangulære betonsten, tegl eller natursten.

Ikke befæstede arealer skal være bede med beplantning.

Der må ikke være cykelparkering i kantzoner til boliger og fælleslokaler.

Der må hegnes med hæk eller anden beplantning. Hegn må højst være 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Mellem boligenheder må der være espalier som højst må være 2 m høje målt fra terrassens niveau.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Kantzone b
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2,5 m.

Der må ikke være terrasser i kantzonen.

Befæstede arealer skal være i rektangulære betonsten og/eller natursten.

Hvor der ikke er befæstelse i kantzonen, skal der være bede med beplantning.

Tegning 8e

Kantzone c
Kantzone ved tagboligeri byggefelter K2, L, M, N og O skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 1 m.

Mellem boligenheder skal kantzonen skal adskilles af espalier i 0,5-1,2 m dybde målt vinkelret på facaden.

Befæstede arealer skal være i træ eller betonsten.

Tegning 8h

Kantzone d
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 0,3-0,5 m.

Befæstede arealer skal være i granit.

Der skal være to siddemuligheder på mindst 0,3 m i dybden og 1,2 m i bredden, og med en placering langs med facaden til byggefelt S.

Tegning 8k

Kantzone e
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 2 m.

Ved boligenheder i stueetagen må der ikke være ophold i kantzonen.

Stk. 7. Træer og buske

Der skal være beplantning, som vist på tegning 8c, 8f, 8i og 8l.

Træ – og buskbeplantning
Der skal i alt plantes mindst 281 nye træer og mindst 235 nye buske, som ikke må fældes.

Tegning 8c

Beplantningszone b1, b2, c1, c2
Mindst 25 % af træerne i hver beplantningszone skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m, og mindst 50 % af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Mindst 50 % af nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm, og der må ikke plantes træer med mindre stammeomkreds end 16-18 cm.

Beplantningszone ø1-ø5
Mindst 25 % af træerne i hver beplantningszone skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m, og mindst 50 % af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Mindst 30 % af nye træer have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 16-18 cm, og mindst 30 % af nye træer have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm, og mindst 30 % af nye træer have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 20-25 cm.

Tegning 8f

Beplantningszone d1, d2, e1, e2
Mindst 25 % af træerne i hver beplantningszone skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m, og mindst 50 % af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Mindst 50 % af nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm, og der må ikke plantes træer med mindre stammeomkreds end 16-18 cm.

Beplantningszone ø6-ø9
Mindst 25 % af træerne i hver beplantningszone skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m, og mindst 50 % af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Mindst 30 % af nye træer have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 16-18 cm, og mindst 30 % af nye træer have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm, og mindst 30 % af nye træer have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 20-25 cm.

Tegning 8i

Beplantningszone g1
Alle nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Mindst 50 % af nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm, og der må ikke plantes træer med mindre stammeomkreds end 16-18 cm.

Beplantningszone g2
Alle nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Mindst 50 % af nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm, og der må ikke plantes træer med mindre stammeomkreds end 16-18 cm.

Tegning 8l

Beplantningszone j1, k1, l1
Mindst 50 % af træerne i hver beplantningszone skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m, og mindst 40 % af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Mindst 50 % af nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm og mindst 40 % skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12-14 cm.

Beplantningszone j2, k2, l2, m1
Mindst 50 % af nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm og mindst 40 % skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12-14 cm.

Arter og plantebede

Beplantningszone a1, b1, c1, c2, d1, d2, e1, e2
Mindst 60 % af nye træer skal være af følgende arter:
Ahorn (Acer pseudoplatanus), Ask (Fraxinus excelsior), Avnbøg (Carpinus betulus), Benved (Euonymus europaeus), Birk- dunbirk (Betula pubescens), Birk- vortebirk (Betula pendula), Blomme (Prunus domestica og underarter), Bævreasp (Populus tremula), Bøg (Fagus sylvatica), Eg- stilkeg (Quercus robur), Eg- vintereg (Quercus petraea), Elm- småbladet (Ulmus minor), Elm- storbladet (Ulmus glabra), Ene (Juniperus communis), Hassel (Corylus avellana og underarter), Havtorn (Hippophae rhamnoides), Hvidtjørn- almindelig (Crataegus laevigata), Hvidtjørn- engriflet (Crataegus monogyna), Hvidtjørn- koral (Crataegus rhipidophylla), Hyld (Sambucus nigra), Hæg- almindelig (Prunus padus), Kirsebær (Prunus cerasus/avium og underarter), Kvalkved (Viburnum opulus), Lind- småbladet (Tilia cordata), Lind- storbladet (Tilia platyphyllos), Løn- spidsløn (Acer platanoides), Lønnatur (Acer campestre), Mirabel (Prunus cerasifera og underarter), Pil- femhannet (Salix pentandra), Pil- grå (Salix cinerea), Pil- selje (Salix caprea), Pære (Pyrus communis og underarter), Rød- el (Alnus glutinosa), Røn- almindelig (Sorbus aucuparia), Røn- selje (Sorbus intermedia), Skovfyr (Pinus sylvestris), Slåen (Prunus spinosa), Taks (Taxus baccata), Tørst (Frangula alnus), Vrietorn (Rhamnus cathartica), Æble (Malus og arter/underarter).

Mindst 60 % af nye buske skal være af følgende arter:
Benved, (Euonymus europaeus), Blåbær (Vaccinium myrtillus og underarter), Brombær (Rubus plicatus og underarter), Gedeblad dunet

(Lonicera xylosterum), Hassel (Corylus avellana og underarter), Havtorn (Hippophae rhamnoides), Hindbær- vild (Rubus idaeus og underarter), Hyld (Sambucus nigra og underarter), Kornel- rød (Cornus sanguinea), Kvalkved (Viburnum opulus), Ribs (Ribes rubrum/spicatum og underarter), Rose- blågrøn (Rosa dumalis), Rose- hunde (Rosa canina), Rose- æble (Rosa rubiginosa), Slåen (Prunus spinosa),Solbær (Ribes nigrum og underarter), Stikkelsbær (Ribes uva-crispa og underarter), Taks (Taxus baccata), Tørst (Frangula alnus), Vrietorn (Rhamnus cathartica)

Beplantningszone g1, g2, j1, j2, k1, k2, l1, l2, m1, ø1, ø2, ø3, ø4, ø5, ø6, ø7, ø8 og ø9
Mindst 40 % af nye træer skal være af følgende arter:
Ahorn (Acer pseudoplatanus), Ask (Fraxinus excelsior), Avnbøg (Carpinus betulus), Benved (Euonymus europaeus), Birk- dunbirk (Betula pubescens), Birk- vortebirk (Betula pendula), Blomme (Prunus domestica og underarter), Bævreasp (Populus tremula), Bøg (Fagus sylvatica), Eg- stilkeg (Quercus robur), Eg- vintereg (Quercus petraea), Elm- småbladet (Ulmus minor), Elm- storbladet (Ulmus glabra), Ene (Juniperus communis), Hassel (Corylus avellana og underarter), Havtorn (Hippophae rhamnoides), Hvidtjørn- almindelig (Crataegus laevigata), Hvidtjørn- engriflet (Crataegus monogyna), Hvidtjørn- koral (Crataegus rhipidophylla), Hyld (Sambucus nigra), Hæg- almindelig (Prunus padus), Kirsebær (Prunus cerasus/avium og underarter), Kvalkved (Viburnum opulus), Lind- småbladet (Tilia cordata), Lind- storbladet (Tilia platyphyllos), Løn- spidsløn (Acer platanoides), Lønnatur (Acer campestre), Mirabel (Prunus cerasifera og underarter), Pil- femhannet (Salix pentandra), Pil- grå (Salix cinerea), Pil- selje (Salix caprea), Pære (Pyrus communis og underarter), Rød- el (Alnus glutinosa), Røn- almindelig (Sorbus aucuparia), Røn- selje (Sorbus intermedia), Skovfyr (Pinus sylvestris), Slåen (Prunus spinosa), Taks (Taxus baccata), Tørst (Frangula alnus), Vrietorn (Rhamnus cathartica), Æble (Malus og arter/underarter).

Mindst 40 % af nye buske skal være af følgende arter:
Benved, (Euonymus europaeus), Blåbær (Vaccinium myrtillus og underarter), Brombær (Rubus plicatus og underarter), Gedeblad dunet (Lonicera xylosterum), Hassel (Corylus avellana og underarter), Havtorn (Hippophae rhamnoides), Hindbær- vild (Rubus idaeus og underarter), Hyld (Sambucus nigra og underarter), Kornel- rød (Cornus sanguinea), Kvalkved (Viburnum opulus), Ribs (Ribes rubrum/spicatum og underarter), Rose- blågrøn (Rosa dumalis), Rose- hunde (Rosa canina), Rose- æble (Rosa rubiginosa), Slåen (Prunus spinosa),Solbær (Ribes nigrum og underarter), Stikkelsbær (Ribes uva-crispa og underarter), Taks (Taxus baccata), Tørst (Frangula alnus), Vrietorn (Rhamnus cathartica).

Uønskede og forbudte arter
Der må ikke plantes følgende planter: Uægte akacie (Robinia pseudoacacia), og Kejserkrone (Paulownia tomentosa).

Kommentar
Der må ikke plantes arter der optræder på EU's liste over invasive arter (EU-forordningen for invasive arter) eller den nationale liste over invasive arter (Bekendtgørelse nr. 1285 af 12. november 2018).

Krav til plantebede
Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m^2 areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m^2.

Nye træer, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,8 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 0,2 m, så den samlede beddybde er mindst 1 m.

Bedet skal fyldes med sandblandet lerjord, lerblandet sandjord, rodvenligt bærelag eller tilsvarende egnet vækstmedie med stort indhold af lava og pimpsten. Hvis hele eller dele af bedet er dækket af belægning, skal vækstmediet være egnet til dette, og det samlede bed inklusiv evt. belægning skal sikre, at hele vækstvolumenet er egnet til rodvækst.

Nye træer, buske og klatreplanter på konstruktion, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,6 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 6 m, skal vækstlaget dog være mindst 0,8 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 15 m, skal vækstlaget dog være mindst 1,5 m tykt. Vækstlaget skal være et egnet vækstmedie med fx stort indhold af lava og pimpsten.

Nye buske og klatreplanter, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,5 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes.

Stk. 8. Regnvandshåndtering

Område VIIIBa og IIICa
Regnvandshåndtering i byrum B, C, D og E skal udformes som regnbede med en hældning på højst 1:40 eller 2,5 cm pr. meter. Strømningsveje føres langs stier.

Byrum B skal samlet kunne håndtere et volumen på mindst 5 m^3.

Byrum C skal samlet kunne håndtere et volumen på mindst 13 m^3.

Byrum D skal samlet kunne håndtere et volumen på mindst 16 m^3.

Byrum E skal samlet kunne håndtere et volumen på mindst 12 m^3.

Område IIICb
Ved skolebyggeri skal der etableres afledning og strømningsveje, der leder regnvand til åbent bassin syd for skolen.

Stk. 9. Anlæg til opsamling af regnvand

Område VIIIBa og IIICa
Der må ikke etableres bassiner med faste kanter inden for byrum A-I.

Område IIICb
I underområde IIICb, ved skolebyggeri skal der etableres bassin, jf. tegning 8g og stk. 5. til modtagelse af regnvand.

Under pladsen, vest for skolebyggeriet skal der etableres et regnvandsmagasin, der skal kunne håndtere et volumen på mindst 56 m^3.

Stk. 10. Betingelse for ibrugtagning

For området gælder, at bebyggelse i det enkelte byggefelt ikke må tages i brug, før der er plantet træer og sikret regnvandshåndtering som følger:

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i byggefelter A, B, C, D, E, F, G, H, I og J, at de i stk. 7, fastlagte træer i beplantningszoner a1, b1, b2, c1 og c2 er plantet samt at de i stk. 8 fastlagte regnvandsløsninger i byrum B og C er etableret.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i byggefelter K1, K2, L, M, N og O, at de i at de i stk. 7, fastlagte træer i beplantningszoner d1, d2, e1 og e2 er plantet samt at de i stk. 8 fastlagte regnvandsløsninger i byrum D og E er etableret.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i byggefelter P, Q, R og S, at de i at de i stk. 7, fastlagte træer i beplantningszoner g1 og g2 er plantet samt at de i stk. 8 fastlagte regnvandsløsninger i underområde IIICb er etableret.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra veje og jernbaner

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder opholdsarealer, der anvendes i umiddelbar tilknytning til støjfølsom anvendelse, skal placeres og indrettes således, at beboere og brugere inden for lokalplanområdet beskyttes mod støj fra vej- og jernbanetrafik.

Områder i lokalplanen med støjfølsom anvendelse må ikke være støjbelastet, og Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje og jernbaner skal kunne overholdes.

Miljøstyrelsens fastsatte støjgrænser for sove- og opholdsrum med åbne vinduer kan i denne lokalplan anvendes, forudsat at bygninger i det støjbelastede område udformes med facadeløsninger med særlig støjisolering. Det betyder, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for veje og jernbaner kan fraviges.

Udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til støjfølsom anvendelse må ikke være støjbelastede.

Kommentar

Et område betragtes som støjbelastet, hvis Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj for de enkelte områdetyper ikke overholdes.

Med udendørs opholdsarealer menes bl.a. terrasser, tagterrasser, altaner og gårdrum, der er direkte tilknyttet et byggefelt eller bebyggelse. Udendørs opholdsarealer kan være fælles for flere bygninger i en boligbebyggelse.

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

Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder opholdsarealer, skal placeres og indrettes således, at beboere og brugere inden for lokalplanområdet beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal bebyggelse og ubebyggede arealer placeres og indrettes således, at virksomheder inden for og uden for lokalplanområdet er sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelsen af lokalplanen.

Områder i lokalplanen med miljøfølsom anvendelse må ikke miljøbelastes af støj eller anden forurening, og Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder skal kunne overholdes.

Miljøstyrelsens fastsatte støjgrænser for sove- og opholdsrum med åbne vinduer kan i denne lokalplan anvendes, forudsat at bygninger i det støjbelastede område udformes med facadeløsninger med særlig støjisolering. Det betyder, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for virksomheder kan fraviges.

Udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til støjfølsom anvendelse må ikke være støjbelastede.

Kommentar

Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og til Miljøstyrelsens vejledninger om anden luft- og lugtforurening.

Stk. 3. Betingelser for ibrugtagning

Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende og fastsatte grænseværdier for støj, jf. stk. 1-2, er overholdt.

Krav om etablering af afskærmningsforanstaltninger
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de afskærmningsforanstaltninger som angivet i § 7, stk. 8, der er nødvendige for overholdelsen af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, er etableret.

Kommentar

Overholdelse af støjkrav og anden forurening skal eftervises ved måling eller beregning, hvor der tages udgangspunkt i de til enhver tid gældende grænseværdier i Miljøstyrelsens vejledninger om støj og anden forurening.

§ 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 11. Særlige fællesanlæg

For området VIIIBa gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret det i § 4, stk. 2 fastlagte vejareal.

For området VIIIBa gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 8, stk. 6 fastlagte byrum A, B og C.

For området IIICa gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 8, stk. 6 fastlagte byrum D, E og F.

For området IIICb gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 8, stk. 6 fastlagte byrum G, H og I.

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan dispensere til, at etableringen af fællesanlæggene udskydes tidsbegrænset.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at der kan godkendes et forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.

§ 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 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

Stk. 1. Ophævelse af lokalplaner

Lokalplan 398 Ørestad Syd bekendtgjort den 10. januar 2006, lokalplan 398 Ørestad Syd tillæg 1 bekendtgjort den 1. november 2012, lokalplan 398 Ørestad Syd tillæg 2 bekendtgjort den 8. februar 2016 og lokalplan 398 Ørestad Syd tillæg 3 bekendtgjort 20.oktober 2020 ophæves for så vidt angår:

For hele planområdet

Lokalplan 398:
- § 3, stk. 1, litra c og d
- § 6, stk. 8

Lokalplan 398, tillæg 1:
- § 3, stk. 4
- § 6, stk. 1, litra g, 4. pkt.
- § 6, stk. 1, litra h

Lokalplan 398, tillæg 2:
- § 3, stk. 10 og stk. 11
- § 6, stk. 1, litra c, 1-4. pkt.
- § 7, stk. 6

Lokalplan 398, tillæg 3:
- § 3, stk. 8
- § 3, stk. 9
- § 7, stk. 2, litra e, 1. pkt. og litra i

For delområde XA og XB

Lokalplan 398, tillæg 2:
- § 5, stk. 1, 4. bullet

For delområde VIIIB

Lokalplan 398, tillæg 1:
- § 3, stk. 3, litra b, 4. pkt.
- § 5, stk. 1, 2-3. pkt.

For delområde VIIIBa

Lokalplan 398, tillæg 1:
- § 5, stk. 4 og 6
- § 6
- § 8, undtaget stk. 1, litra a, 2. pkt. og stk. 2, litra a, 2. pkt.
- §§ 9-11

For delområde IIIC

Lokalplan 398:
- § 3, stk. 1, litra b, 7. pkt.

Lokalplan 398, tillæg 1:
- § 5, stk. 1, 2-3. pkt.

Lokalplan 398, tillæg 2
- § 3, stk. 2

For delområde IIICa og IIICb
Lokalplan 398:
- § 3, stk. 1, litra a, g og h
- § 5, stk. 2 - stk. 8.
- § 6
- § 7, stk. 3

Lokalplan 398, tillæg 1:
- § 8, stk. 2, litra a, 1. pkt.
- §§ 9-10

Lokalplan 398, tillæg 2:
- § 3, stk. 6

Kommentarer af generel karakter

På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 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 Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen ved alle ændringer.

