

NY TØJHUS TILLÆG 4

FORSLAG TIL TILLÆG 4 TIL LOKALPLAN 327 NY TØJHUS

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 4 til lokalplan 327 Ny Tøjhus.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato].



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	24
Lokalplantillæggets baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	24
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område.....	24
Lokalplantillæggets indhold	6	§ 3. Anvendelse	24
Miljøforhold	14	§ 4. Veje.....	25
Beskyttelseslinjer.....	14	§ 5. Bil- og cykelparkering	26
Skyggediagrammer	15	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	27
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	17	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	28
Overordnet planlægning.....	17	§ 8. Ubebyggede arealer	31
Kommuneplan 2015.....	17	§ 9. Støj og anden forurening.....	36
Lokalplaner i kvarteret	17	§ 10. Regnvand	36
Københavns Kommunes overordnede strategier	19	§ 11. Matrikulære forhold	36
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	19	§ 12. Retsvirkninger	36
Spildevandsplan	19	§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	37
Lokal håndtering af regnvand.....	19	Kommentarer af generel karakter	37
Skybrudssikring.....	20	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	38
Stormflodssikring	20	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)	39
Sikring mod stigende grundvand	21	Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage	40
Vandforsyningsplan	21	Tegning 2c · Anvendelse fra 3. etage og op	41
Varmeplanlægning	21	Tegning 3a · Veje.....	42
Tilladelser efter anden lovgivning	22	Tegning 3b · Vejsnit.....	43
Affald	22	Tegning 4 · Bil- og cykelparkering	44
Jord- og grundvandsforurening	22	Tegning 5a · Omfang og placering.....	45
Museumsloven	23	Tegning 5b · Porte	46
Rottesikring	23	Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	47
Bilag IV-arter og flagermus.....	23	Tegning 6b · Tilbagetrækninger.....	48
		Tegning 7a · Byrum.....	49
		Tegning 7b · Kantzoner	50
		Tegning 7c · Beplantning	51
		Hvad er en lokalplan	52
		Mindretalsudtalelser	53
		Praktiske oplysninger	Bagsiden

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader og pladser er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2017.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Ejeren af ejendommen Amager Boulevard 70 ønsker at udvide Radisson Blu Scandinavia Hotel fra 1973 med ca. mellem 25.000 m² og 26.500 m², og opføre en ny kontorbygning på op til ca. 10.000 m². Derudover bliver der etableret en kommunal daginstitution på ca. 1.500 m² integreret i hotellets sydvestlige hjørne. I den del af stueetagen, der vender mod Weidekampsgade og Ørestads Boulevard, bliver der publikumsorienteret serviceerhverv.

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre nye byggemuligheder på ejendommen i det nordøstlige hjørne af Ny Tøjhusområdet, der er omfattet af lokalplan 327-1, 2 & 3. Bebyggelsesprocenten på 285 % fastlagt i tillæg 3 videreføres. Ved vedtagelse af lokalplantillægget foreslås tillæg 3 ophævet i sin helhed.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet omfatter ejendommen matrikelnummer 530, Amagerbros Kvarter. Det eksisterende højhus er placeret som et pejlemærke i Amager Vest på kanten af indre by. I dag består lokalplantillæggets område af en parkeringsplads og en tankstation, uden beplantning eller mulighed for ophold. Hotellets højhus er sammen med kontordomicilerne på Weidekampsgade de mest dominerende bygninger i området.

Egenart

De dominerende træk i området er Stadsgraven, som har formet Amager Boulevard, de fritstående større domiciler mod Stadsgraven samt det eksisterende hotel som fikspunkt i både området og byen.

Der er flere forskellige bebyggelsesmønstre repræsenteret i området; Islands Brygges karréstruktur, Weidekampsgades række af domiciler, den spredte blandede bebyggelse primært i røde tegl ved Statens Serum Institut samt højhuset som et solitært landmærke på en base.

De byarkitektoniske elementer tæller byrumselementerne foran domicilerne langs Weidekampsgade, sigtelinjerne mod voldanlægget og Christians Kirke mellem domicilerne, sammenhæng med det omkringliggende område og byen.

Mobilitet

Lokalplanen ligger op til et hovedvejnet i form af Amager Boulevard og Ørestads Boulevard, hvor der dagligt opleves trængsel i spidstimerne.

Der er god cykelinfrastruktur i området, hvor alle omkringliggende veje er anlagt med cykelsti. Amager Boulevard er udformet som en Supercykelsti, ca. 150 m nord for ligger den planlagte grønne Amagerrute.

Ejendommen ligger inden for en gåafstand på ca. 400 m fra Islands Brygge metrostation. Den kollektive busbetjening er via buslinje 5C og 78, derudover ligger følgende buslinjers stoppesteder indenfor 600 m: 12, 33 og 250s.



Lokalplanområdet set fra Ørestads Boulevard



Lokalplanområdet set fra Weidekampsgade



Lokalplanområdet mod Amager Boulevard



Lokalplanområdet set fra Amager Boulevard



Lokalplanområdet set fra nord mod syd. Luftfoto: JW Luftfoto.dk, 2018.

Lokalplantillæggets indhold

Indledning

Lokalplantillægget muliggør, at forløbet af domiciler langs Weidekampsgade afsluttes, og udearealerne omkring hotellet bearbejdes. Derved kan barriererne mellem lokalområdet og ejendommen nedbrydes, og byen inviteres tættere på hotellet. Der muliggøres forbindelser på tværs og de eksisterende sigtelinjer fra Weidekampsgade mod Christians Kirke bevares.

Aktuelt er der ønske om at opføre en ny kontorbygning, udvide hotellet samt etablere en daginstitution og publikumsorienteret serviceerhverv i dele af stueetagen.

Anvendelse

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Lokalplanen ændrer således ikke ved den allerede bestående anvendelse af området til serviceerhverv.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Infrastruktur

Forpladsarealet er det primære ankomstareal. Det udformes, så det kan håndtere af- og påsætning fra taxaer og turistbusser, korttidsparkering, handicappladser, samt lette trafikanter til fods og på cykel. Dette er løst ved en ensrettet adgangsvej til forpladsen med en let aflæselig opdeling til de forskellige trafikanter. Illustrationen på næste side viser, hvordan der kan skabes trafiksikre rammer, således at forpladsen kan håndtere den nødvendige trafik.

Tankstationen i krydset mellem Weidekampsgade og Ørestads Boulevard vil fortsat betjenes med ind- og udkørsel fra begge veje.

Den vestlige overkørsel fra Weidekampsgade vil betjene adgangen til varegården og parkeringskælder. Varegården vil skulle håndtere varelevering samt renovationsbehovet for bebyggelserne med en kildesorteringsplads.