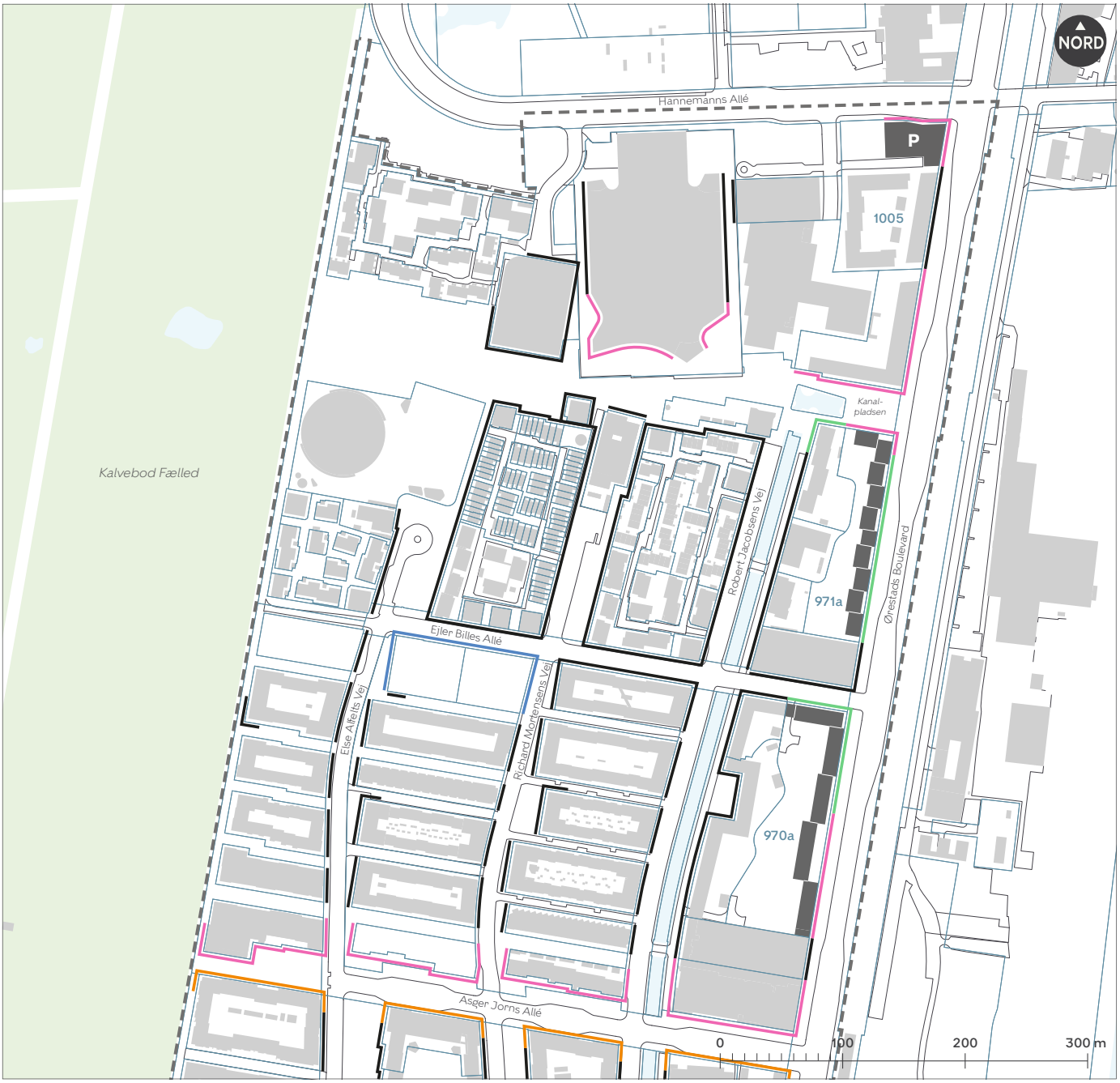
I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Klima-, Miljø- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1 • Områdeafgrænsning



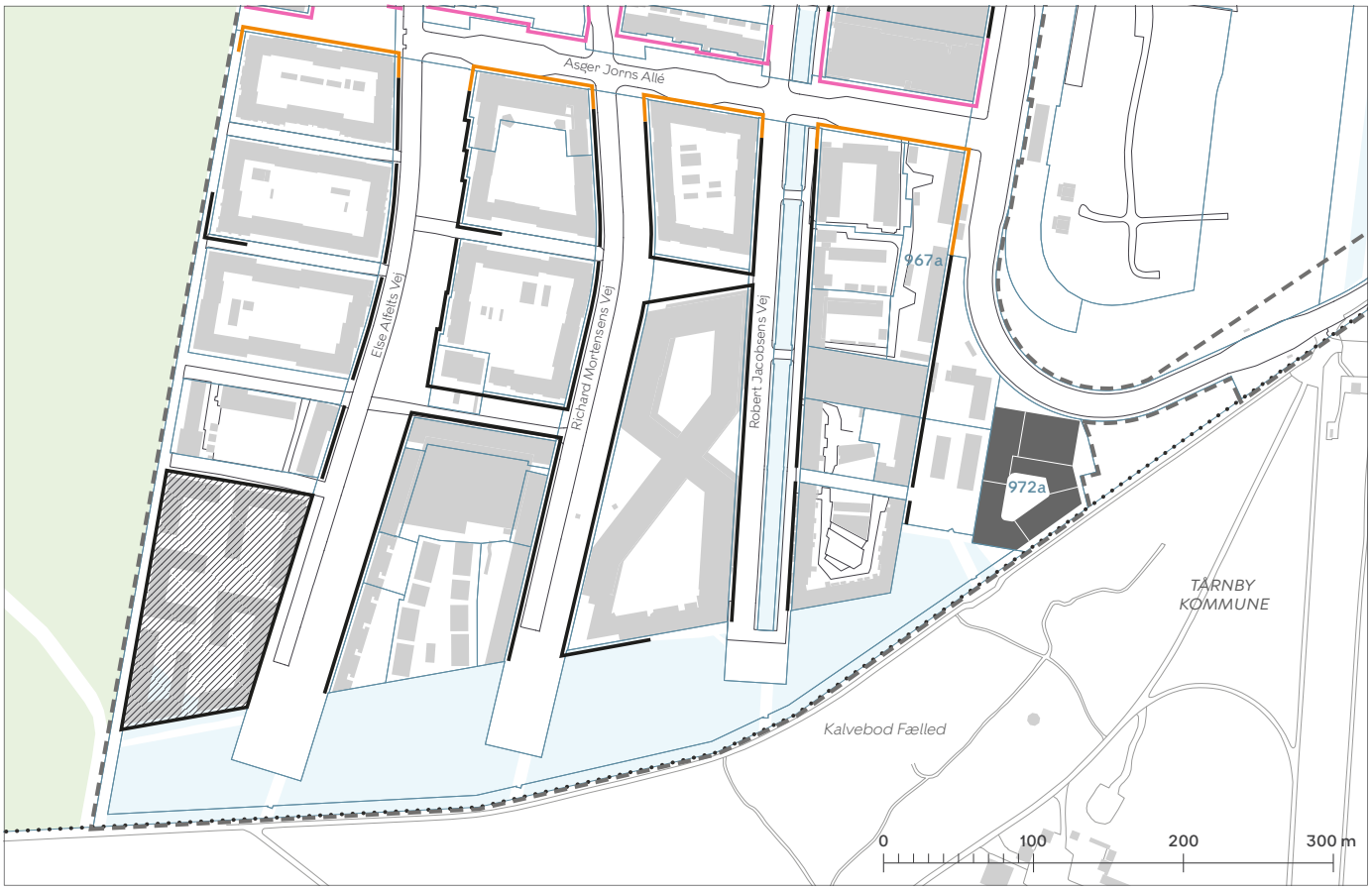
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- IIIC -VIIIB — Delområde
- Afgrænsning af underområder
- IIICa -VIIIBa — Underområde
- Lokalplan 398 Ørestad Syd
- Grænse mellem delområder i lokalplan 398-1-2-3
- I-Xb — Delområde i lokalplan 398-1-2-3
- xx — Matrikel
- Kommunegrænse
- Eksisterende bygning

Tegning 2a • Anvendelse i stueetagen (1. etage)



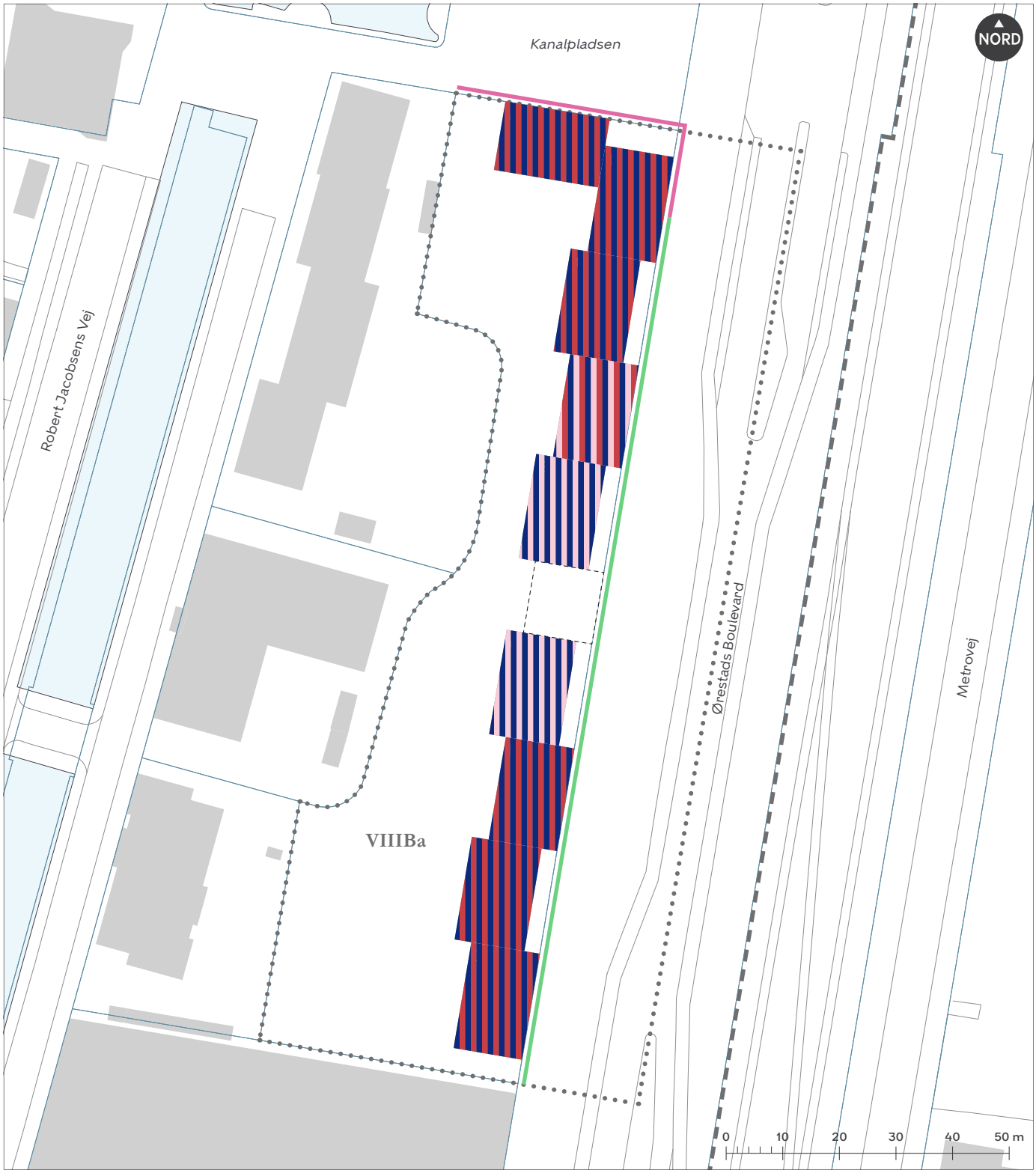
- P — Parkeringshus
- Stueetage A
- Stueetage B
- Stueetage C1
- Stueetage C2
- Stueetage D
- Lokalplanområdets afgrænsning
- 1005 — Matrikel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 2b • Anvendelse i stueetagen (1. etage)



- Stueetage A
- Stueetage B
- Stueetage D
- Stueetage D, alle facader
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 2c • Anvendelse i stueetagen (1. etage)(VIIIBa)



Bolig eller serviceerhverv

Bolig, almen bolig eller serviceerhverv

Almen bolig eller serviceerhverv

Stueetage A

Stueetage C2

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

VIIIBa Underområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt overliggende etager

Tegning 2d • Anvendelse 2. etage og op (VIIIBa)



Bolig

Bolig eller almen bolig

Almen bolig

Lokalplanområdets afgrænsning

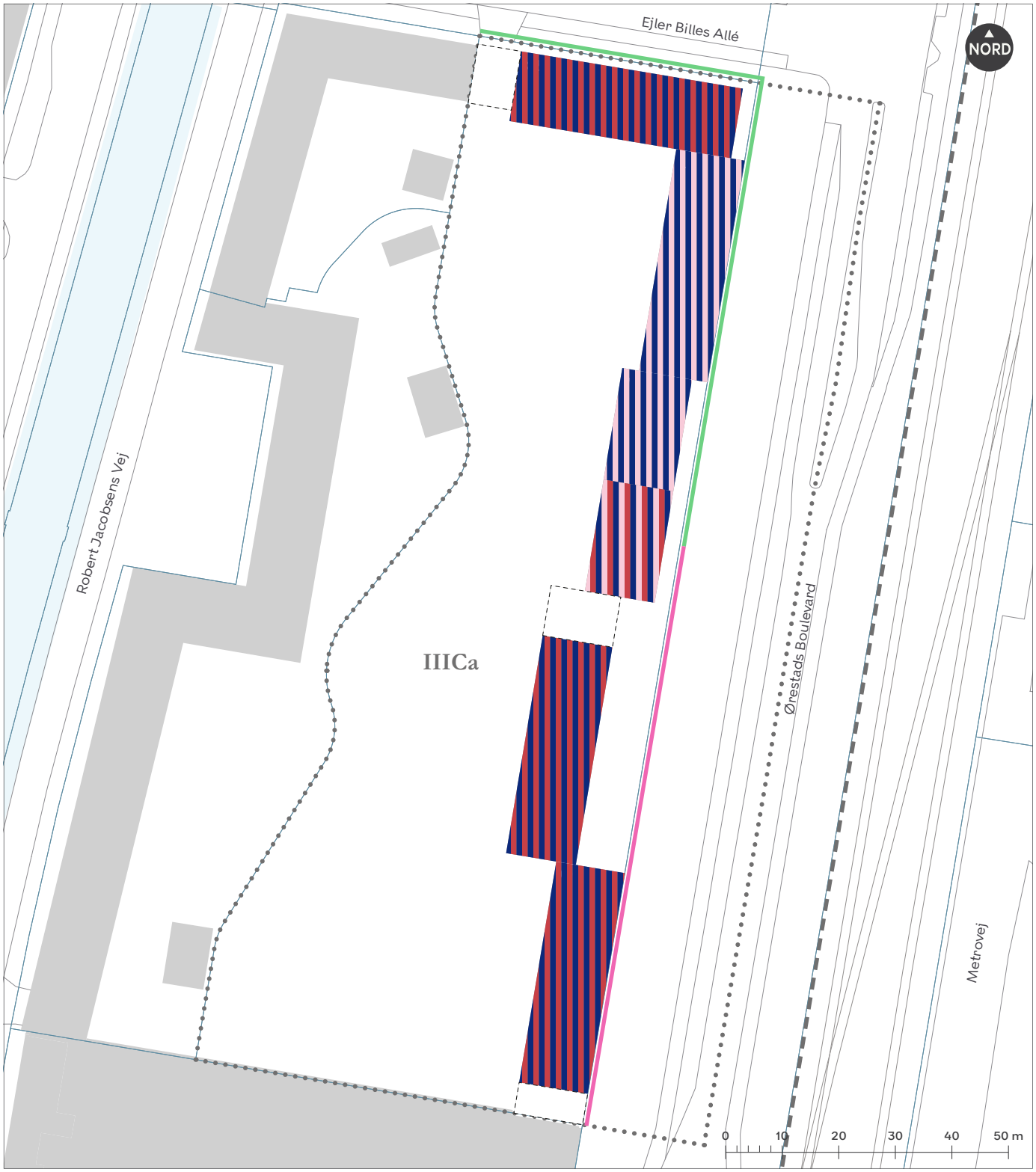
Afgrænsning af underområde

VIIIBa Underområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Tegning 2e • Anvendelse i stueetagen (1. etage)(IIICa)



Bolig eller serviceerhverv

Almen bolig eller serviceerhverv

Bolig, almen bolig eller serviceerhverv

Stueetage A

Stueetage C2

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

IIICa Underområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt overliggende etager

Tegning 2f • Anvendelse 2. etage og op (IIICa)



Bolig

Bolig eller almen bolig

Almen bolig

Lokalplanområdets afgrænsning

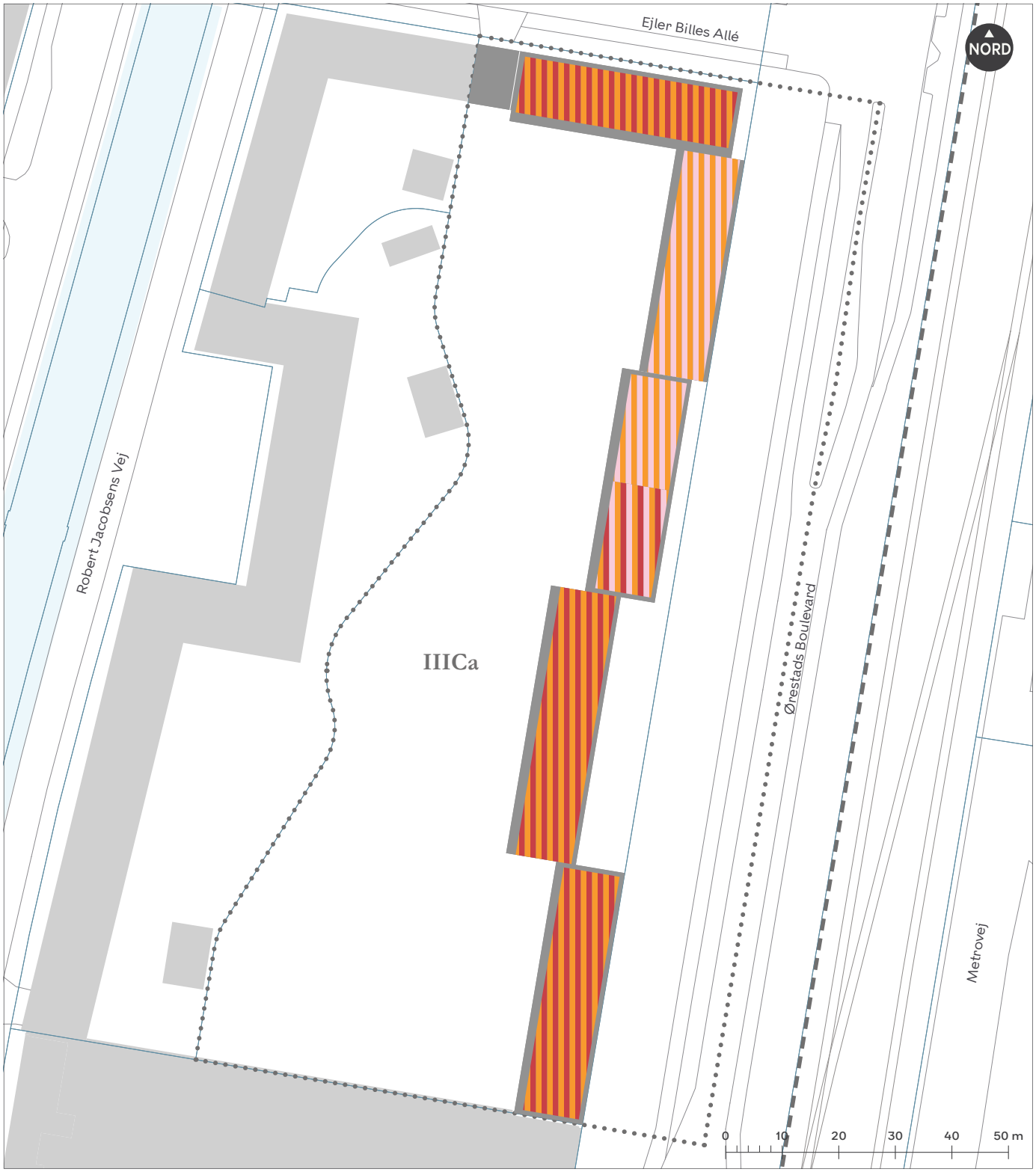
Afgrænsning af underområde

IIICa Underområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Tegning 2g • Anvendelse tagetage (IIICa)



Bolig og/eller særlig bolig/boligstørrelse

Almen bolig og/eller særlig bolig/boligstørrelse

Bolig, almen bolig og/eller særlig bolig/boligstørrelse

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

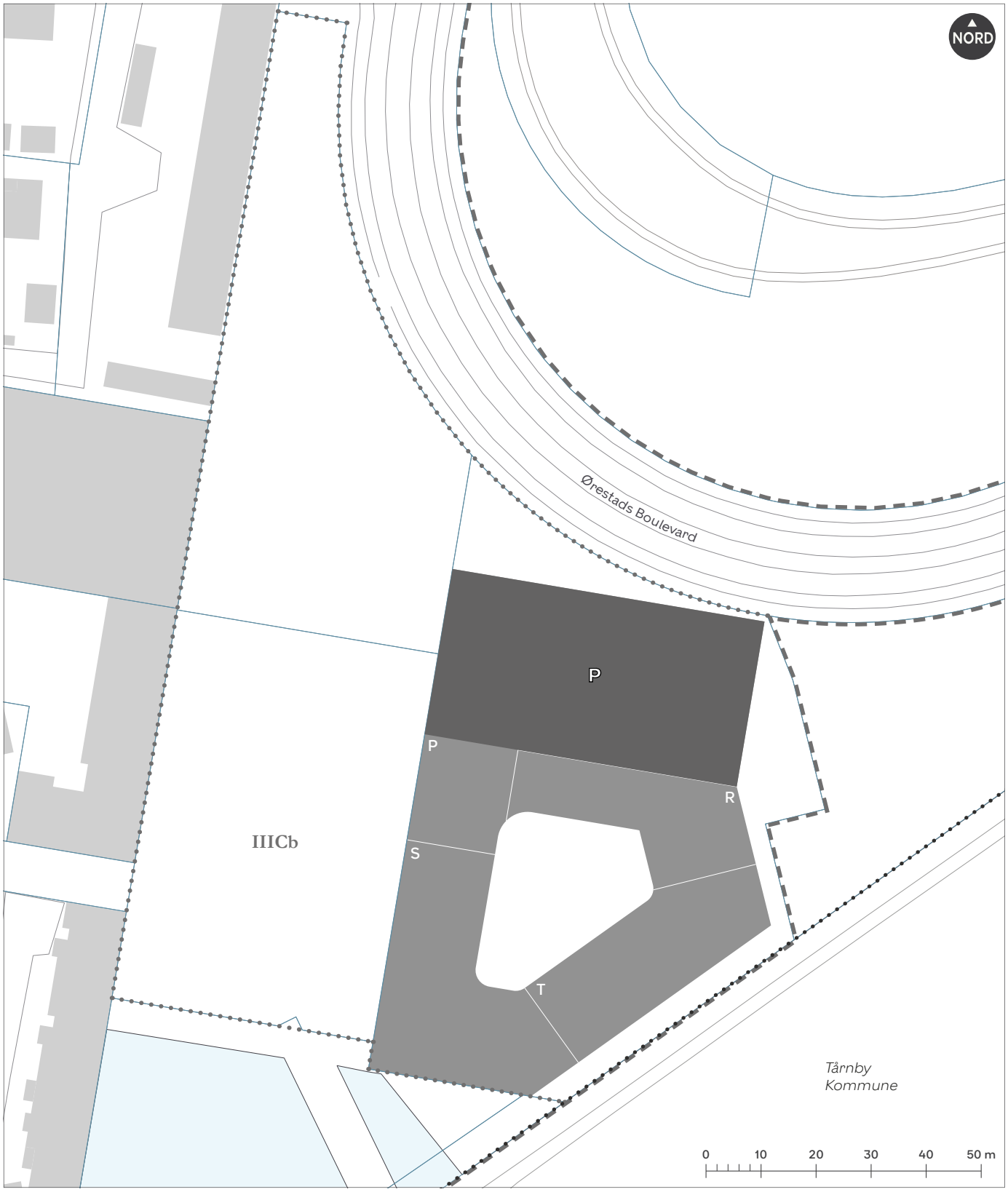
IIICa Underområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Tegning 2h • Anvendelse i kælder (IIICb)



P Byggefelt for parkeringskælder

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

IIICb Underområde

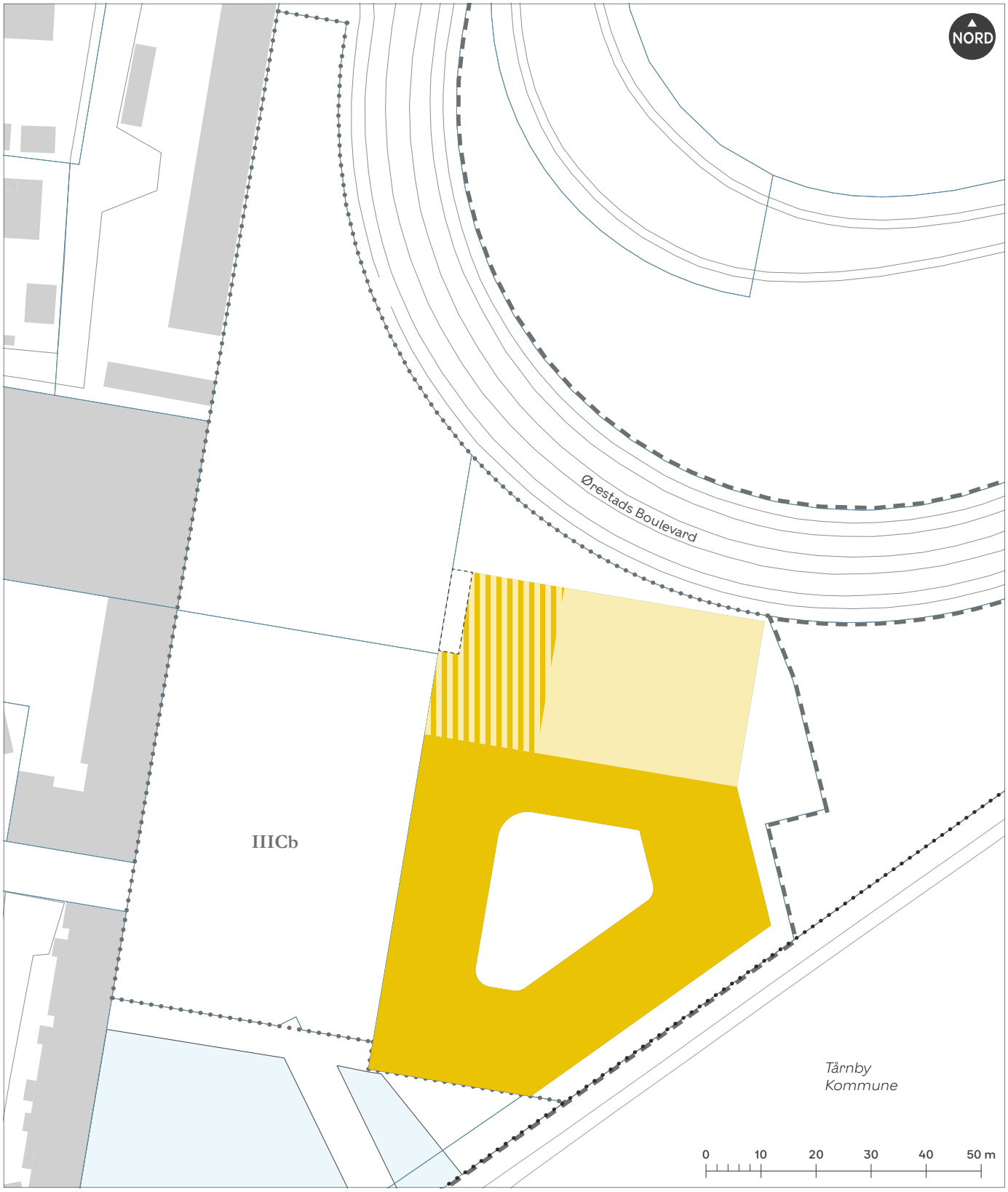
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Kommunegrænse

P-T Byggefelt

Tegning 2i • Anvendelse i stueetagen (1. etage)(IIICb)



Kulturelt formål

Institution/Grundskole

Kulturelt formål/Institution/Grundskole

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

IIICb Underområde

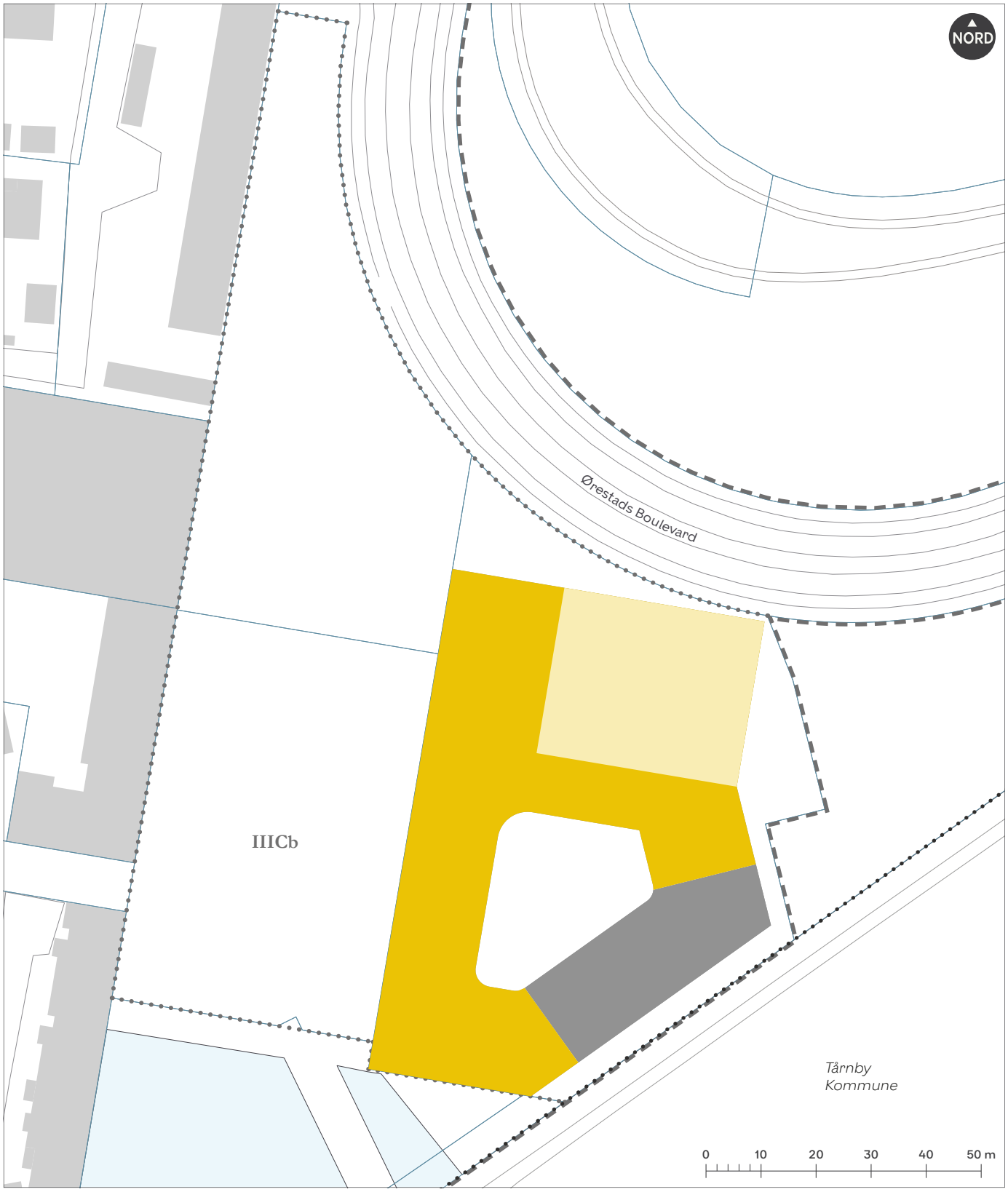
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Kommunegrænse

Byggefelt overliggende etager

Tegning 2j • Anvendelse 2. etage og op (IIICb)



Kulturelt formål

Institution/Grundskole/Kulturelt formål

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

IIICb Underområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Kommunegrænse

Byggefelt i stueetagen 1. etage

Tegning 2k • Anvendelse (IIICc)



Serviceerhverv, institution og/eller særlig bolig

Lokalplanområdets afgrænsning

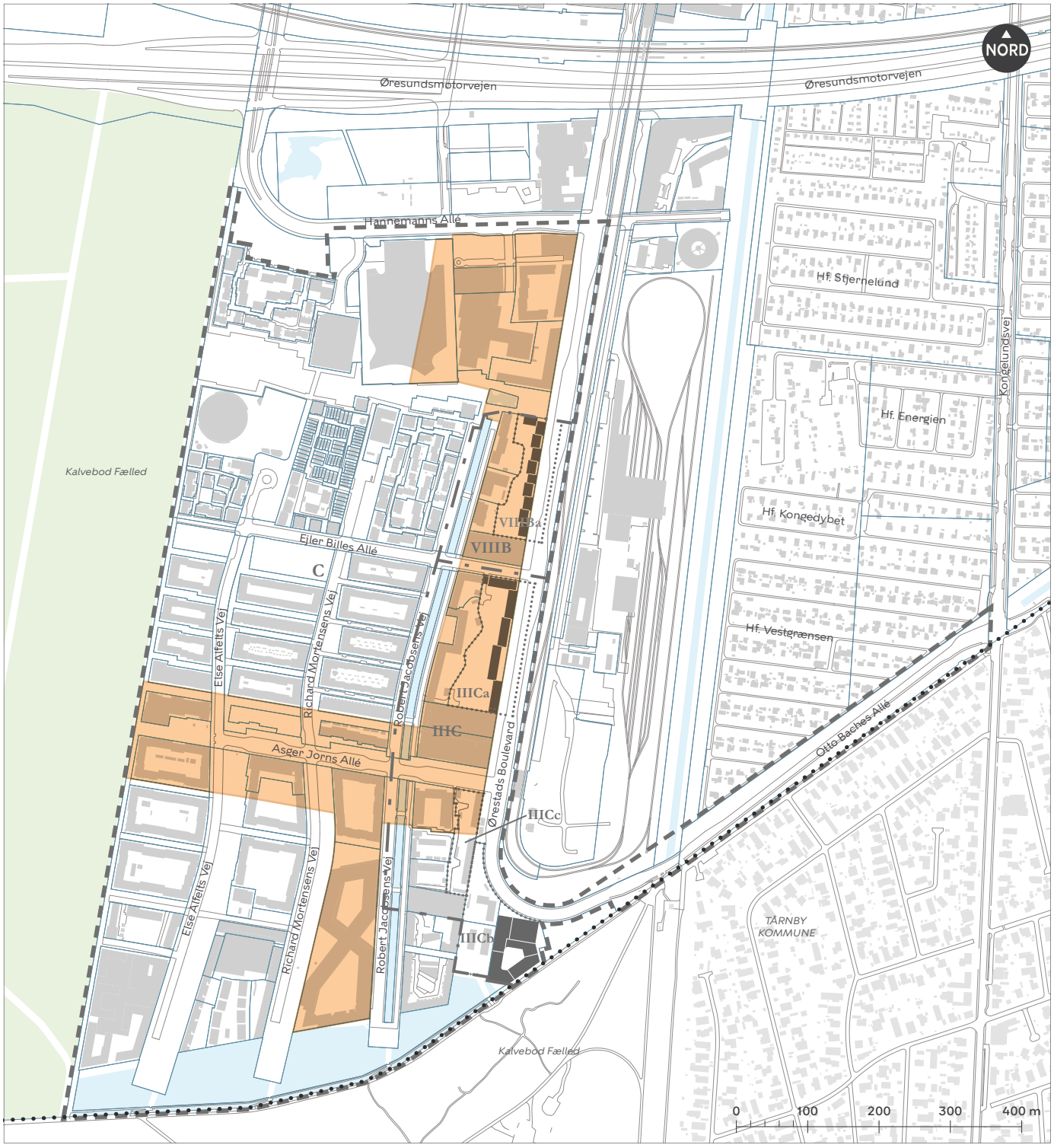
Afgrænsning af underområde

IIICc Underområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Tegning 2l • Detailhandel



Bydelscenter - Kommuneplan 2024

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

C-IIIC Delområde

Afgrænsning af underområde

IIICa -VIIIBa Underområde

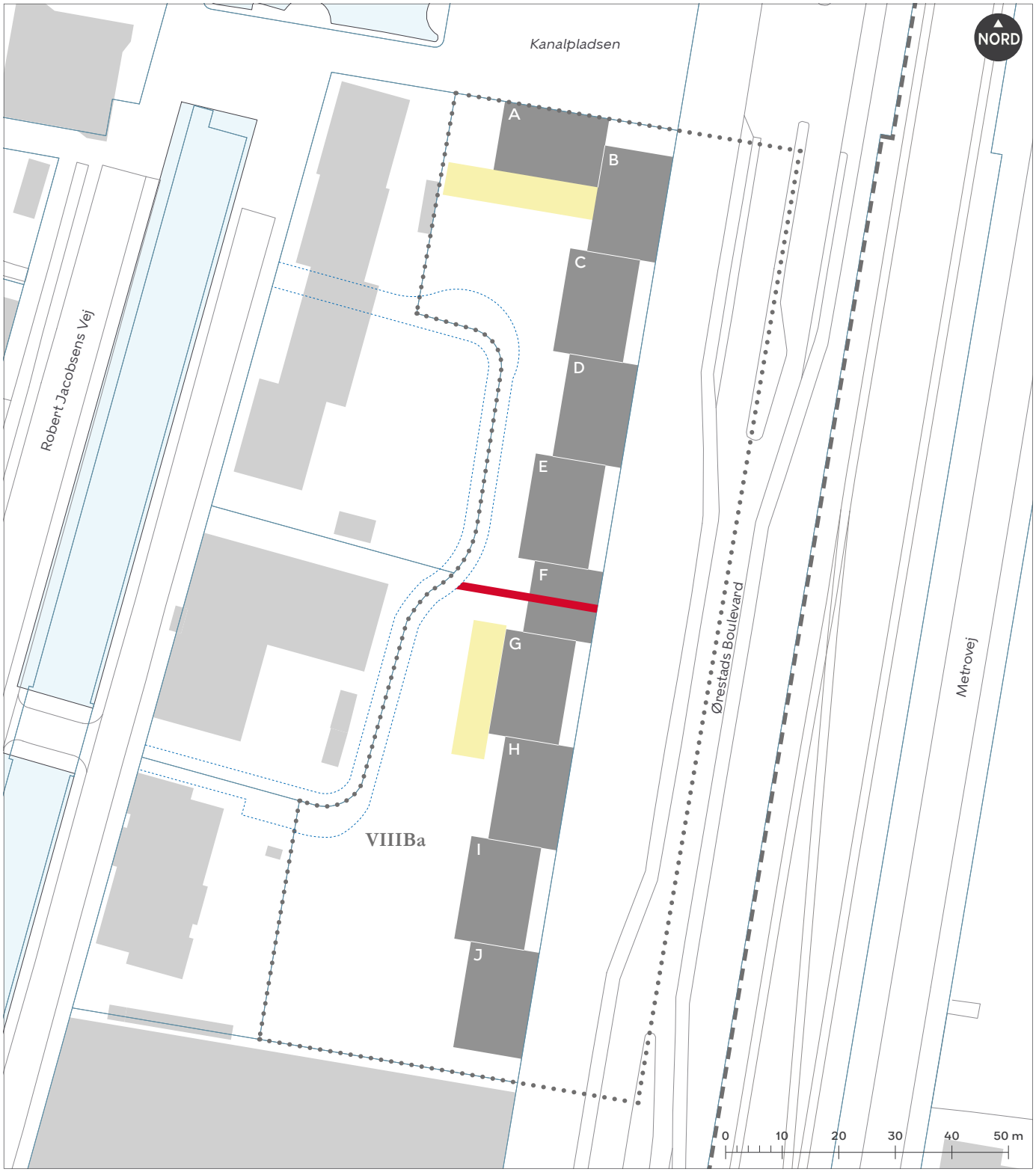
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Kommunegrænse