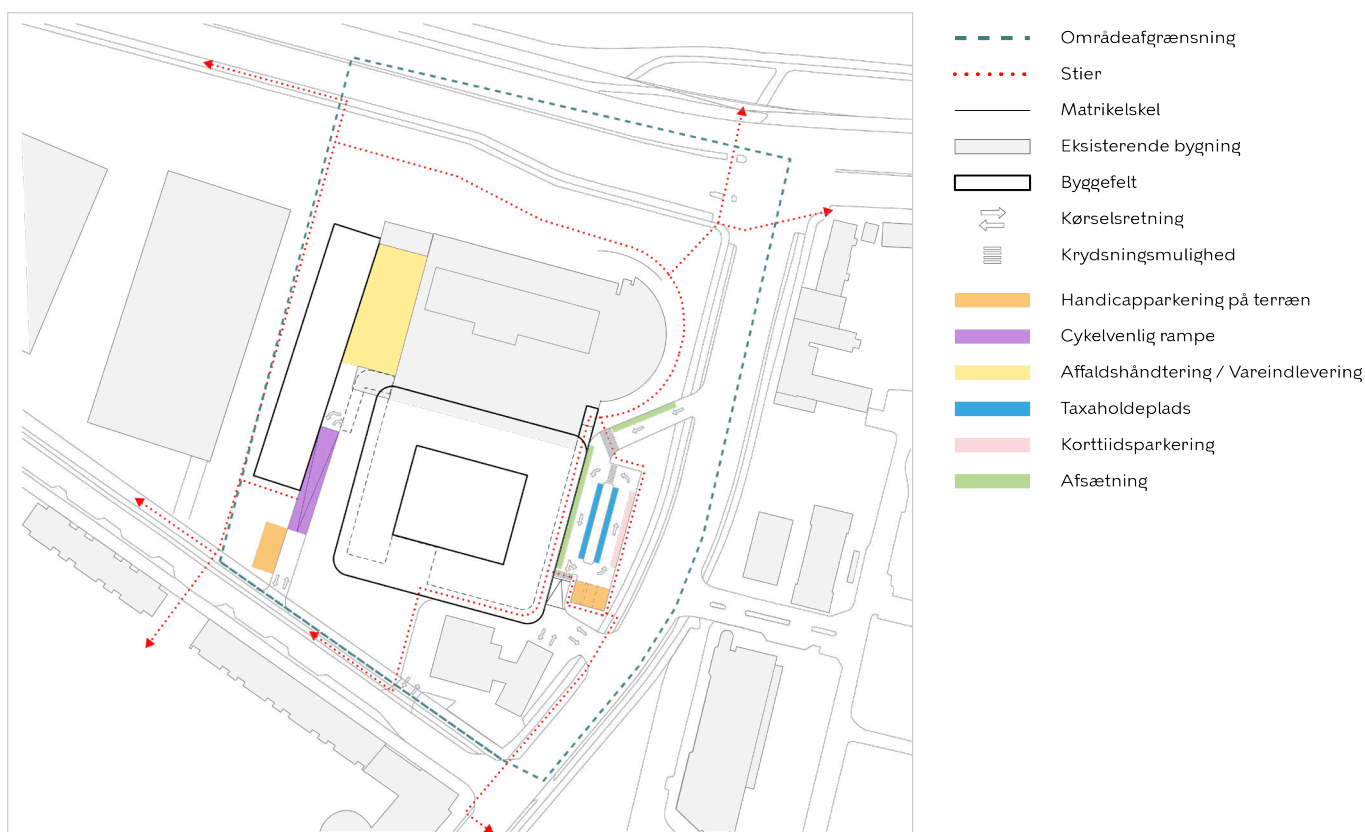
Parkeringskælderens vil håndtere størstedelen af parkeringsbehovet for både biler og cykler, derfor er ramper med adgang til parkeringskælder cykelvenlige, og dimensioneret med en maksimal hældning på 70 promille. Handicappladser samt cykelparkeringspladser i parkeringskælderens placeres tæt til trappetårne og elevatorskakte.

Handicappladser er placeret både på terræn og i parkeringskælder. På terræn er de placeret tæt på indgangene.

Cykelparkering på terræn placeres tæt på indgangene til bebyggelserne.

Behovet for af- og påsætning til daginstitutionen vil kunne finde sted i den nærliggende parkeringskælder eller på korttidsparkeringspladserne på forpladsarealet.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.



Visualisering af princip for trafikflowet for de interne færdselsarealer ved nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 327. Illustration: PLH Arkitekter.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Udbygningen af hotellet skal udvikles således, at det bliver en aktiv del af byen, hvor de eksisterende barrierer mellem hotellet og byen nedbrydes og mindskes. I dag er der en bøgehæk og et hegn rundt om hele grunden, arealet omkring hotellet består af bilparkering, cykelparkering og lukkede facader. Disse åbnes op ved bl.a. at etablere parkering i kælder, fjerne hegnet og hækken samt bearbejde indgangen og resten af basen, således at det henvender sig til området. Der etableres stier og forbindelser på tværs af grunden og der etableres en gangsti helt tæt omkring hotellet. I stueetagen etableres en daginstitution, hvor udearealerne kan bruges af områdets beboere uden for institutionens åbningstid. I den sydøstlige del af stueetagen etableres der publikumsorienterede serviceerhverv som henvender sig til området.

Udvidelsen af hotellet og etableringen af den selvstændige bygning til serviceerhverv, skal indpasse sig i den bymæssige kontekst mod Amager Boulevard, hvor højhuset fremstår som et vartegn, den kvartermæssige kontekst mod Weidekampsgade og den mindre skala ved Statens Serum Institut. Bygningerne placeres så sigtelinjen fra Weidekampsgade mod Christians Kirke ved nabodomicilet og den private fælles sti fastholdes. På den nordlige del af ejendommen skabes der et nyt byrum i forlængelsen af de eksisterende vandbassiner mod Amager Boulevard. På den sydlige side afsluttes forpladserne ved nabodomicilerne med træer og cykelparkering samt mulighed for siddemuligheder langs daginstitutionens opholdsarealerne og stien langs hotellet bag tankstationen. Nybyggeriet omkranses af en stor mængde træer, både eksisterende bevaringsværdige træer og nye træer.

Bilparkering

Bilparkeringen er efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens anvendelse og beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende m.v. fastsat til 1 plads pr. 200 m² nybyggeri.

Placering af parkeringspladser

Parkeringspladserne etableres i parkeringskældre og der kan være parkering på terræn i mindre omfang samt andet steds i kvarteret.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m² etageareal:

Erhverv:	4
Butikker:	4
Daginstitutioner	2,5
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 pr. studerende/ansat

For, erhverv og butikker skal 2 pladser pr. 1.000 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

For daginstitutioner skal 4 pladser pr. 1.000 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

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. Servituttens 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

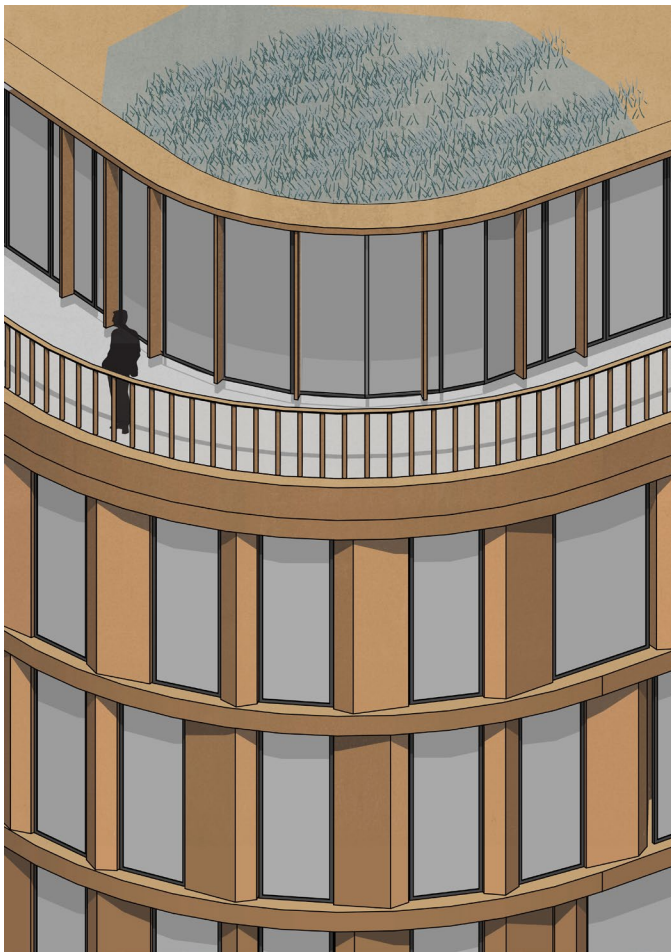
Bebyggelsen skal bestå af en tilbygning til det eksisterende hotel, en daginstitution og en selvstændig bygning til serviceerhverv. Hotellets udbygning skal fortsætte i niveau med det eksisterende hotel. Daginstitutionen placeres i det sydvestlige hjørne med direkte udgang til friarealer. Den selvstændige bygning til serviceerhverv placeres parallelt med nabodomcilet på den vestlige del af grunden.

Den nye hotelbygning skal have vandrette linjer for at skabe et modspil til det eksisterende hotel, som er med lodrette linjer. Byggeriet skal med den nye facade være et selvstændigt byggeri. Vinduerne skal variere i størrelse for at sikre variation i facaden, og facadepanelerne skal udføres i gyldne nuancer. De to nederste etager skal være tilbagetrukket, hvormed der skabes en arkadegang, og stueetagen er transparent ud mod Ørestad Boulevard. Søjlerne er runde og med en lys overflade.

Facaden ved daginstitutionen vil have flere lukkede partier, som følge af daginstitutionens behov for ruminddeling og privathed dog med samme facadeudtryk, som resten af bygningen.

Den selvstændige bygning til serviceerhverv skal ligesom nabodomcilet opføres i glas og metal. Der er mulighed for enkelte gangbroforbindelser mellem de to bygninger. I stueplan skal der være en åben facade mod Weidekampsgade og Amager Boulevard.

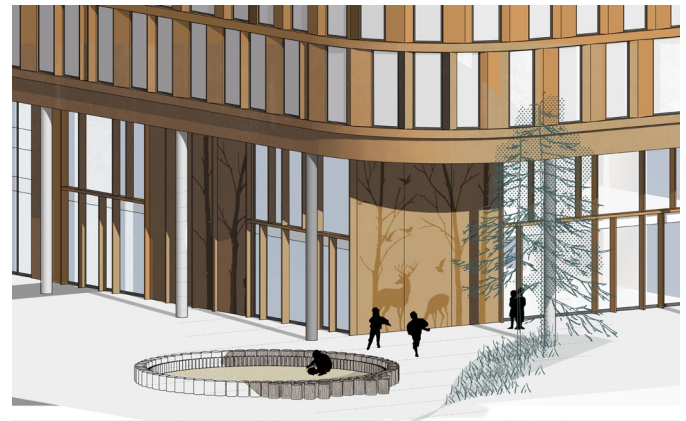
Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.



Visualisering af facadeprincipperne for hotellet, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 327. Illustration: PLH Arkitekter.



Visualisering af facadeprincipperne for kontorbygningen, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 327. Illustration: PLH Arkitekter.



Visualisering af facadeprincipperne for daginstitutionen, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 327. Illustration: PLH Arkitekter.



Visualisering der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 327. Illustration: PLH Arkitekter.

Byrum

Der fastsættes bestemmelser for fem byrum, byrum A-E.

Byrum A, der sikrer en begrønning af og sammenhæng i udearealerne mod Amager Boulevard.

Byrum B, der sikrer plads til håndtering af af- og påsætning fra korttidsparkerede biler, turistbusser, taxaer samt handicapbusser. Herudover stilles der krav til plantning af minimum 40 træer, cykelparkering, krydsningsmuligheder og forbindelser på tværs og igennem området for fodgængere.

Byrum C, der fastlægger udearealer for daginstitutionen mod Weidekampsgade.

Byrum D, der fastlægger en forplads med cykelparkering foran den selvstændige bygning til serviceerhverv mod Weidekampsgade samt en passage der forbinder Amager Boulevard og Weidekampsgade.

Byrum E, der sikrer begrønning i hotellets lysgård.

Der fastlægges kantzoner der understøtter stueetagerens anvendelse. Mod Amager Boulevard fastlægges muligheder for udeservering. Mod ankomstpladsen fastlægges en kantzone med opholdsmuligheder i arkadegangen helt tæt på hotellet. Ved daginstitutionen fastlægges kantzoner der understøtter institutionsbrug, og ved den selvstændige bygning til serviceerhverv mod Weidekampsgade fastlægges en kantzone der sikrer sammenhæng med de omkringliggende områder.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Der fastsættes bestemmelser for beplantningen af de offentligt tilgængelige arealer for at sikre en grøn karakter. Med den planlagte landskabsplan plantes mere end 220 træer i forskellige størrelser på arealerne rundt om byggeriet, således at det fremstår omgivet af træer fra næsten alle sider. Hvor der er lidt plads er tænkt en enkelt række af høje træer, mens der, hvor udearealerne er større, beplantes i et grid af både høje og lave træer, så det tangerer til urban skov.

Langs Weidekampsgade, Amager Boulevard og nabodomicilet mod vest, står en række plataner, der for størstedelens vedkommende lever op til betingelserne for at blive bevaringsværdige. Disse må fældes, for at give plads til det påtænkte byggeri og landskabsbearbejdning, mens en mindre del af de træer, som lever op til betingelserne for at blive bevaringsværdige bevares og indgår i landskabsplanen, hvor der plantes mange nye træer.

Flest muligt af de eksisterende træer integreres i den nye beplantningsstruktur. Langs Amager Boulevard etableres der udover de nye og eksisterende træer, et bånd af beplantning med en højde som delvist skærmer for trafikken.