Byggefelt

Tegning 3a • Veje (VIIIBa)



Zone til cykelrampe

Vejtype a

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

VIIIBa Underområde

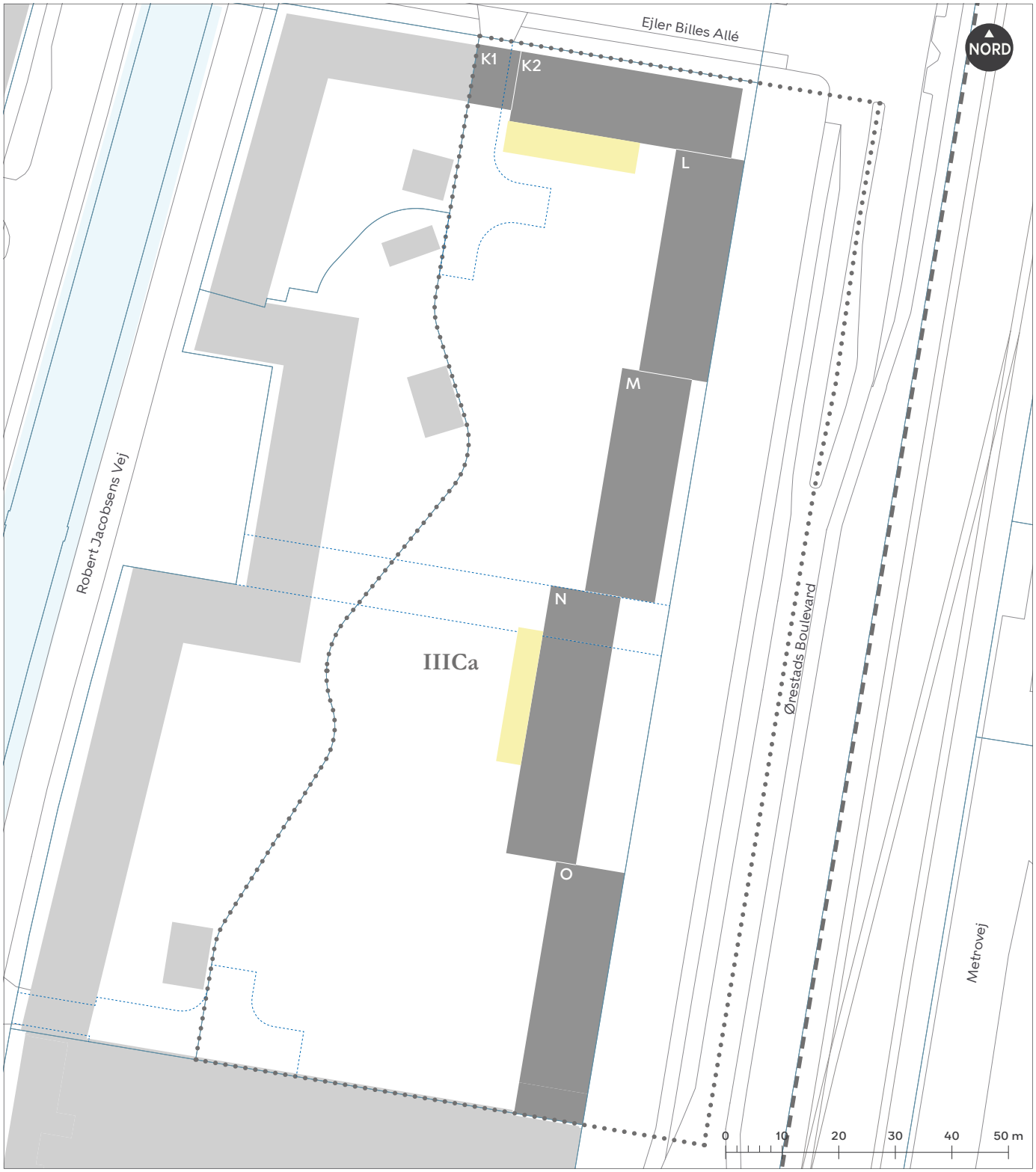
Matrikelskel

Eksisterende bygning

A-J Byggefelt

Optaget vej

Tegning 3b • Veje (IIICa)



Zone til cykelrampe

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

IIICa Underområde

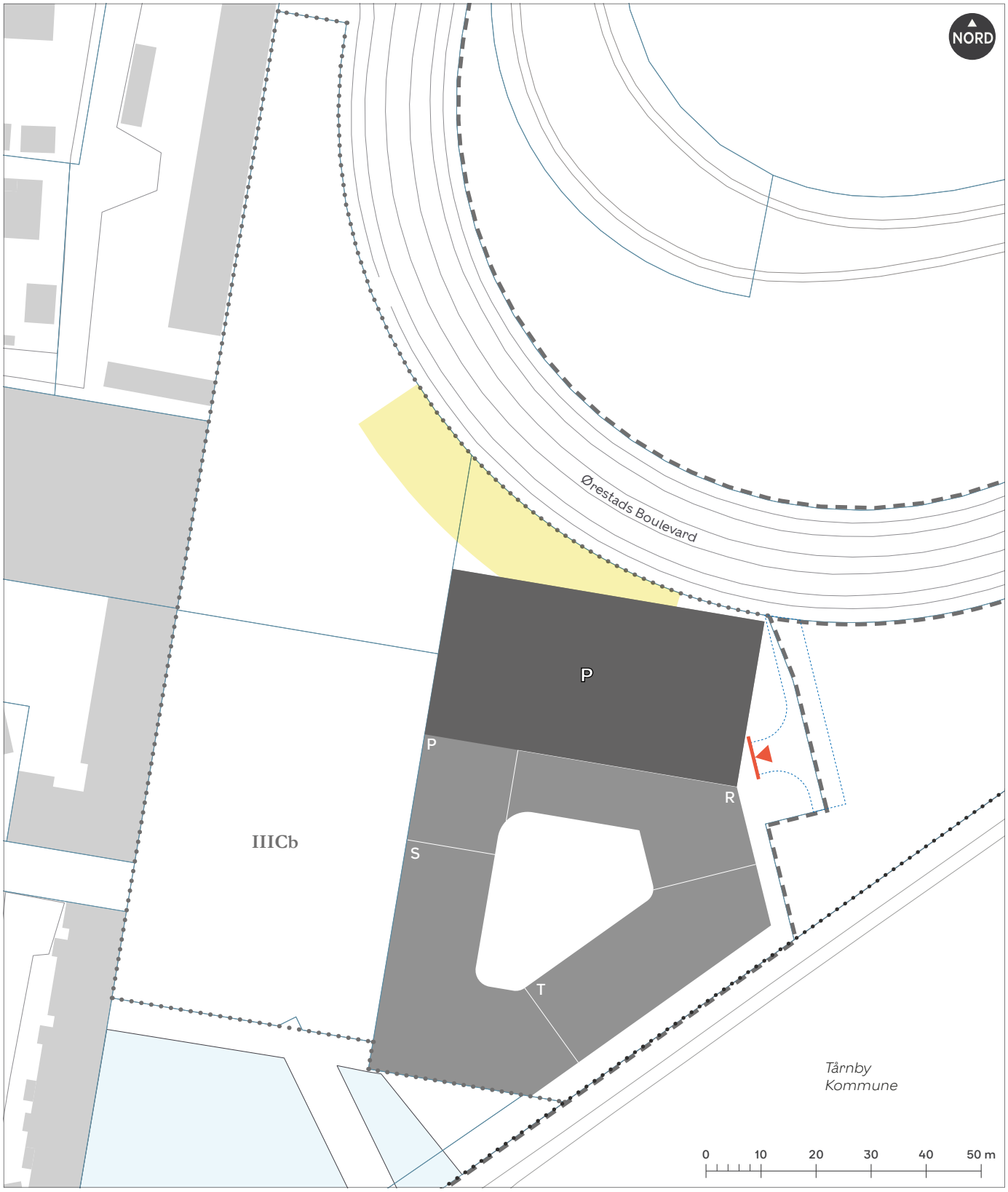
Matrikelskel

Eksisterende bygning

K1-O Byggefelt

Optaget vej

Tegning 3c • Veje (IIICb)



Zone til cykelrampe

Overkørsel til parkering

P-T Byggefelt

P Byggefelt for parkeringskælder

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

IIICb Underområde

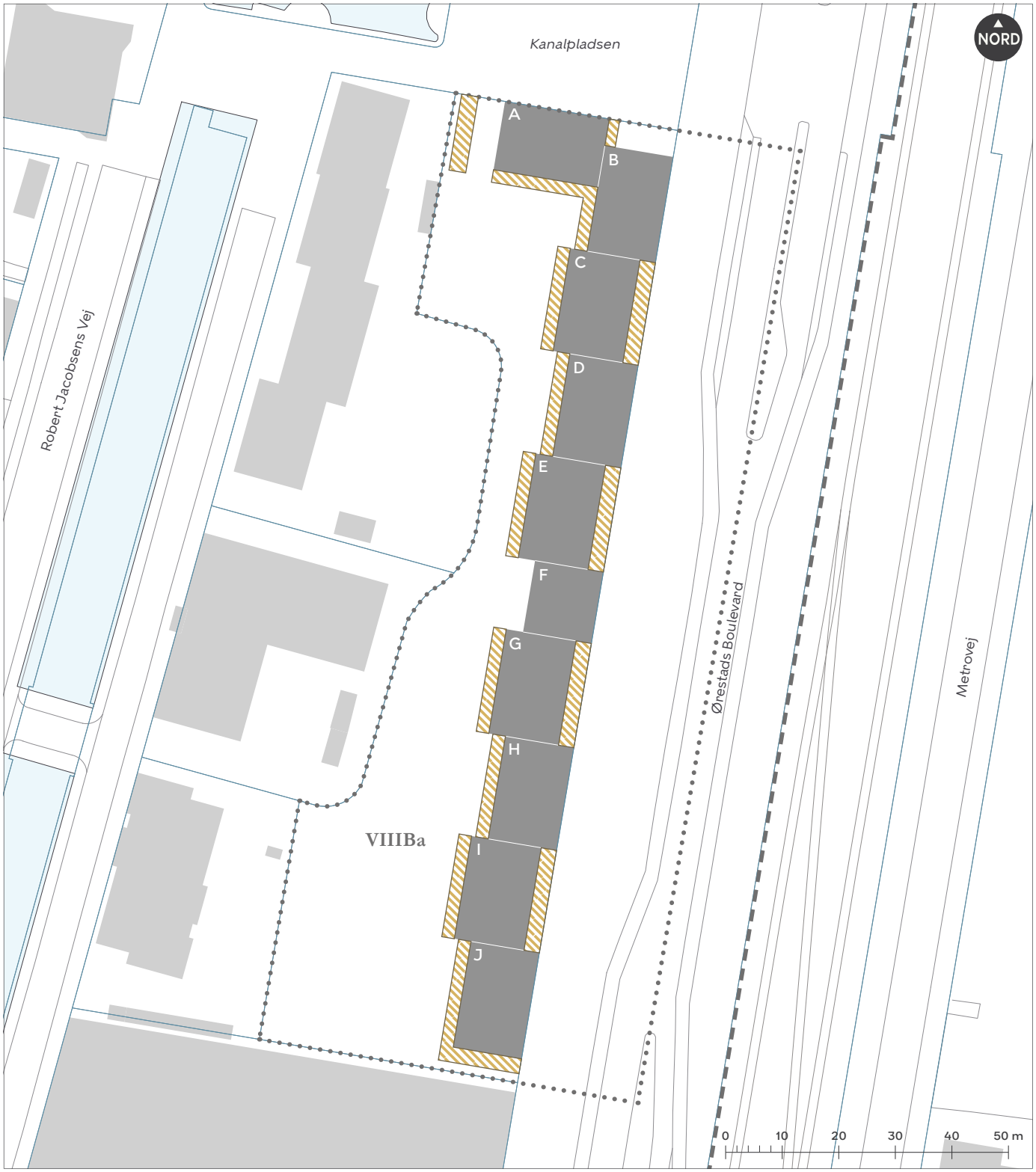
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Kommunegrænse

Vejudlæg planlagt i lokalplan 398-4

Tegning 4a • Cykelparkering (VIIIBa)



Cykelparkering på terræn

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

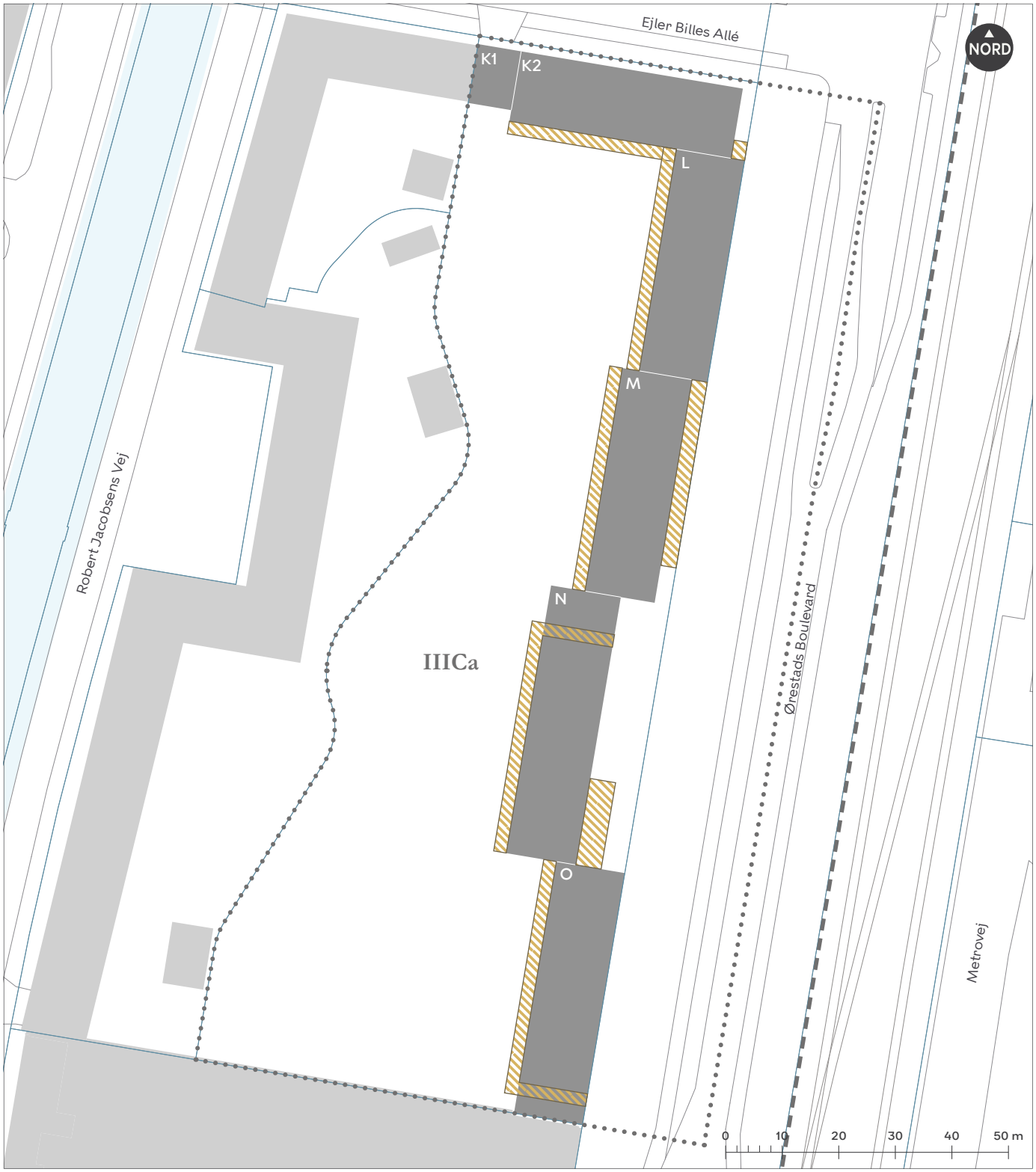
VIIIBa Underområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

A-J Byggefelt

Tegning 4b • Cykelparkering (IIICa)



Cykelparkering på terræn

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

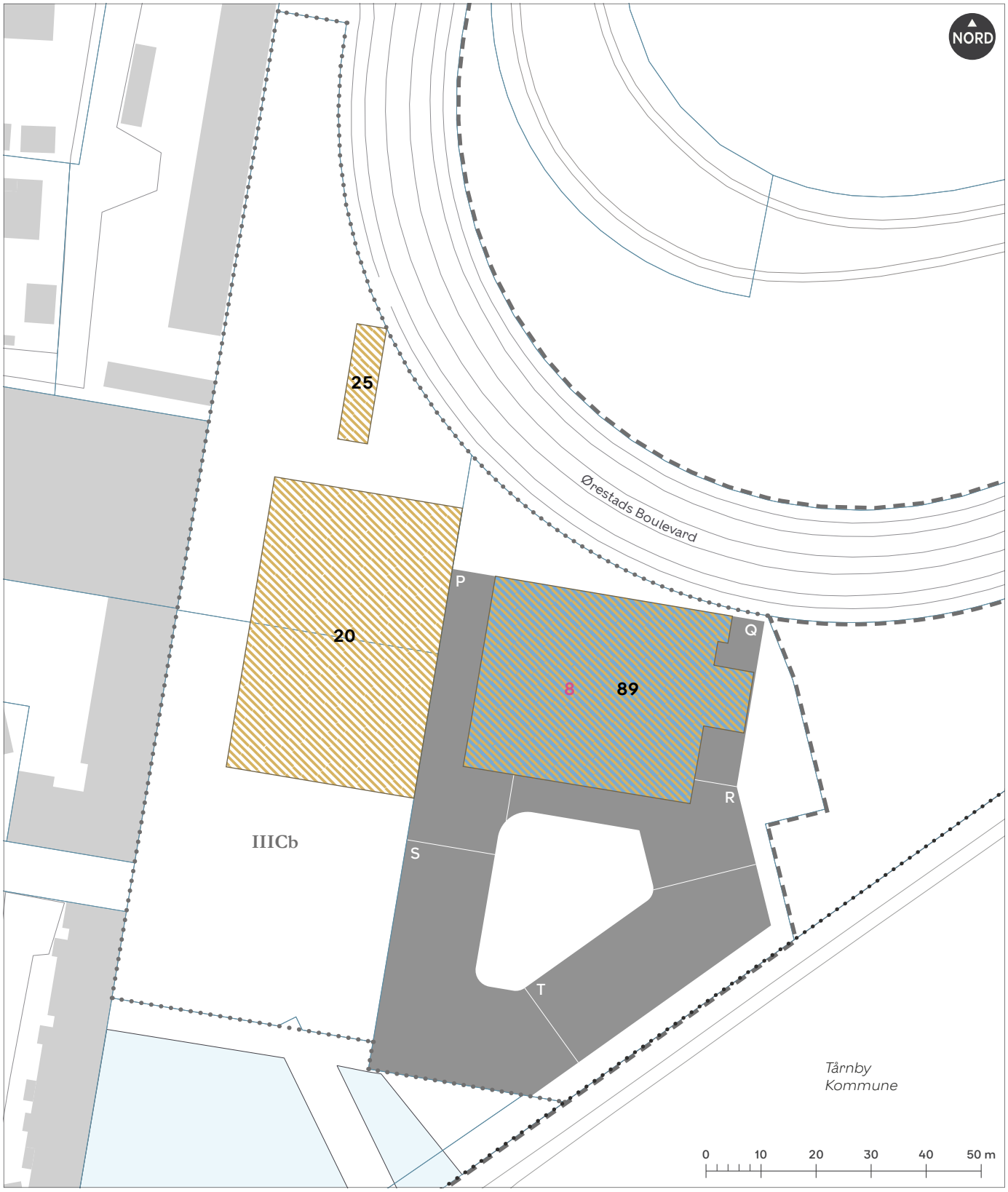
IIICa Underområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