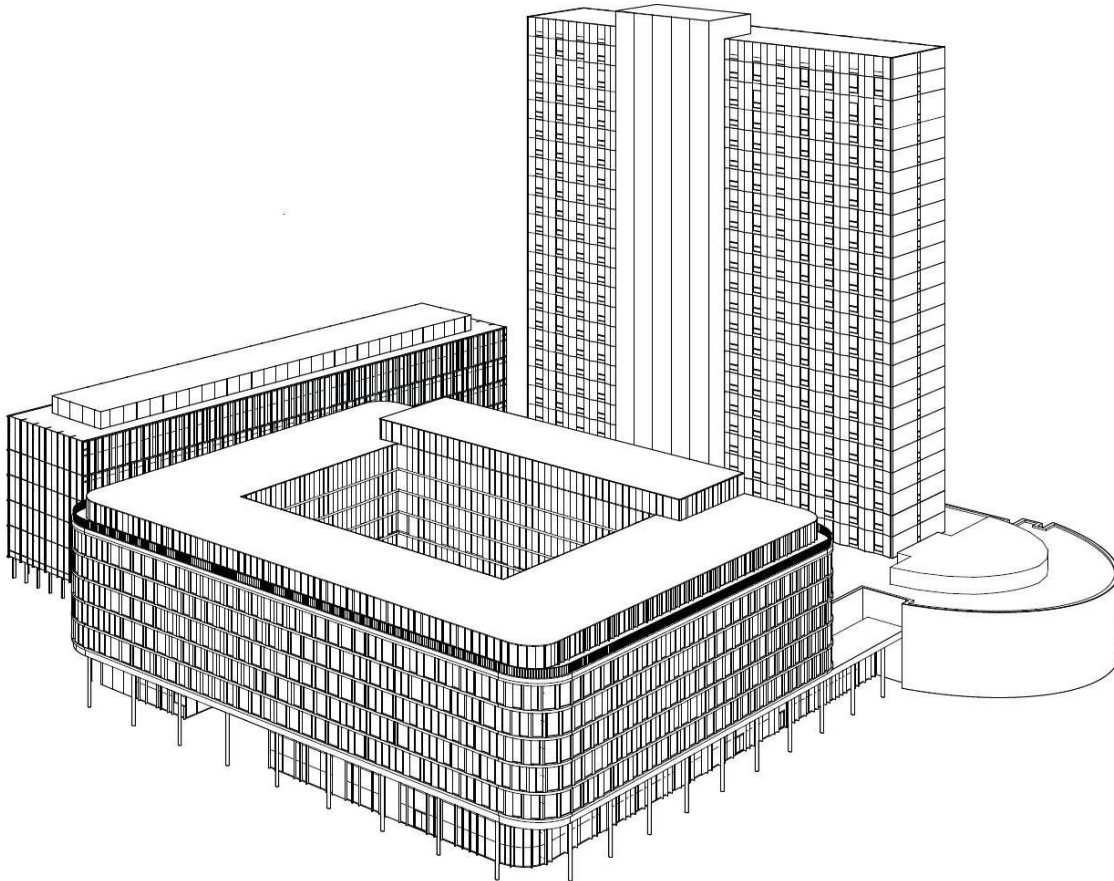
Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

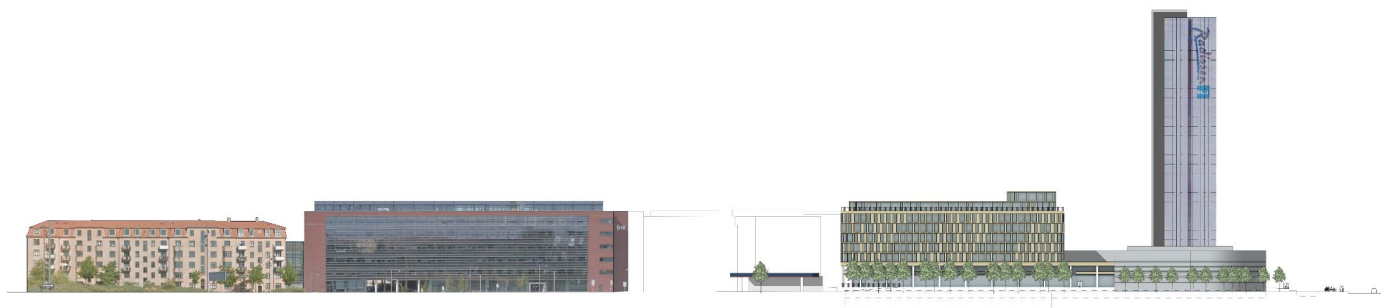
Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.



Visualisering af situationsplan, der viser et eksempel på et nybyggeri og indretning af udearealer i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 327.
Illustration: Marianne Levinsen Landskab.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 327. Illustration: PLH Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 327. Illustration: PLH Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 327. Illustration: PLH Arkitekter.

Miljøforhold

Miljøvurderinger

Der kan være anlæg indenfor lokalplanområdet, som er omfattet af bestemmelserne om konkrete projekter efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 25. oktober 2018). Disse skal i så fald screenes efter lovens § 21, inden de kan realiseres.

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

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

Lokalplanen skal muliggøre nybyggeri til serviceerhverv, herunder hotel, samt daginstitution på grunden, svarende til anvendelserne i området. Bebyggelsen vil kunne opføres i en højde op til 32,5 m, som vil være væsentlig lavere end det eksisterende højhus.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Ørestads Boulevard, Amager Boulevard og Weidekampsgade. Støjniveauet er op til L_{den} 63 dB på dele af daginstitutionens friareal og op til L_{den} 63 dB på dele af facaderne til daginstitutionen, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på opholdsarealer kan overholdes.

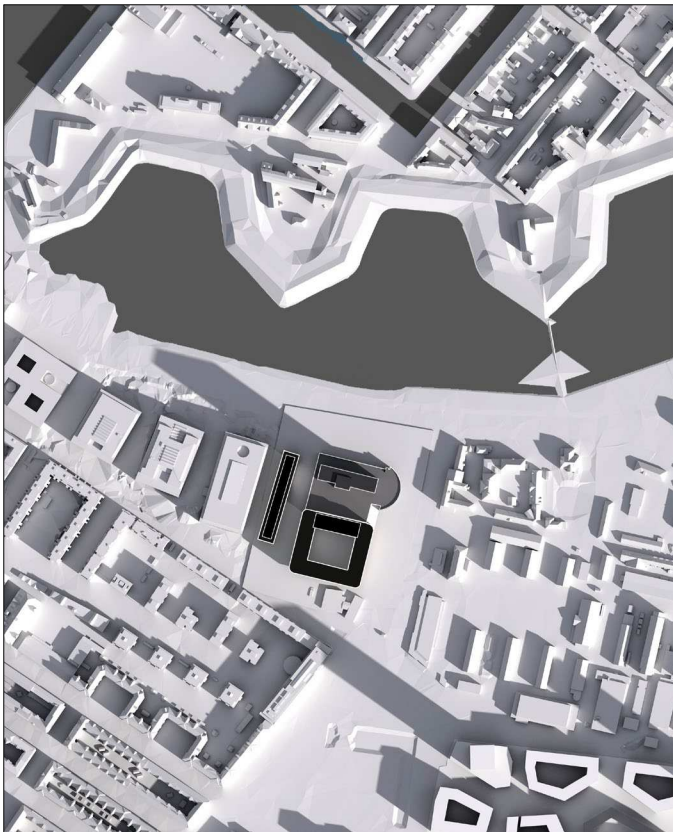
Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Amager Boulevard og Ørestads Boulevard kan danne støjskærm for friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