K1-O Byggefelt

Tegning 4c • Cykel- og bilparkering (IIICb)



Cykelparkering på terræn

Cykel- og bilparkering i konstruktion

X Maks. antal bilparkeringspladser

X Maks. antal cykelparkeringspladser

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

IIICb Underområde

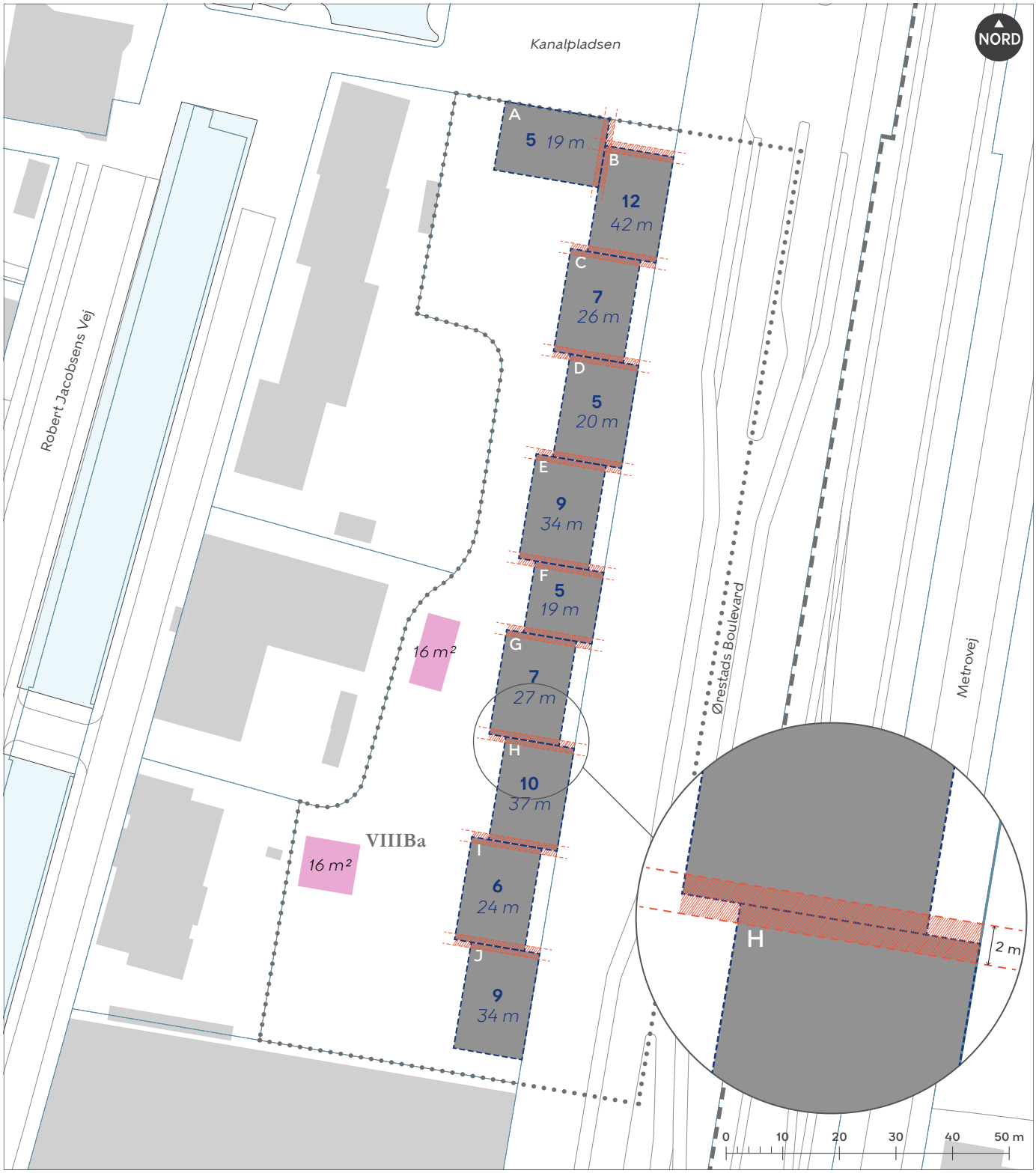
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Kommunegrænse

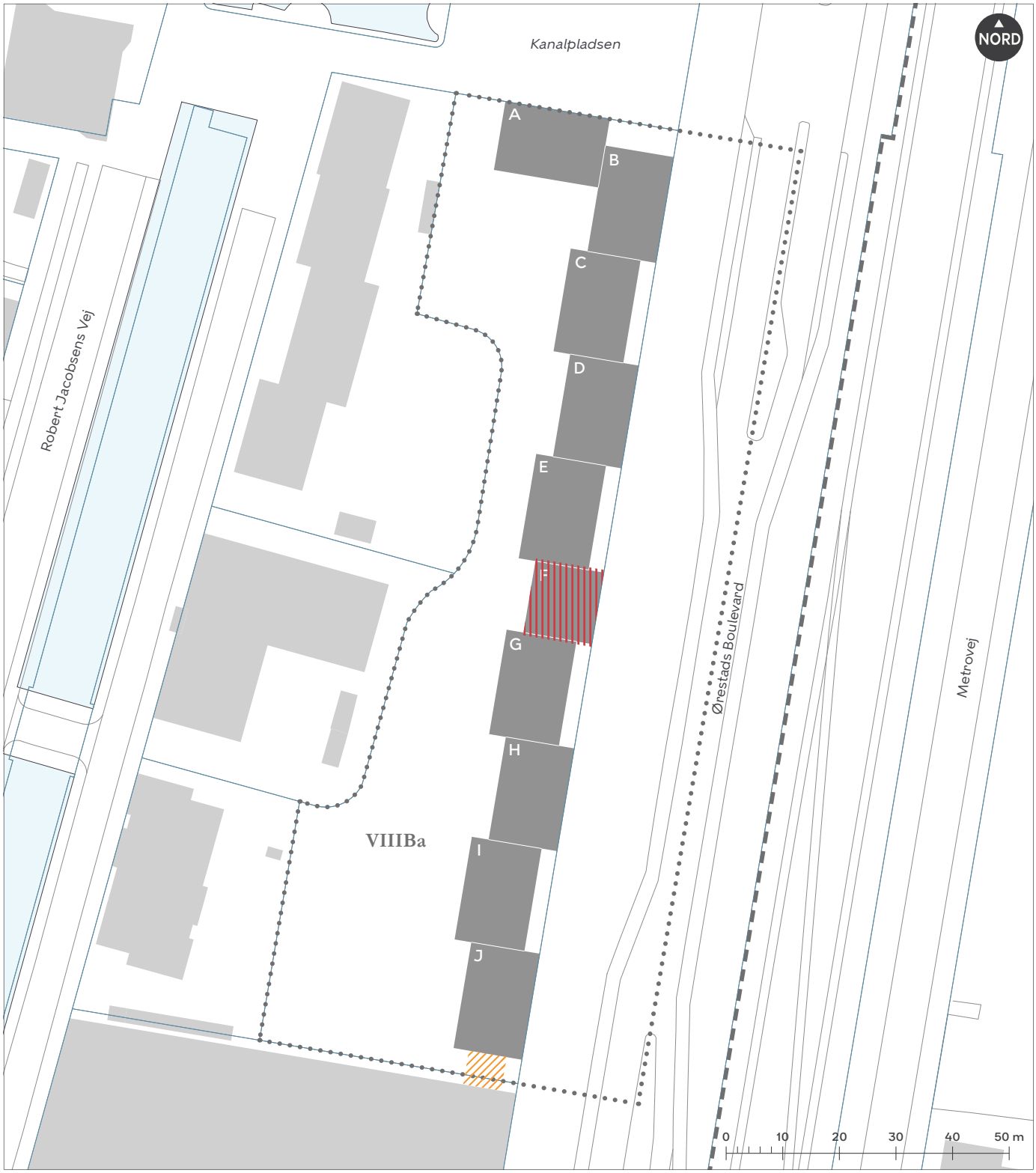
P-T Byggefelt

Tegning 5a • Bebyggelsens omfang og placering (VIIIBa)



- Afgrænsning af byggefelt
- A-J Byggefelt
- x Etageantal
- xx m Maksimal højde
- 16 m² Område, hvor der kan placeres transformer
- Område for afgrænsning af byggefelter
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Afgrænsning af underområde
- VIIIBa Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

Tegning 5b • Porte og støjskærme (VIIIBa)



Krav om placering af port

Zone for placering af støjskærm

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

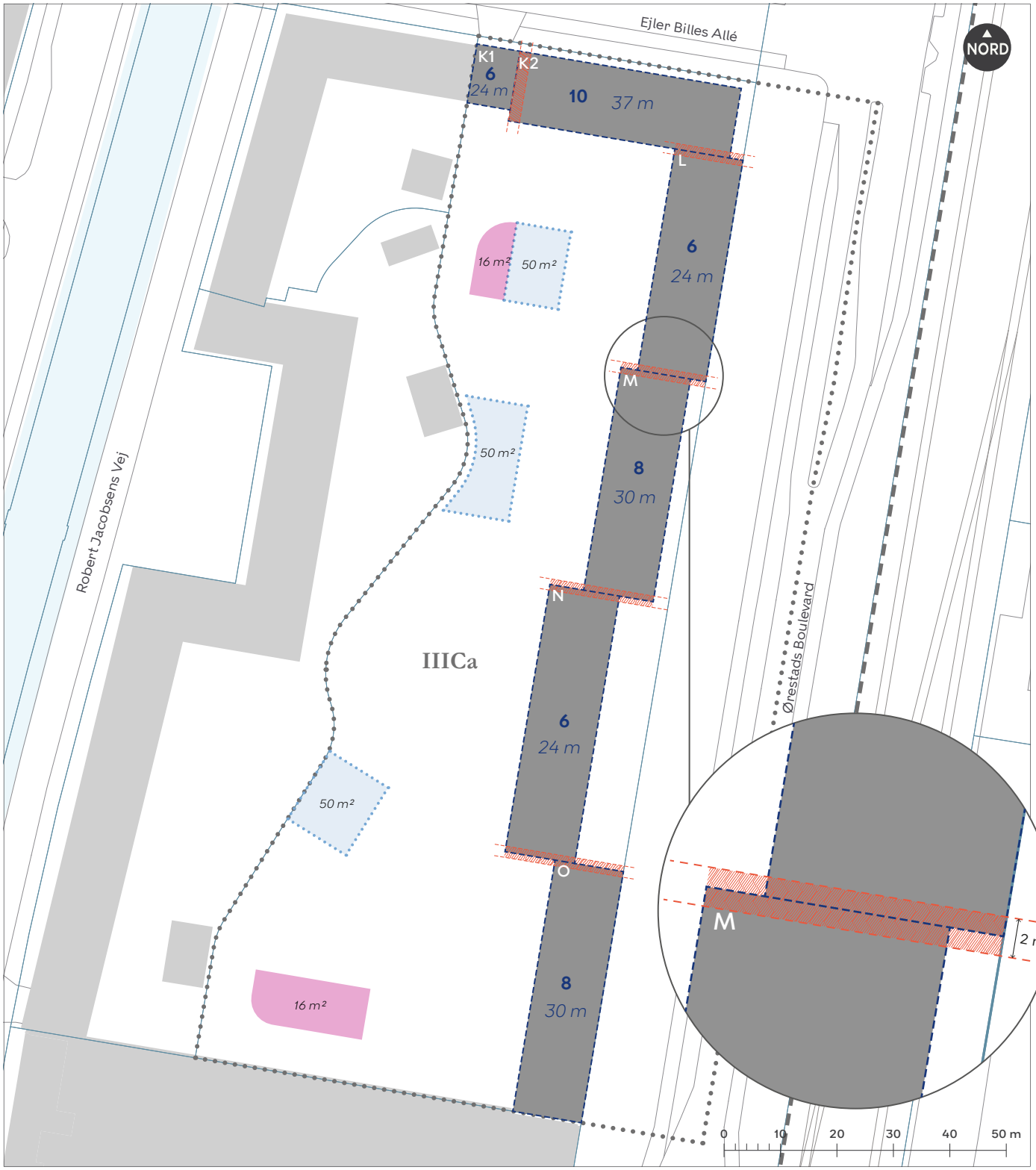
VIIIBa Underområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

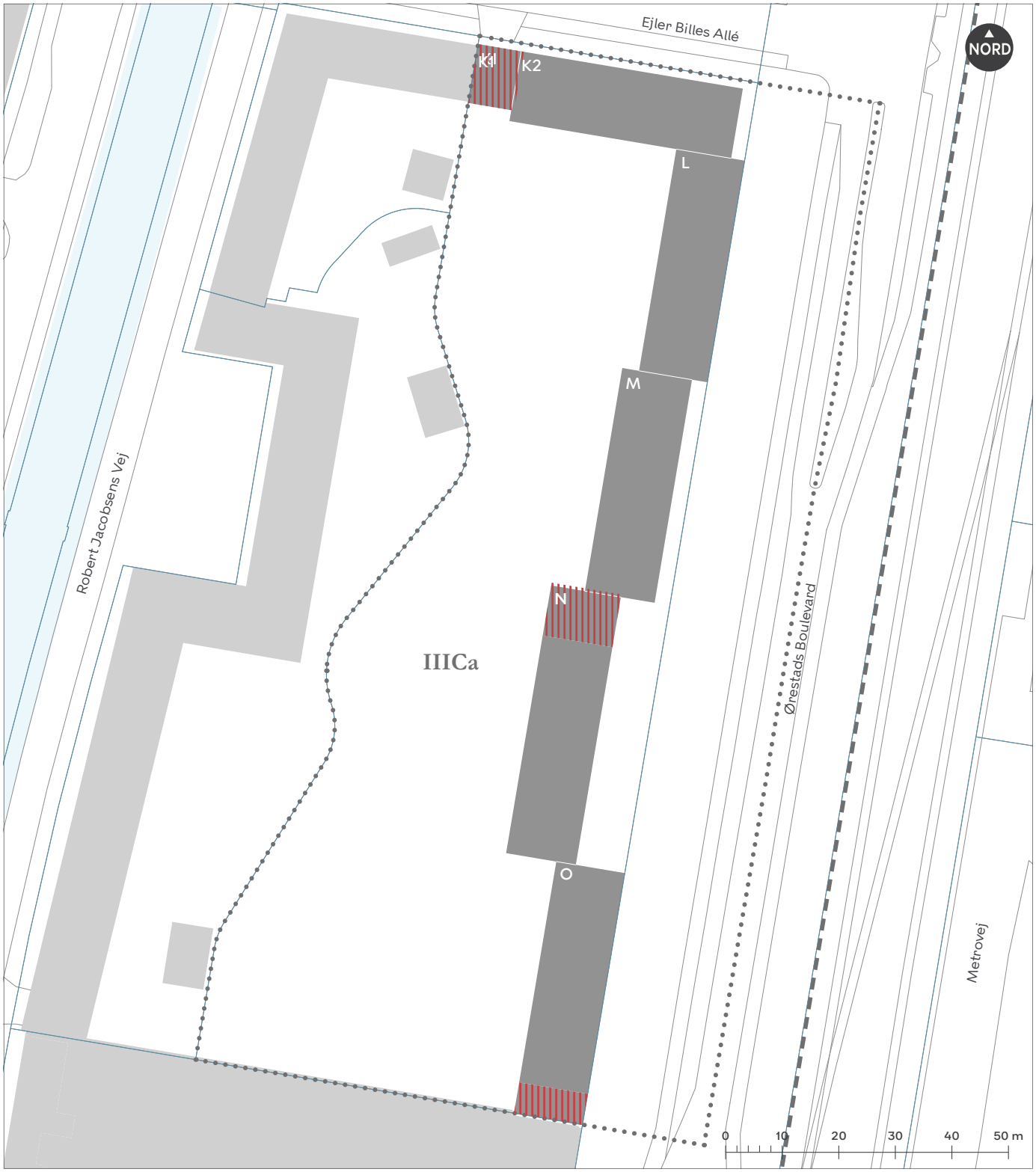
A-J Byggefelt

Tegning 5c • Bebyggelsens omfang og placering (IIICa)



- Afgrænsning af byggefelt
- K1-O Byggefelt
- x Etageantal
- xx m Maksimal højde
- 50 m² Område, hvor der kan placeres mindre bygninger til renovation
- 16 m² Område, hvor der kan placeres transformer
- Område for afgrænsning af byggefelter
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Afgrænsning af underområde
- IIICa Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

Tegning 5d • Porte (IIICa)



Krav om placering af port

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

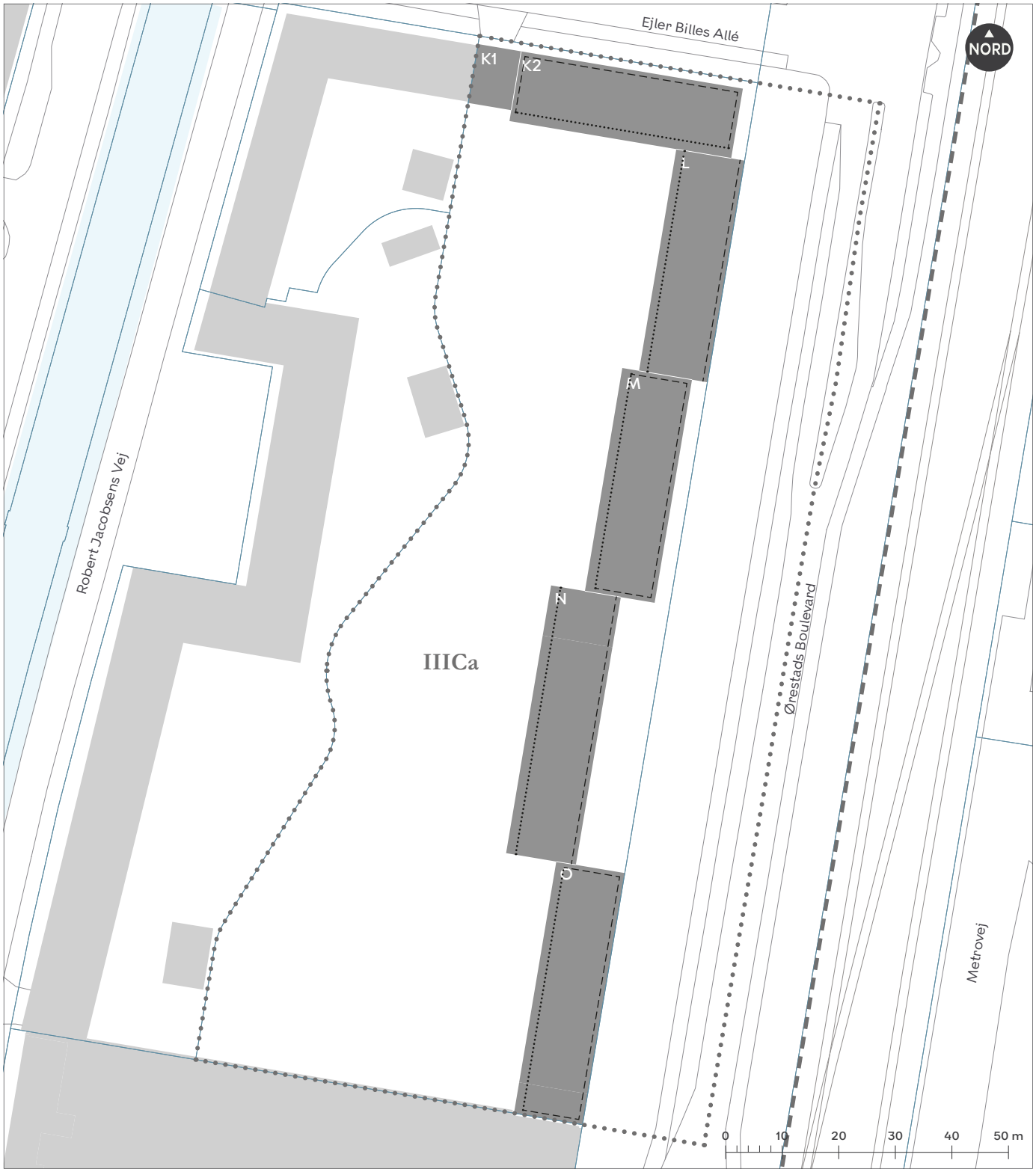
IIICa Underområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

K1-O Byggefelt

Tegning 5e • Indrykninger (IIICa)



Tilbagetrækning af øverste etage mod gade og gavl

Tilbagetrækning af øverste etage mod gård

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

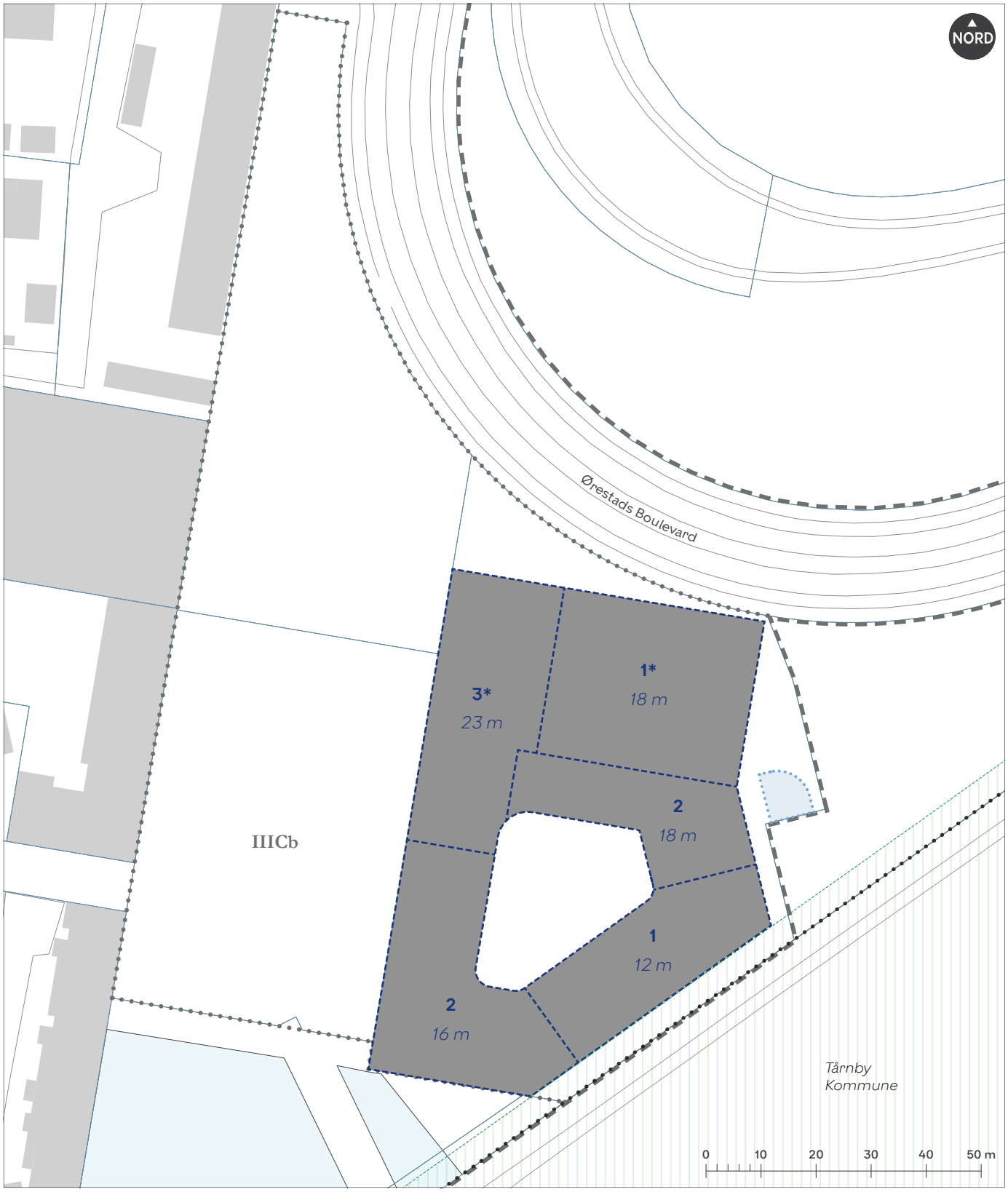
IIICa Underområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

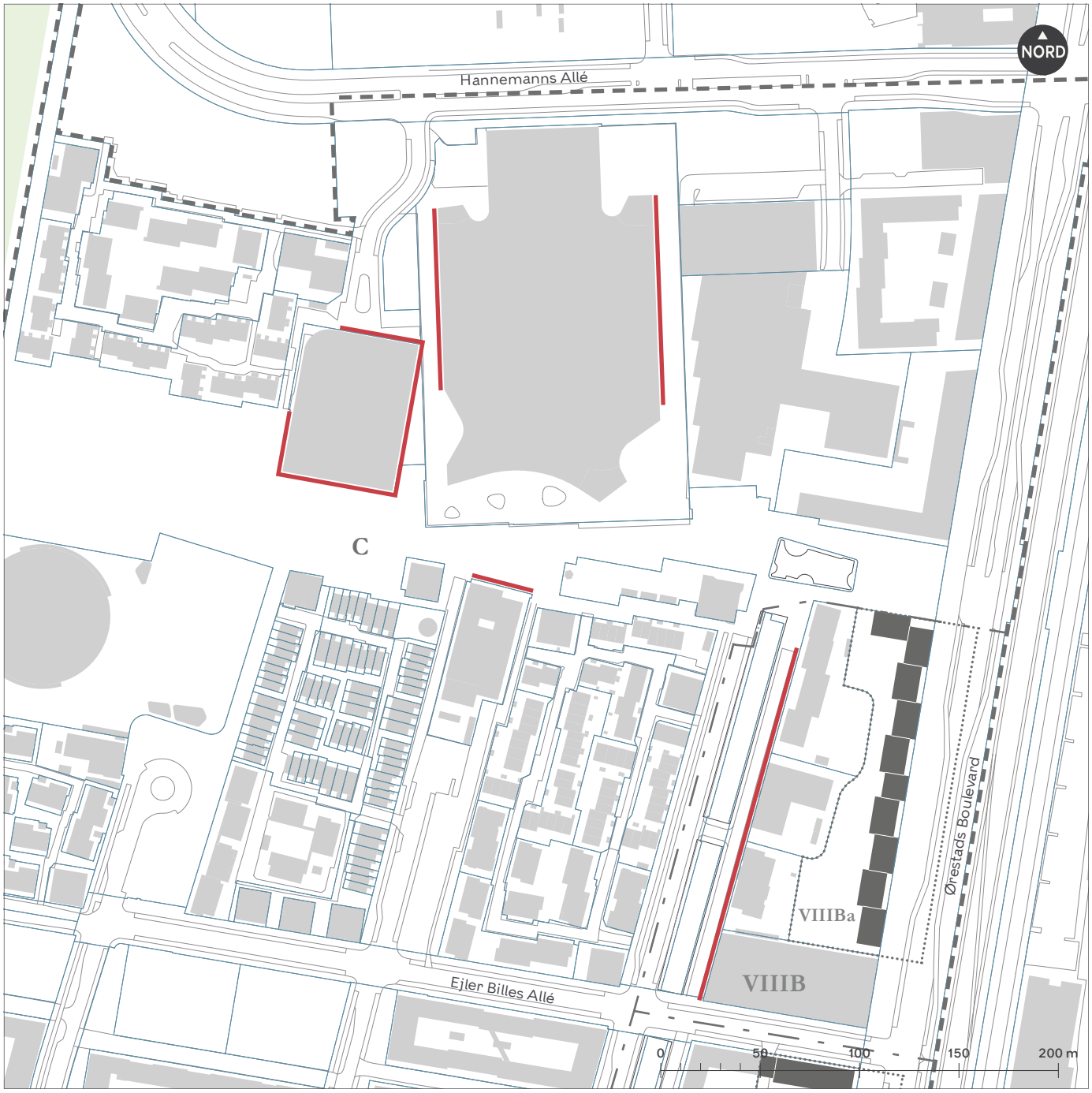
K1-O Byggefelt

Tegning 5f • Bebyggelsens omfang og placering (IIICb)



- Afgrænsning af byggefelt
- P-T Byggefelt
- xx m Maksimal højde
- Område, hvor der kan placeres mindre bygninger til renovation
- x Maksimalt etageantal
- x* Maksimalt etageantal + høj kælder
- Kommunegrænse
- Skovbyggelinje
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Afgrænsning af underområde
- IIICb Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

Tegning 6a • Bebyggelsens ydre fremtræden (C)



Facade a

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

C-VIIIB Delområde

Afgrænsning af underområde

VIIIBa Underområde

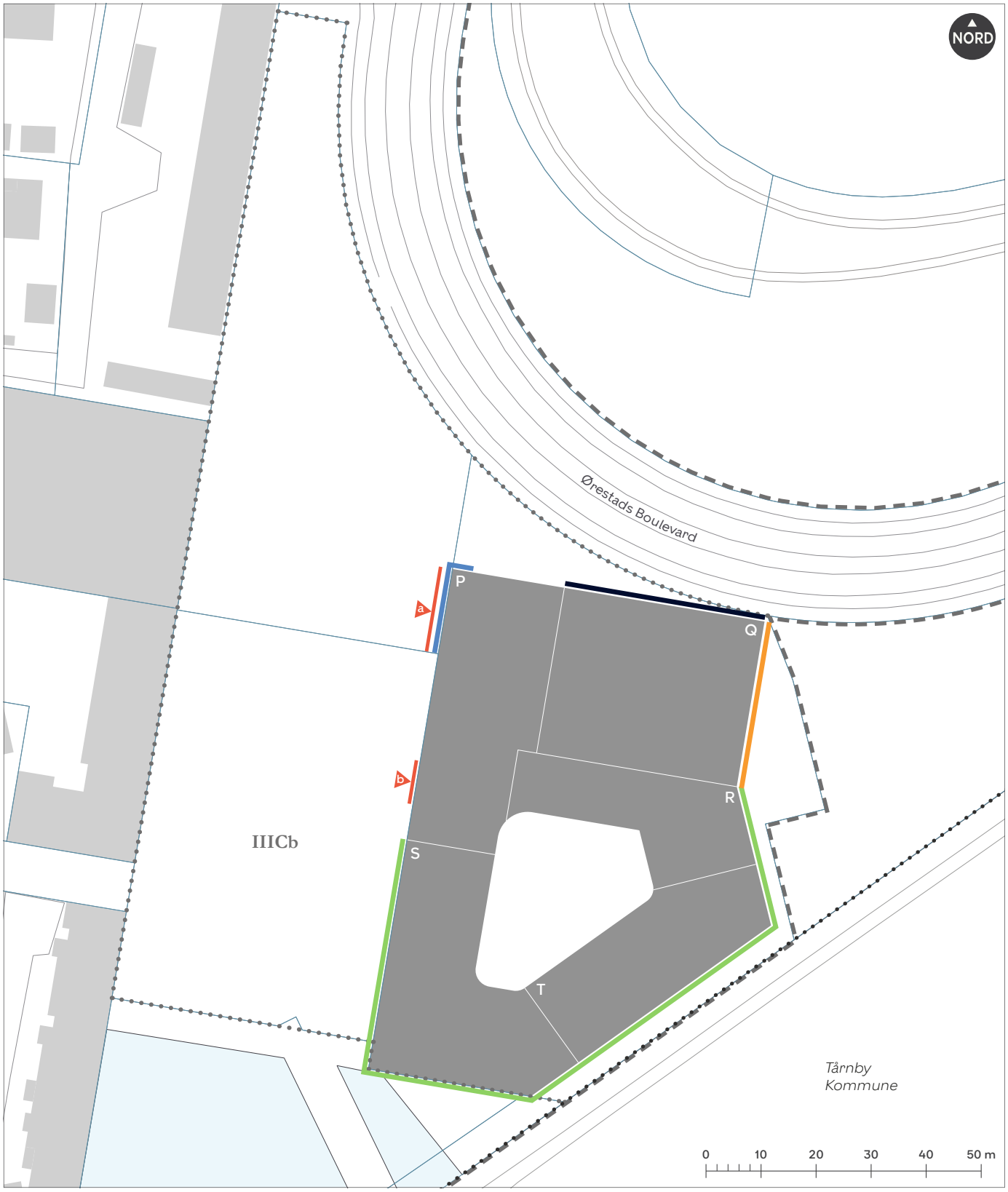
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Kommunegrænse

Byggefelt

Tegning 6b • Bebyggelsens ydre fremtræden (IIICb)



Facade a

Facade b

Facade c

Facade d

Indgang

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

IIICa Underområde

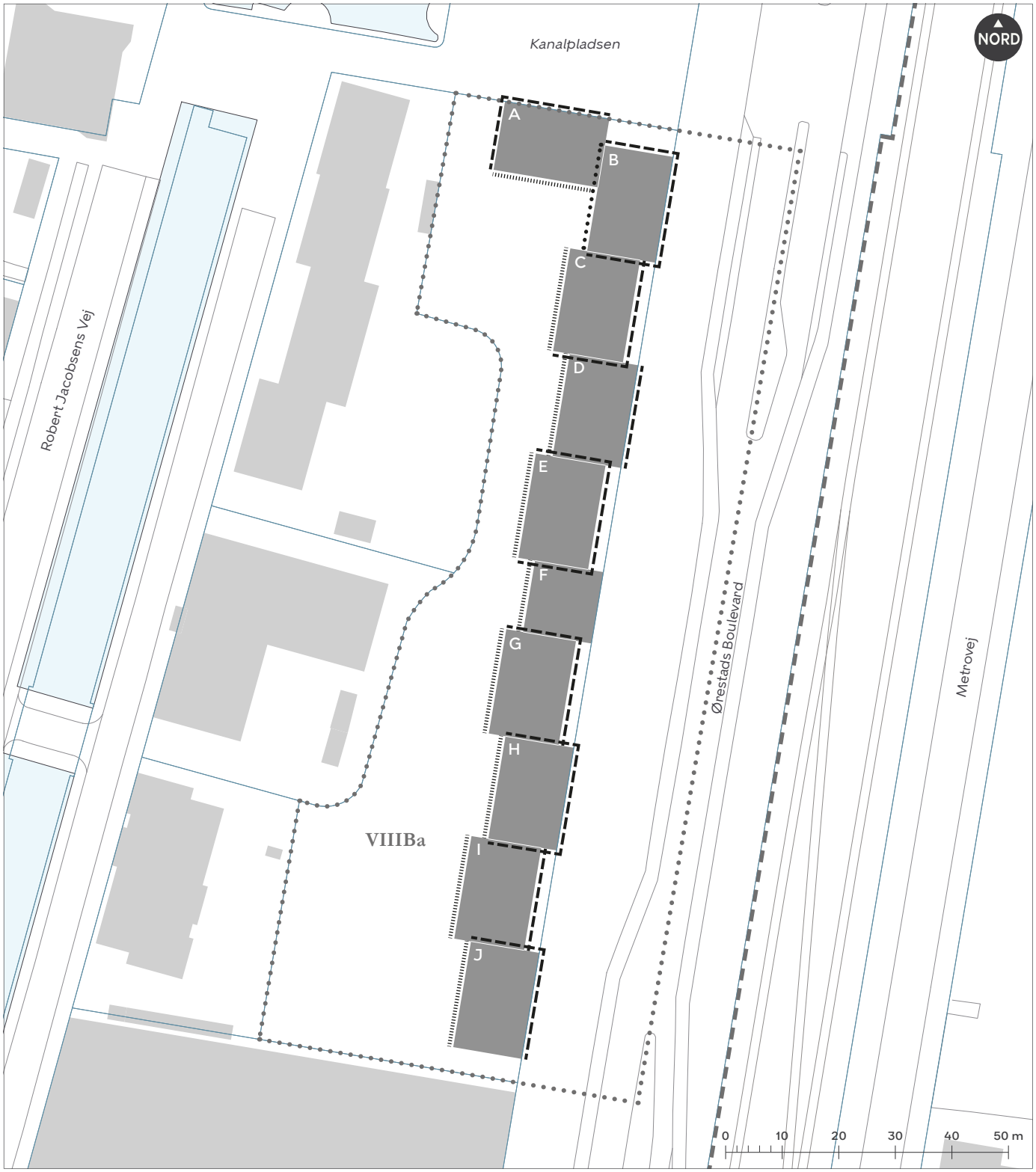
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Kommunegrænse