Miljømæssige gener fra virksomheder

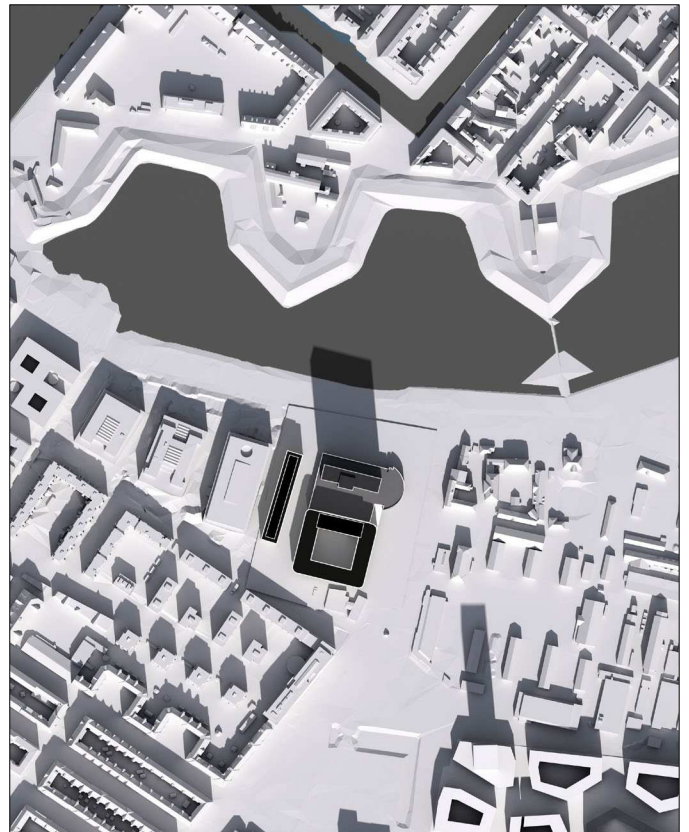
Der kan forekomme støj fra vareleveringen, som påvirker den selvstændige bygning til serviceerhverv, hotellet og daginstitutionen. Der er taget højde for, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

Beskyttelseslinjer

Der er en fortidsmindebeskyttelseslinje i området som afgrænser et mindre areal i den nordlige del af ejendommen op til Christianshavns Vold, hvor man ønsker at opføre en kontorbygning. Derudover ligger byrum A og en del af byrum B, som beskrevet i § 8 inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen. Voldanlægget er fredet og beskyttet som fortidsminde efter museumslovens § 29 e. Opførelsen af kontorbygningen og anlæg af byrummene, inklusive placering af cykelparkering, plantning af træer, terrænbearbejdning, med mere, forudsætter derfor dispensation fra beskyttelseslinjen. Der har været drøftelser med Slots- og Kulturstyrelsen, der viser, at der vil være mulighed for at opnå dispensation.



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00

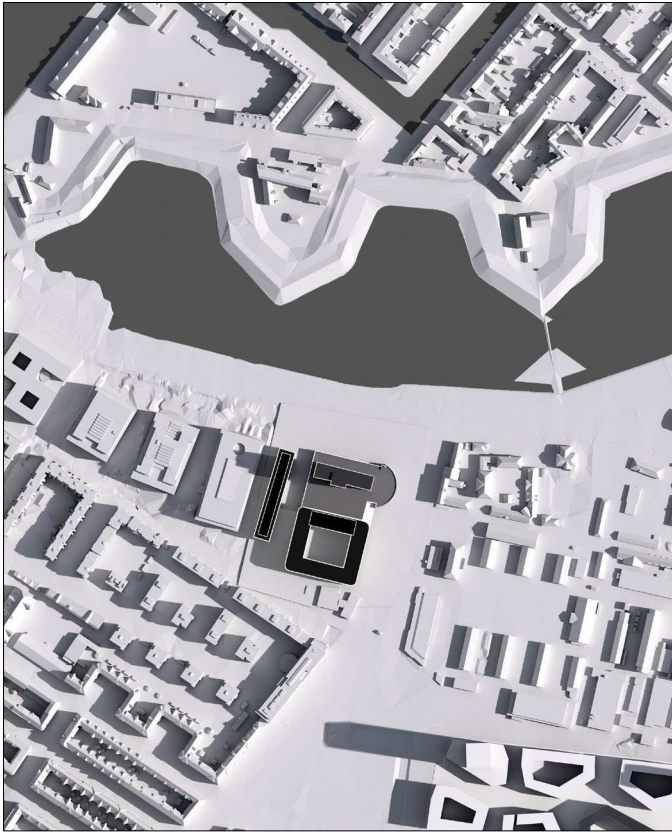


21. marts kl. 16.00

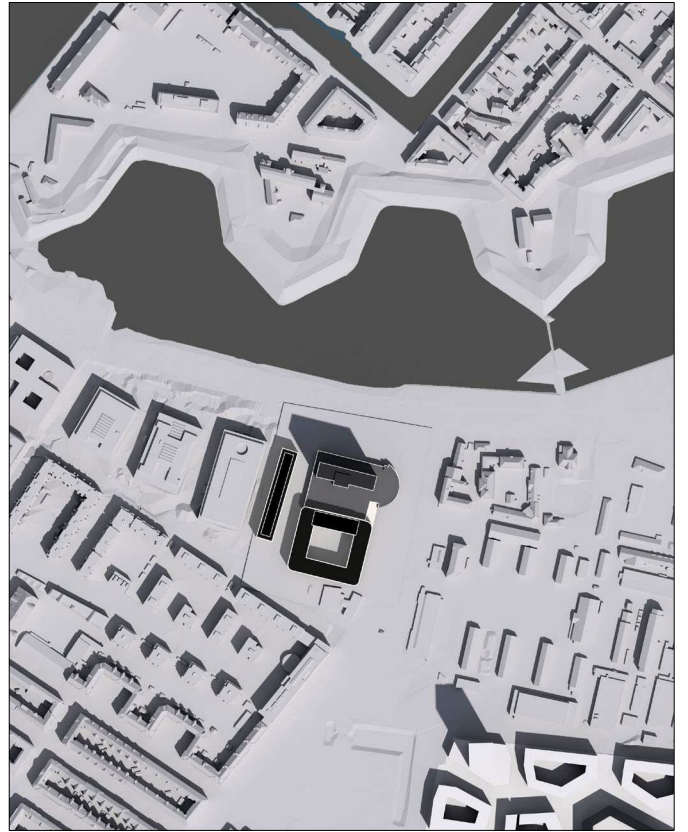
Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at der vil være relativ lille skyggevirkning på omgivelserne. Nybyggeriet vil primært skygge på egen ejendom, på nabokontordomicilet og vejareal.