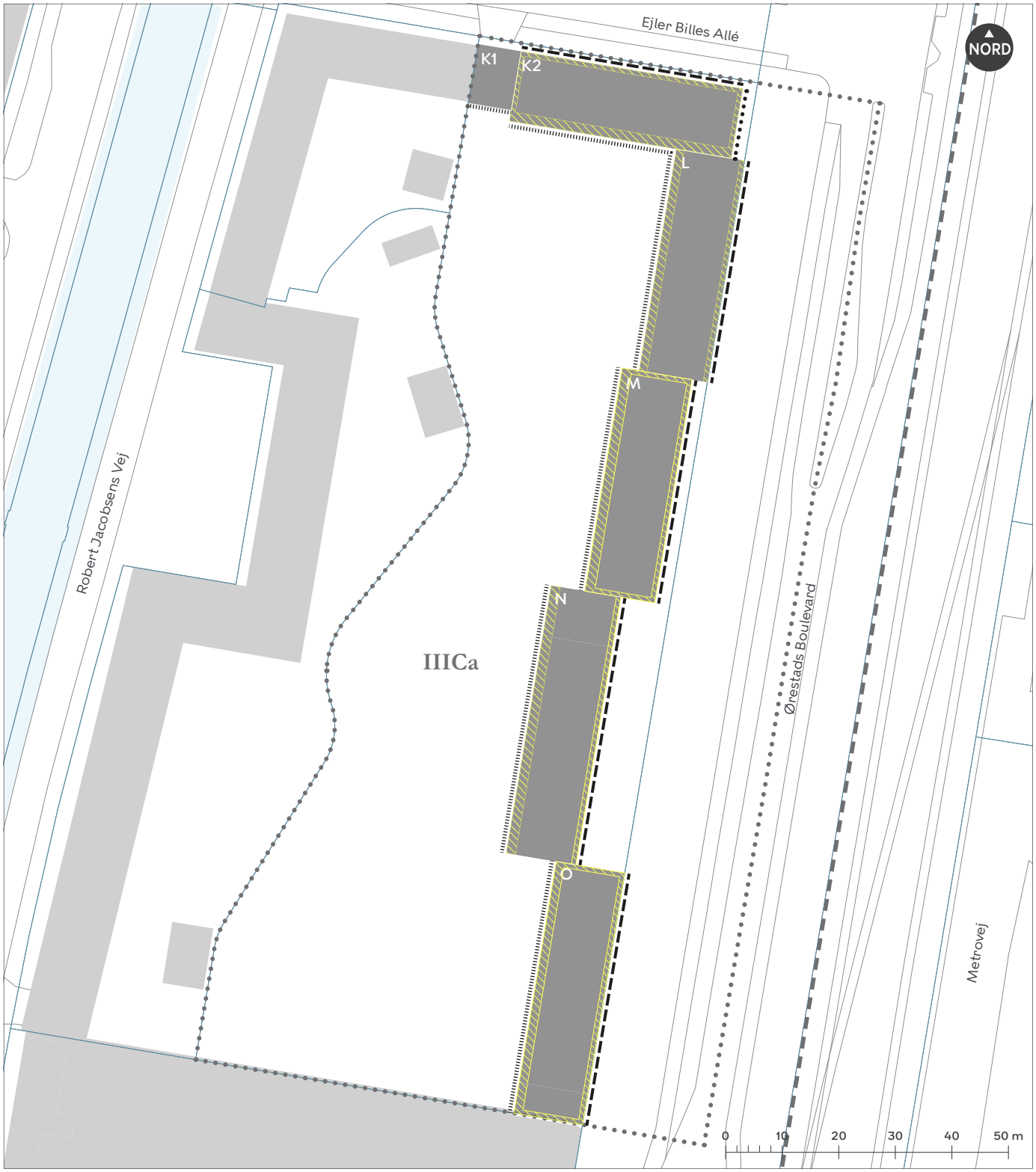
P-T Byggefelt

Tegning 6c • Altaner og karnapper (VIIIBa)



- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Afgrænsning af underområde
- VIIIBa Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- A-J Byggefelt

Tegning 6d • Altaner, karnapper og tagterrasser (IIICa)



Facade a

Facade b

Facade c

Zone for placering af tagterrasse

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

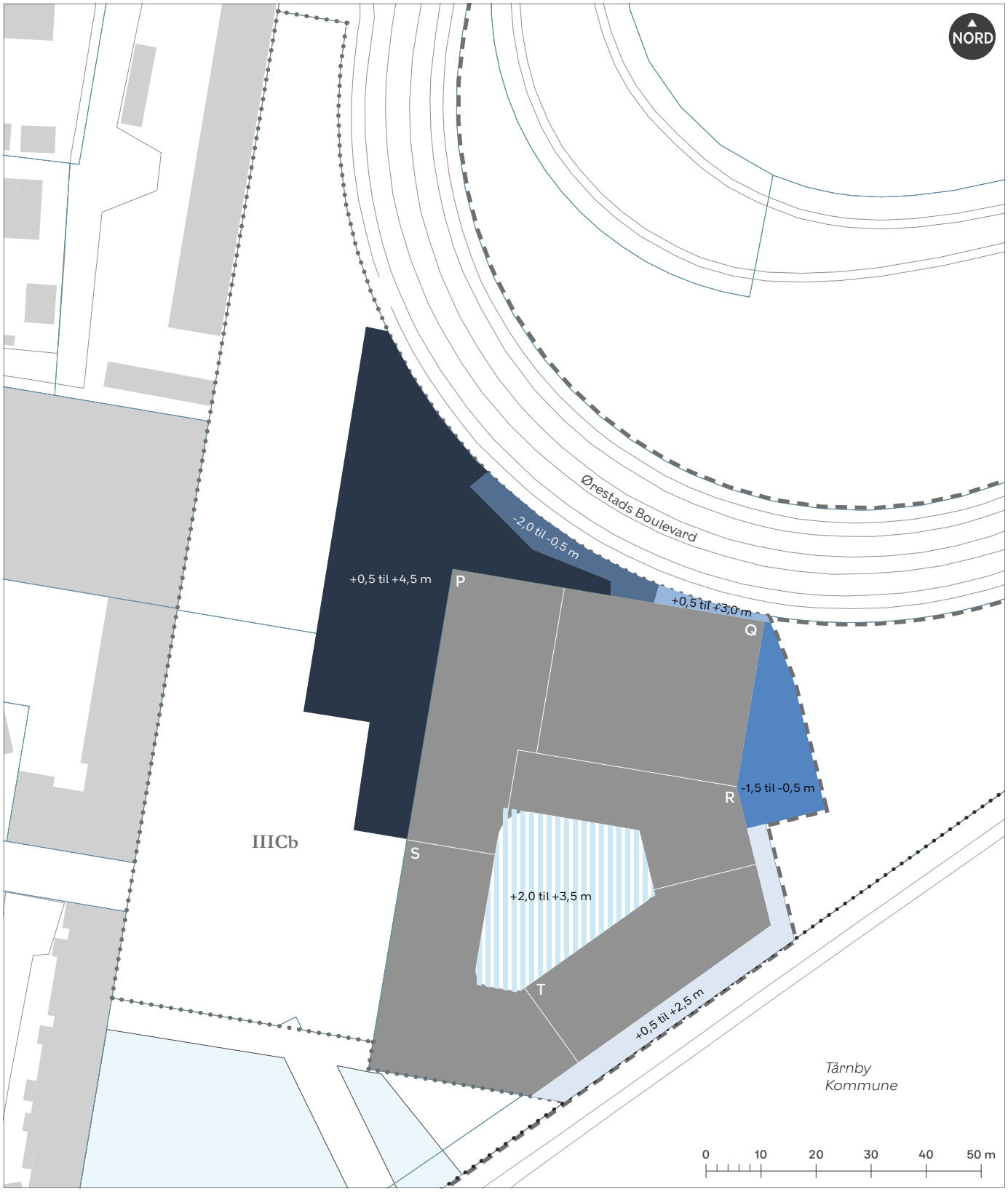
IIICa Underområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

K-O Byggefelt

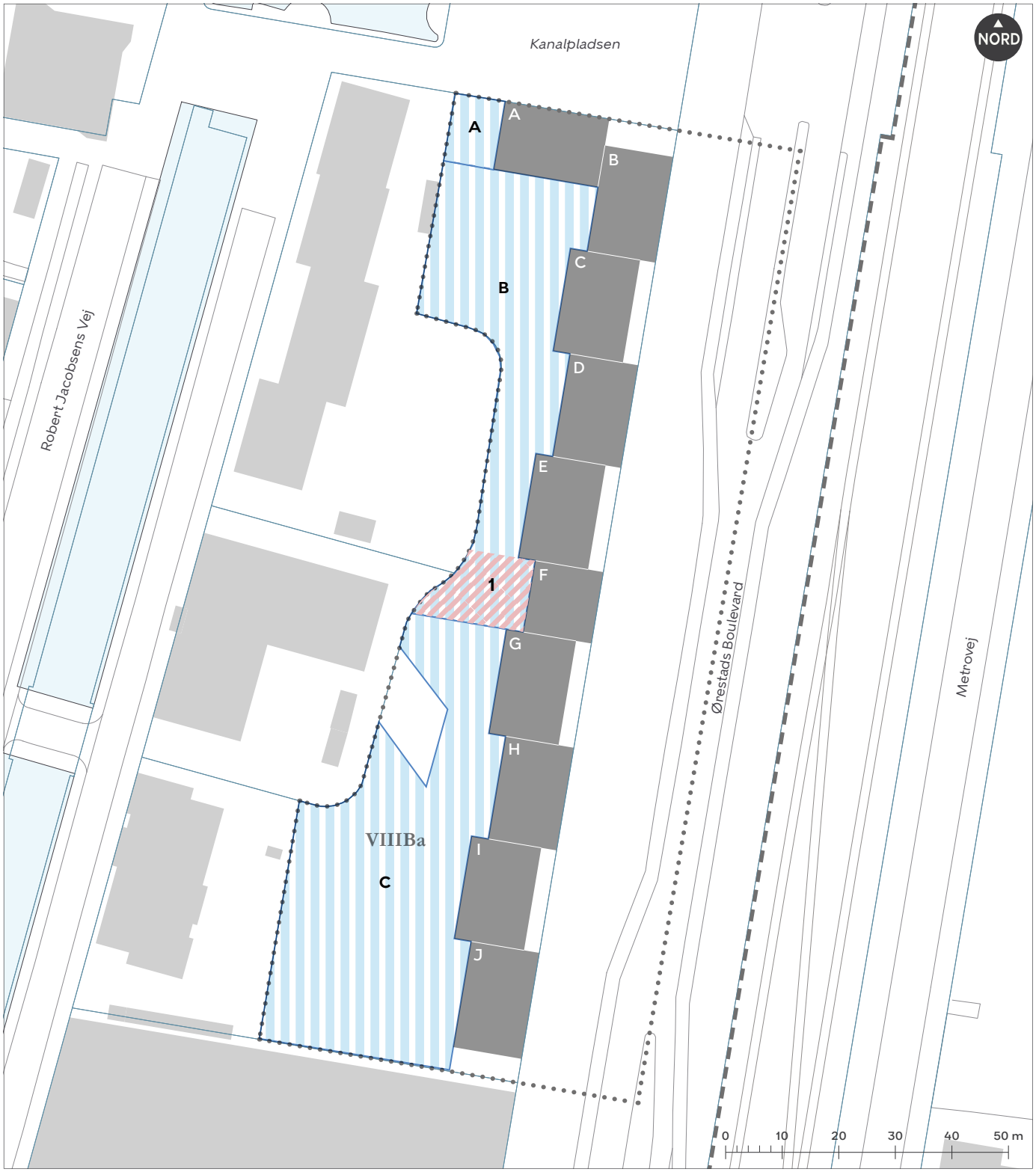
Tegning 7 • Terrænregulering (IIICb)



- Terrænregulering +0,50 til +4,5 m
- Terrænregulering -2,0 til -0,50 m
- Terrænregulering -1,50 til -0,5 m
- Terrænregulering +0,50 til +3,0 m
- Terrænregulering +0,50 til +2,5 m
- Terrænregulering +2,0 til +3,5 m

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Afgrænsning af underområde
- IIICb Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Kommunegrænse
- P-T Byggefelt

Tegning 8a • Byrum (VIIIBa)



A-C Byrum

1 Zone for placering af sti 1

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

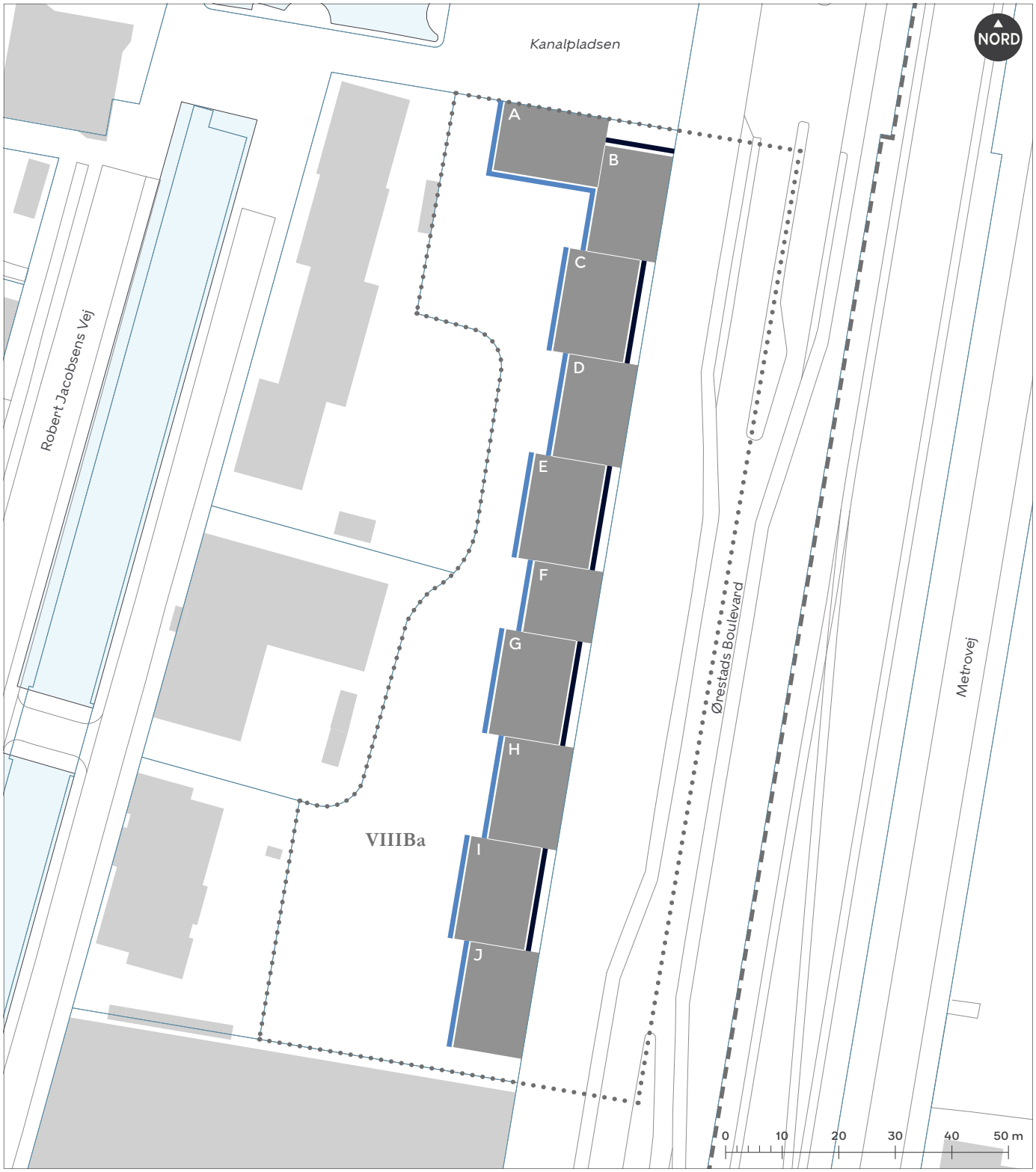
VIIIBa Underområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

A-J Byggefelt

Tegning 8b • Kantzoner (VIIIBa)



Kantzone a

Kantzone b

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

VIIIBa Underområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

A-J Byggefelt

Tegning 8c • Beplantning (VIIIBa)



- Område, hvor der skal plantes min. antal træer
- Område, hvor der skal plantes min. antal buske
- xX Beplantningszone, navn
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Afgrænsning af underområde
- VIIIBa Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- A-J Byggefelt

Tegning 8d • Byrum (IIICa)



D-F Byrum

2-4 Zone for placering af sti 2-4

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

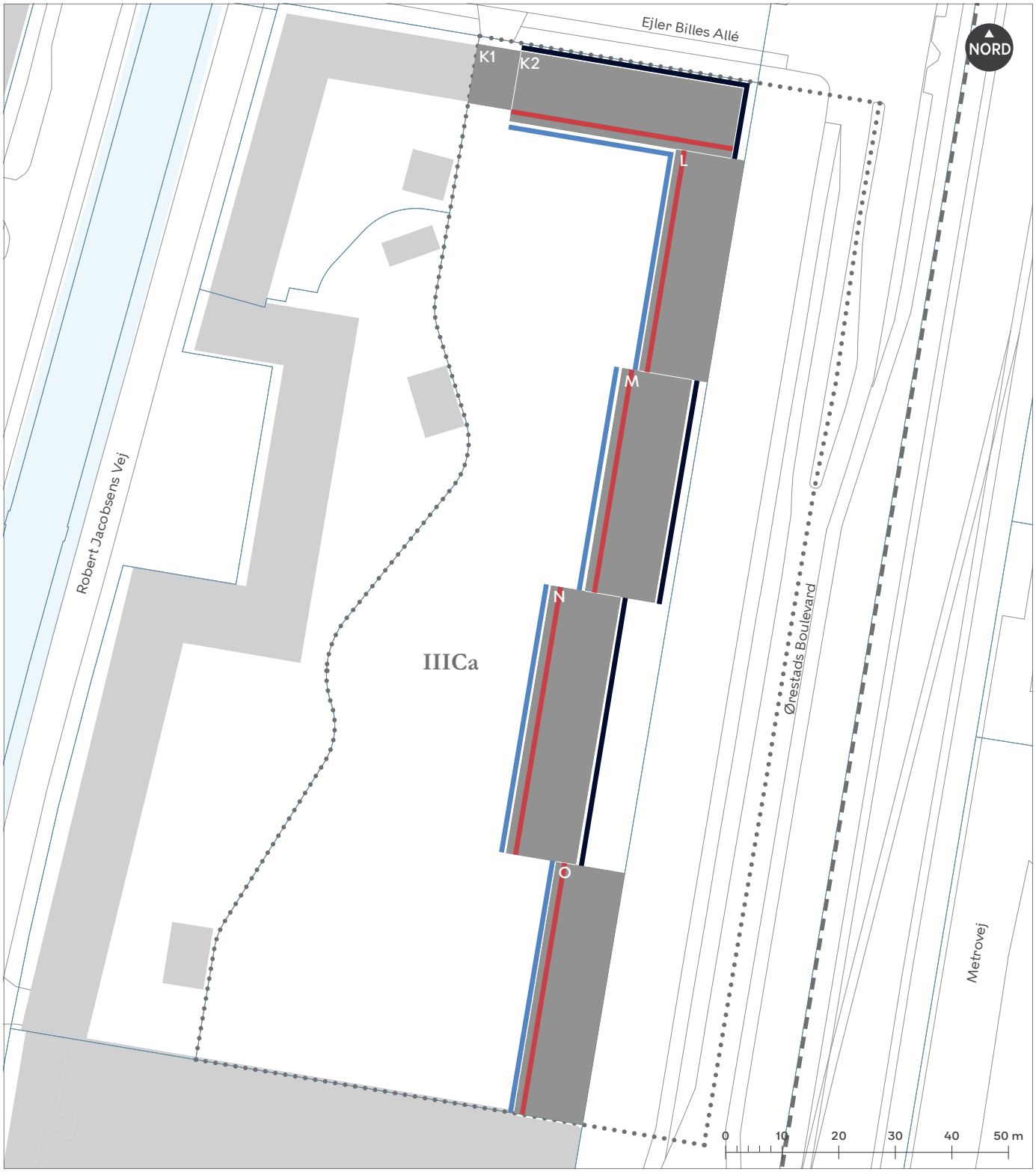
IIICa Underområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