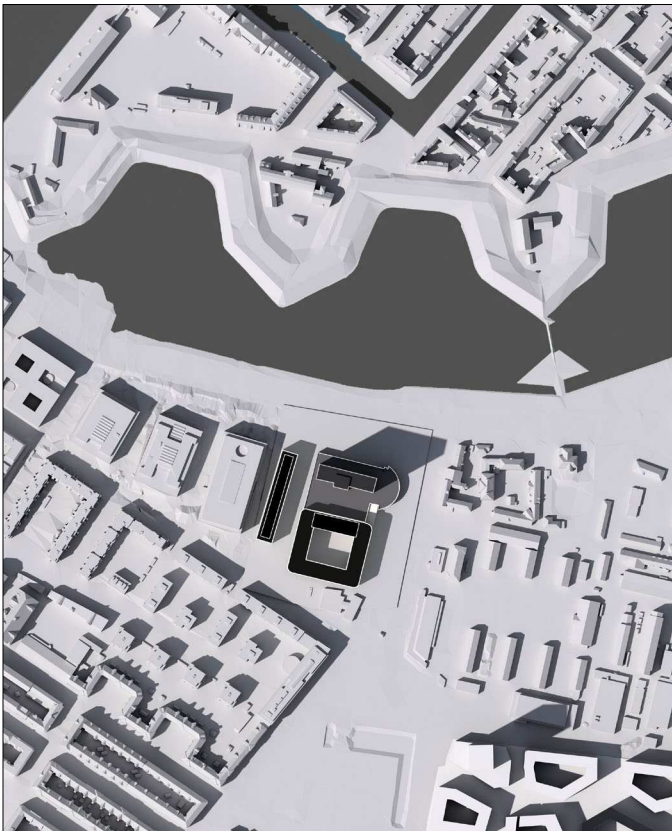
Illustrationer: PLH Arkitekter



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

Illustrationer: PLH Arkitekter

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Ifølge Fingerplan 2019, der er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal kontorbyggeri større end 1.500 m² placeres indenfor 600 m fra stationer. Kontorbyggeriet ligger ca. 400 m fra Islands Brygge metrostation.

Kommuneplan 2015

Rammeområde for serviceerhverv

I Kommuneplan 2015 er området fastlagt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 285.

Bydelsplan

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

Amager Vest Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at der kommer flere anvendelige grønne byrum, velfungerende offentlige rum og gode mødesteder og forbindelser. Derudover er Amager Vest den børnerigeste bydel i København, og der skal gøres plads til bydelens børn, hvor der er skabes sammenhæng mellem lokalsamfundet og institutionerne.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 095 Seruminstituttet

Formålet med lokalplanen er at opretholde størstedelen af området til offentlige formål (Statens Seruminstitut) samt at tilvejebringe retningslinjer for en planlagt udvidelse og modernisering af Statens Seruminstitut. For den fremtidige bebyggelse inden for det offentlige område er der i lokalplanen - af hensyn til eksisterende og fremtidig udformning af bebyggelsen syd for jernbanens terræn - indsat bestemmelser, så den tilladte bygningshøjde er mindre i lokalplanområdets sydlige del end for det øvrige område. Der er desuden i lokalplanen lagt vægt på at sikre, at Seruminstituttets virksomhed ikke miljømæssigt belaster omgivelserne.


Lokalplan 253 Havneparken Islands Brygge

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til offentlige formål - rekreativt, grønt område med mulighed for indpasning af kollektive anlæg, såsom beboer-, kultur og forsamlingshuse.

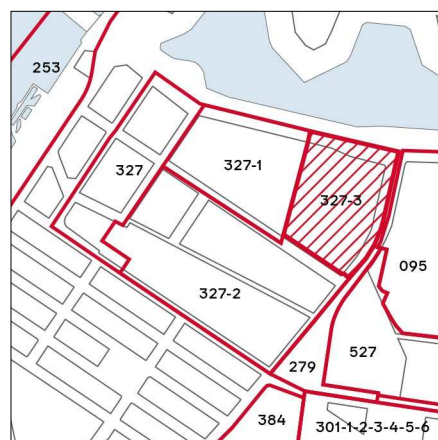
Lokalplan 279 Islands Brygge Station



Formålet med lokalplanen er at sikre grundlag for anlæg på strækningen fra Artilerivej til syd for Haveforeningen Faste Batteri af, dels Bybanen med tilhørende Islands Brygge Station, dels Ørestads Boulevard med vejtilslutninger, ved



B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
O, O2-4	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2015



	Gældende lokalplaner
	Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

fastlæggelse af den principielle beliggenhed og udstrækning. Det er desuden formålet at muliggøre, at området - bortset fra den centrale del af fortidsmindet Faste Batteri - kan anvendes til arbejdsplads for anlæg af Bybanen. Endelig er det formålet at fastholde anvendelsen af området nord for Njalsgade til offentlige rekreative formål. Arealerne syd for Njalsgade skal henligge ubebyggede, indtil en endelig anvendelse og bebyggelse fastlægges i en supplerende lokalplan.

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

Lokalplan 301 blev udarbejdet med henblik på at fastlægge hovedstrukturen i Ørestads nordligste kvarter og området er siden på baggrund af tillæg 1-5 til lokalplanen udbygget med Københavns Universitets Søndre Campus, anden etape af det Kgl. Bibliotek, private og almene boligbebyggelser, to kollegier, IT-universitetet, DR-Byen, private kontorarealer, butikker og rækkehuse. Det oprindeligt planlagte nybyggeri til Rigsarkiv er ikke længere aktuelt og lokalplanens delområde syd for DR-Byen har fået udarbejdet en ny lokalplan nr. 501 "August Schade Kvarteret", der fastlægger anvendelse til serviceerhverv, boliger og butikker. Formålet med tillæg 6 er at udgøre det planmæssige grundlag for opførelse af ungdoms- og kollegieboliger, samt enkelte små familieboliger på et areal langs Amagerfælledvej. Den skal muliggøre gennemførelse af infrastrukturelle elementer i form af vej- og stinet, pladser, kanaler og fælles grønne arealer samt sikre, at der fastlægges mere detaljerede bestemmelser for de enkelte nybyggerier, aktuelt og via supplerende lokalplaner.

Lokalplan 327 Ny Tøjhus

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for omdannelse af tidligere militære arealer, tidligere banearealer samt ejendomme med boliger, erhverv og offentlig administration til et attraktivt integreret byområde af høj arkitektonisk standard i samspil med Islands Brygges tilgrænsende boligområder og med udnyttelse af beliggenheden som bindeled mellem Ørestad og City samt nærheden til Stadsgraven, Havneparken og metrostationen ved Njalsgade.

Tillæg 1 til lokalplan 327 Ny Tøjhus

Lokalplantillægget udgør det planmæssige grundlag for opførelse af bebyggelse i underområde II mod Amager Boulevard, der i lokalplan 327 er fastlagt til serviceerhverv. De tre fritliggende bygningsenheder skal med hensyn til bredde, højde, udformning, materialer og farveholdning fremtræde tilpas ensartede som en harmonisk helhed af høj byarkitektonisk kvalitet, der både lever op til den markante og synlige beliggenhed i forhold til Amager Boulevard og Christianshavns Vold og skaber et harmonisk samspil med de nærmeste omgivelser, herunder sikrer udsigtskiler mod voldterrænet fra det sydfor beliggende boligområde. Tilsvarende skal vandbassinet mellem bebyggelsen og Amager Boulevard og pladsdannelsen mellem bebyggelsen og lokalgaden anlægges ensartet som en sammenhængende helhed i høj kvalitet.

Tillæg 2 til lokalplan 327 Ny Tøjhus

Lokalplantillægget udgør det planmæssige grundlag for opførelse af bebyggelse i et underområde mod Artillerivej og Njalsgade, der i lokalplan 327 er fastlagt til boliger og serviceerhverv.

Tillæg 3 til lokalplan 327 Ny Tøjhus

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en større udvidelse af bebyggelsen på ejendommen i det nordøstlige hjørne af Ny Tøjhusområdet, der er omfattet af lokalplan 327-1&2. Byggemulighederne inkluderer påbygning af 10 etager på det eksisterende højhus, der rummer Hotel Scandinavia. Der lægges særlig vægt på højnelse af den arkitektoniske fremtræden i bybilledet, på samspillet med de nære omgivelser og på bæredygtighed.

Tillæg 3 foreslås ophævet i sin helhed i forbindelse med vedtagelsen af nærværende tillæg.

Lokalplan 384 Artillerivej Øst

Formålet med lokalplanen er at muliggøre udbygning af Skolen på Islands Brygge og opførelse af en børneinstitution. Der skal sikres høj arkitektonisk kvalitet i områdets udbygning samtidig med, at det grønne præg opretholdes. Ballonparkens bevaringsværdige bebyggelse foreslås omfattet af retningslinjer for om- og tilbygninger for at sikre de kulturhistoriske kvaliteter og det særlige boligmiljø. Desuden vil lokalplanen tilgodese behovet for grønne stiforbindelser mellem Islands Brygge, Amager Fælled og Ørestad.

Lokalplan 527 Faste Batteri III

Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at den stationsnære og attraktivt beliggende grund ved Njalsgade kan omdannes til et tæt bykvarter med en blanding af erhverv, boliger, butikker og kulturfunktioner.

Københavns Kommunes overordnede strategier

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

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

Miljø i byggeri og anlæg 2016

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. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

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

Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med projekttillæg. Lokalplanrådets separatkloakering vil blive indarbejdet i projekttillæg 2020 til spildevandsplanen.

Lokal håndtering af regnvand

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

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde.

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, for eksempel kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Hvis der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade.

Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

I Weidekampsgade vil der blive etableret en skybrudsvej. Skybrudsvejen er planlagt udført i 2033 - 2036.

Forinden vil der blive etableret en skybrudsledning i Ørestads Boulevard. Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af skybrudsvejen og skybrudsledningen.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes videre ud af lokalplanområdet til den kommende skybrudsvej i Weidekampsgade og til den kommende skybrudsledning i Ørestads Boulevard. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

Sikring mod oversvømmelse

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

Stormflodssikring

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

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

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

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

kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874

Varmeplanlægning

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

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

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Erhverv og institutioner

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

Jord- og grundvandsforurening

Matr.nr. 530 Amagerbros Kvarter omfatter 2 mindre områder der er kortlagte som forurenede på vidensniveau V1, da der er mistanke om forurening fra tidligere og nuværende erhvervsaktiviteter på ejendommen. Der har blandt andet været en servicestation placeret med benzinsalg på hjørnet af Amager Boulevard og Artillerivej, denne vurderes nedlagt i 1973. På hjørnet af Artillerivej og Weidekamps-gade er der placeret en igangværende tank- og servicestation, anlagt i 1973. De to kortlagte områder kan potentielt være forurenede i jord og grundvand med olie-stoffer fra benzin og diesel samt tilsætningsstoffer i disse.

Resten af ejendommen er områdeklassificeret, det vil sige at jorden er vurderet til at være lettere forurenede på grund af diffus forurening.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, 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, lade foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Aflledning af oppumpet grundvand til kloak kræver aflledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

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

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden: www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

Museumsloven

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

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

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

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

Bilag IV-arter og flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse 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.

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. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

Flagermus

Eventuelle flagermus i lokalplanområdet vil kunne blive påvirket væsentligt, når der fældes træer i forbindelse med gennemførelse af det planlagte. Der må ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem.

Øvrige bilag IV-arter

Der er ikke habitater (levesteder) i området, der ville være egnede for de øvrige bilag IV-arter.

Naturbeskyttelsesloven

Tilstanden af områder der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 18 om fortidsminder (100 m fortidsbeskyttelseslinje) må ikke ændres, før Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler dispensation hertil jf. lovens § 65, stk. 2.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Amager Boulevard, Ørestads Boulevard, Weidekampsgade og matr.nr. 26b, Amagerbros Kvarter, København.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplan Ny Tøjhus er at give mulighed for at udvide det eksisterende hotel, hvori der integreres en daginstitution og opførelse af en selvstændig bygning til serviceerhverv.

Formålet med tillæg 4 er:

- At fastlægge områdets anvendelse til serviceerhverv og institutioner,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- 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 de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerens anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 530 samt dele af umatrikulerede arealer (offentlig vej) Amagerbros Kvarter, København, og alle parceller, der efter d. 11. marts 2019 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde IVa og IVb, som vist på tegning 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Serviceerhverv

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og

miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Stk. 2. Placering af anvendelse

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a, 2b og 2c.

Stk. 3. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening).

Stk. 4. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

For stueetager vist på tegning 2a gælder, at der må indrettes butikker til lokalområdets forsyning med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 400 m². Den enkelte butik må ikke overstige 200 m² bruttoetageareal.

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 260 m² pr. 2. maj 2019.

Stk. 5. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen

For stueetager vist på tegning 2a gælder, at mindst 70% skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer og må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer og klinikker.

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinjer

Mod Amager Boulevard, Ørestads Boulevard og Weidekampsgade opretholdes de eksisterende vejlinjer.

Stk. 2. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af vej som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske, som vist i snit på tegning 3b.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Stk. 3. Fastlæggelse af vej

Vejtype a fastlægges i en bredde af 7,5 m med ensrettet kørespor og afsætningsareal, som vist på tegning 3a.

Vejtype b fastlægges i en bredde af 21 m med to ensrettede kørespor, afsætningsareal, to spor til taxaholdepladser, afsætnings ø og korttids-parkering, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.

Vejtype c fastlægges i en bredde af 4,8 m, som vist på tegning 3a.

Vejtype d fastlægges i en bredde af 7 m med dobbeltrettet kørespor, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.

Vejtype e fastlægges i en bredde af 10m, med dobbeltrettet kørespor, udkørsel fra forpladsen og indkørsel til tankstationen, som vist på tegning 3a.

Kommentar

Ved veje menes også adgangsgivende stier.

Stk. 4. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.

Stk. 5. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-4 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 6. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

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

Kommentar

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

Den nærmere udformning af de i stk. 3 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

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

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m², 1 plads pr. 100 m² til butikker, og 1 plads pr. 50 m² til butikker med pladskrævende varer.

Parkering skal etableres på terræn eller i konstruktion i kældre.

Højest 33 parkeringspladser må indrettes på terræn. Parkering på terræn skal placeres, som vist på tegning 4.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

Erhverv:	4 pladser (mindst 25 % skal være overdækket)
Uddannelses- institutioner:	0,5 plads pr. studerende/ansat (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Daginstitutioner:	2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For erhverv og butikker skal 2 pladser pr. 1.000 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

For daginstitutioner skal 4 pladser pr. 1.000 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

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

Cykelparkering på terræn skal placeres, som vist på tegning 4.