K1-O Byggefelt

Tegning 8e • Kantzoner (IIICa)



Kantzone a

Kantzone b

Kantzone c

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

IIICa Underområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

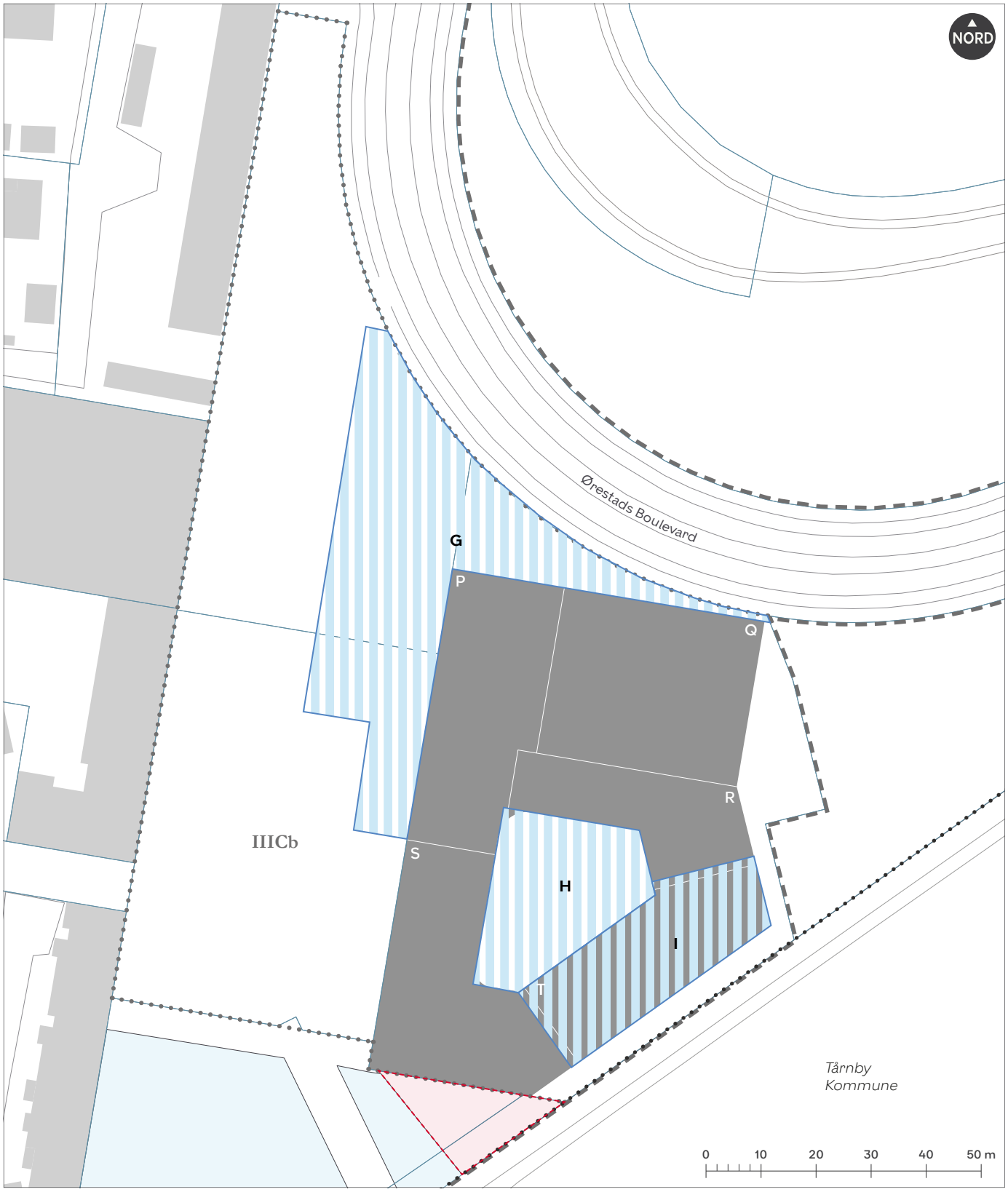
K1-O Byggefelt

Tegning 8f • Beplantning (IIICa)



- Område, hvor der skal plantes min. antal træer
- Område, hvor der skal plantes min. antal buske
- xX Beplantningszone, navn
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Afgrænsning af underområde
- IIICa Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- K1-O Byggefelt

Tegning 8g • Byrum (IIICb)



G-I Byrum

Byrumsindretning, jf. § 8, stk. 5

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

IIICb Underområde

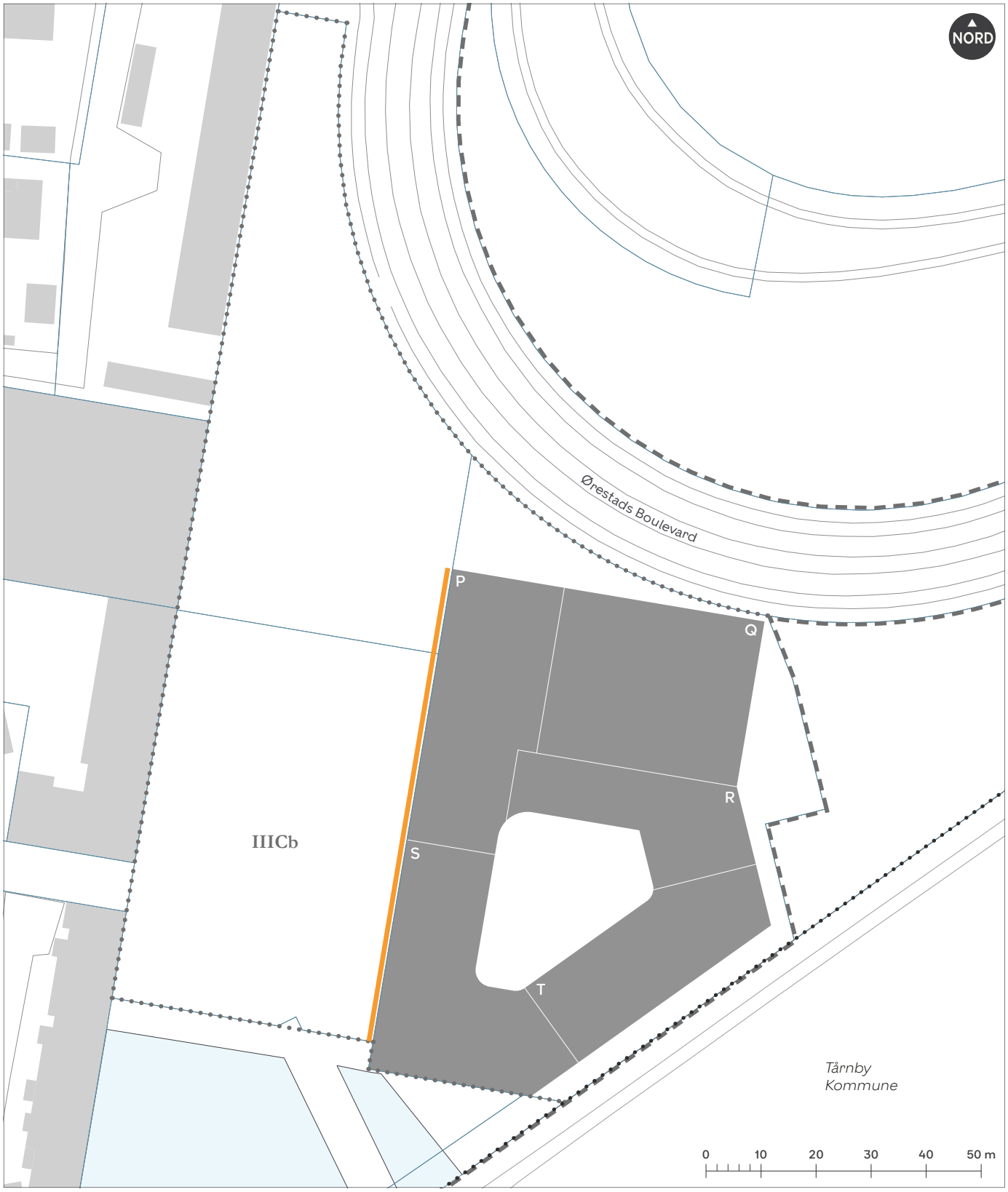
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Kommunegrænse

P-T Byggefelt

Tegning 8h • Kantzoner (IIICb)



Kantzone d

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

IIICb Underområde

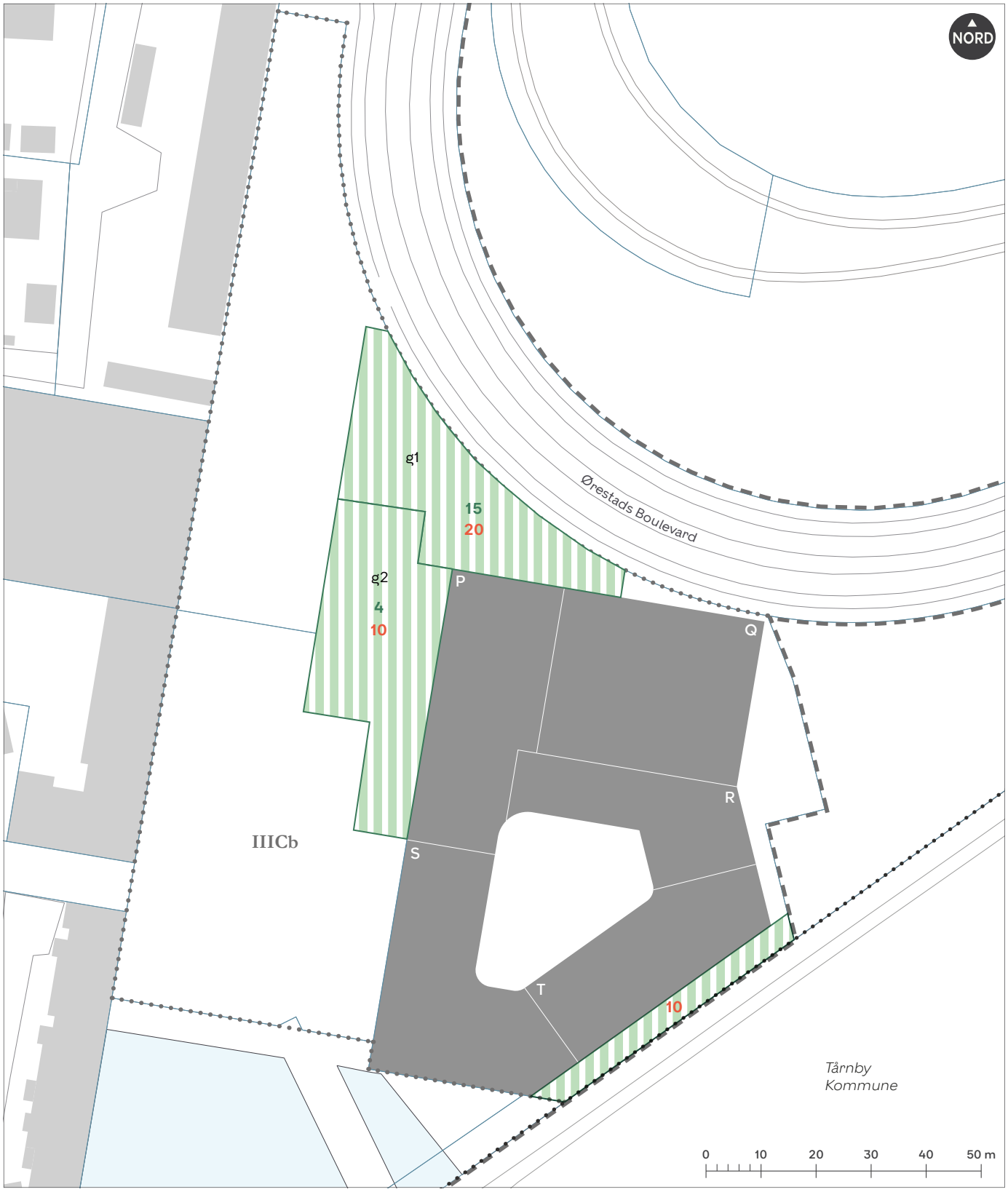
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Kommunegrænse

P-T Byggefelt

Tegning 8i • Beplantning (IIICb)



X Område, hvor der skal plantes min. antal træer

X Område, hvor der skal plantes min. antal buske

xX Beplantningszone, navn

Lokalplanområdets afgrænsning

Afgrænsning af underområde

IIICb Underområde

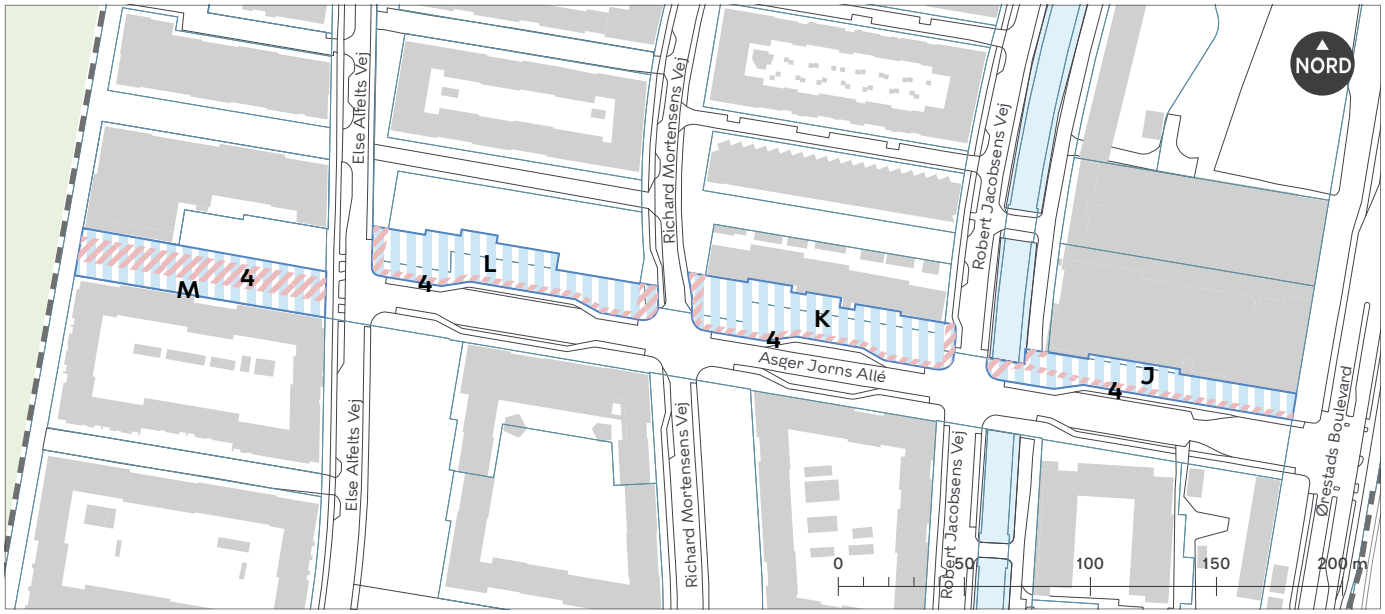
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Kommunegrænse

P-T Byggefelt

Tegning 8j • Byrum (Asger Jorns Allé)



J-M Byrum

4 Zone for placering af sti 4

Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Tegning 8k • Kantzoner (Asger Jorns Allé)



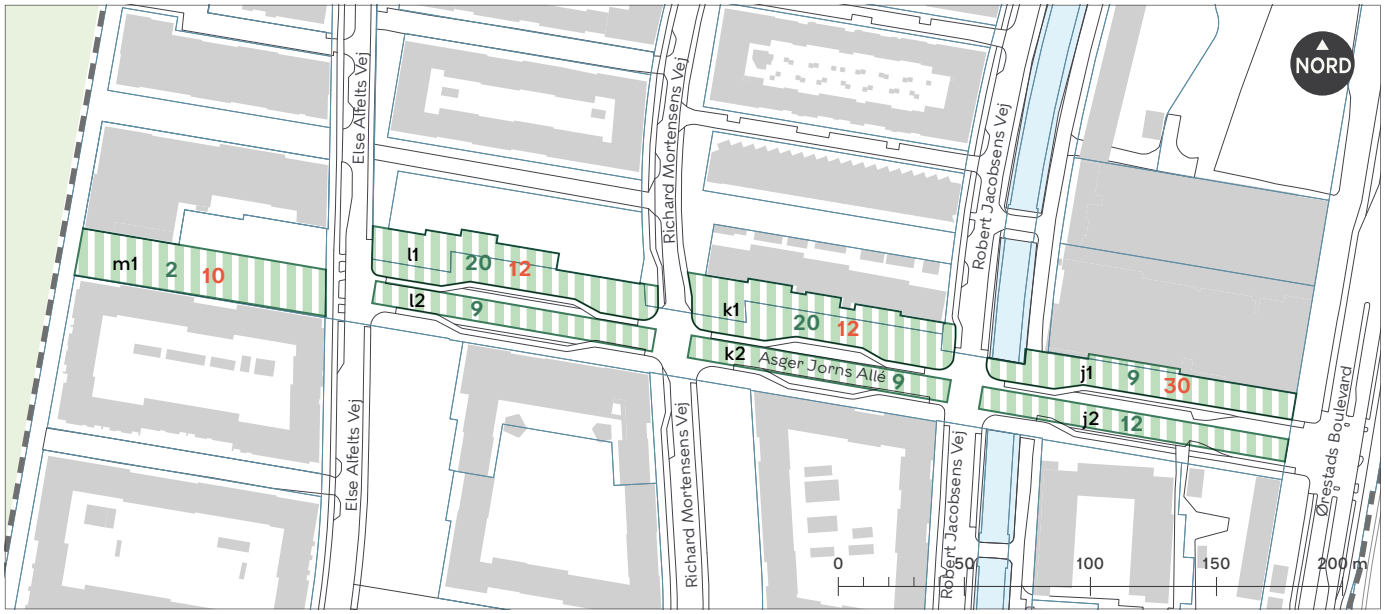
Kantzone e

Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Tegning 8l • Beplantning (Asger Jorns Allé)



X Område, hvor der skal plantes min. antal træer

X Område, hvor der skal plantes min. antal buske

xX Beplantningszone, navn

Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

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 mv.

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

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget har den 1. juni 2026 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd og miljørapport.

Til forslaget er der udarbejdet et udkast til en frivillig udbygningsaftale, der forpligter By & Havn til at etablere byrum langs med samt opgradere og forskønne Asger Jorns Allé, og en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Høringsperioden løber fra den 23. juni 2026 til den 18. september 2026.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Borgermøde

Københavns Kommune og Amager Vest Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget.

Borgermødet vil finde sted torsdag den 3. september 2026 kl. 19-21.

Mødet afholdes i Royal Square i Royal Arena, Hannemanns Allé 18-20, 2300 København S. Brug indgang V2 på sydsiden af Royal Arena.

Offentlig høring

Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk.

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 18. september 2026