Kommentar

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Bygninger må have et omfang og placering som angivet nedenfor og som vist på tegning 5a.

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 285 for den enkelte ejendom.

Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser.

Hvis dele af en ejendom afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej/offentlig plads/ park, idrætsanlæg mv., kan der bebyggelsesprocenten overskrides med hvad der svarer til det mulige etageareal beregnet på det afskrevne grundareal.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne.
- Bebyggelse skal opføres med facade mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet.

- c) Bebyggelse skal opføres med facade inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet.
- d) Langs den vestlige side af bygning B fastlægges en byggelinje i en afstand på min. 2,5 m fra skel mod matr.nr. 601 Amagerbros Kvarter, København.
- e) Porte skal placeres som angivet på tegning 5b.
- f) Uanset a) kan der etableres to lukkede gangbroforbindelse mellem den eksisterende bygning på matr.nr. 601 Amagerbros Kvarter, København og ny bebyggelse på matr.nr. 530 Amagerbros Kvarter, København. En gangbro kan etableres på 3. etage og på 5. etage og må ikke fremstå med fritstående søjler i terræn samt må maksimalt udgøre 3,5 m i højde og 3 m i bredde inklusive konstruktioner og facadeelementer. Gangbroforbindelser skal placeres forskudt og må ikke syne sammenbyggede.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger skal opføres med de på tegning 5a viste etageantal. Bygning A i maksimalt 9 etager (stueetagen og 8 etager) må opføres i maksimum kote 32,5 m (DVR90). Bygning B i maksimalt 7 etager (stueetagen og 6 etager) må opføres i maksimum kote 29,5 m (DVR90).
- b) Stueetagen skal opføres i minimum 4 m.
- c) Der må ikke etableres teknik på taget. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningen. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1 m til servicering af elevatorer. Nødvendig teknik skal placeres minimum 3 m inde på taget målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 3 m for hvad angår elevator- og trappetårne, når de er nødvendige for at kunne udnytte udendørs opholdsareal på tag.

Stk. 4. Husdybde

- a) Husdybden må maksimalt være 18,5 m for bygning A.
- b) Husdybden må maksimalt være 18 m for bygning B.
- c) Det åbne gårdrum ved bygning A må overdækkes.

Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres 2 mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver maksimum 25 m². Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

Stk. 6. Særligt for underområde IVb

Væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene i underområde IVb forudsætter supplerende lokalplan.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsens ydre fremtræden skal fremstå som beskrevet nedenfor og som vist på tegning 6a og 6b.

Stk. 1. Variation i bebyggelsen

For bygning A gælder, at facadeudtrykket skal udgøres af følgende variationer:

- Tilbagerykninger
- Vinduesstørrelser
- Vinduers placering

Stk. 2. Facader

Etagebetegnelsen er defineret i § 6, stk. 3, a).

Bygning A og B:

- Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.
- Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer og døre.
- Porte og låger skal være i gitter eller glas.
- Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysviser eller animerede reklamer.

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

Bygning A:

Stuen og 2. etage, facade a:

- Stueetagen og 2. etage, skal være i glas fra gulv til loft med enkelte lukkede lodrette elementer.
- Hjørnet mod sydøst skal være rundt med en radius på 2,5 m.
- Materialerne skal være metal, tegl eller natursten og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- Farverne skal være i gyldne nuancer.
- Stueetagens og 2. etages facader mod syd og øst skal tilbagerykkes mindst 3,5 m og markeres med runde søjler.

Stueetagen (1.etage) og 2. etage, facade b:

- Materialerne skal være metal, træ, tegl eller natursten og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- Farverne skal være i gyldne nuancer.
- Eventuelle brystninger må maksimalt være 80 cm høje.
- Stueetagens og 2. etages facader mod vest skal tilbagerykkes mindst 2 m og markeres med runde søjler.

3.-7. etage:

- Lukkede partier i gadefacaden skal være trekantede profiler.

- p) Etageadskillelsen i gadefacaden skal markeres med vandrette bånd.
- q) Hjørnerne skal være runde med en radius på 6 m.
- r) Materialerne skal være metal, tegl eller natursten og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- s) Farverne skal være i gyldne nuancer. Træ må være i gyldne nuancer eller sort.
- t) Der må etableres et overdækket indgangsparti i 2. etagers højde. Overdækningen af indgangspartiet skal flugte med etageadskillelsen mellem 2. og 3. etage.

8.-9. etage:

- u) Den 8. etage skal tilbagerykkes mindst 2 m fra facade og gavl.
- v) Hjørnerne på 8. etage skal være runde med en radius på 4 m.

Bygning B:

- w) Materialerne skal være metal og glas og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- x) Farverne skal være i grå nuancer.
- y) Facaden skal være med smalle lodrette profiler på maksimalt 10 cm.
- z) Facader mod Weidekampsgade og Amager Boulevard skal være med smalle vandrette profiler i metal på maksimalt 10 cm.
- æ) Den øverste etage skal tilbagerykkes mindst 3 m fra facade og gavl.

Stk. 3. Gangbroforbindelser

Gangbroforbindelser, jf. § 6, stk. 2, g) skal fremtræde med vægge og tag i glas.

Stk. 4. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) For bygning A og B gælder, at vinduer skal være i gennemsigtigt glas uden spejlvirkning.
- c) For facade a, vist tegning 6a, skal mindst 75 % af stueetagens og 2. etages facadelængde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være fra gulv til loft. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. De lukkede partier skal fordeles på mindst fem felter.
- d) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

Stk. 5. Tage

- a) Materialerne skal være i lyse farver.
- b) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Tage skal være flade.
- d) Mindst 15 % af tagfladerne skal anvendes til opholdsareal og taghaver/terrasser undtaget bygning B.

- e) Værn om taghaver/tagterrasser skal være med balustre i træ eller metal og må ikke være i reflekterende materialer.
- f) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- g) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagedløb skal være i metal.
- h) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere placeres så de ikke er synlige fra gaden.
- i) Om teknik på tage henvises til § 6, stk. 3, d).
- j) En evt. overdækning i gårdrummet ved bygning A må ikke placeres højere end den omkransende bebyggelse. Materialerne for en evt. overdækning skal være glas.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

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

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

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

Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %

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

Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under et 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 et.

Stk. 2. Bevaringsværdige træer

De på tegning 7c viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis et træ er sygt, dødt eller faldet i en storm.

Kommentar

En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.

Stk. 3. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 4. Indretning af ubebyggede arealer

Indretningen skal ske som vist på tegningerne 7a, 7b og 7c, og som det fremgår nedenfor.

Byrum, undtaget gårdrum og udearealer i forbindelse med daginstitution skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser, promenader og broer.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Byrum A

Befæstelser skal være i:

- Natursten i form af granit / skifer / sandsten / marmor / travertin
- Tegl
- Slotsgrus

Udover de befæstede arealer, skal minimum være 1.300m² af dette areal være bede med græs eller anden beplantning.

Byrum B

Befæstelser skal være i:

- Asfalt på vejarealer
- Natursten i form af granit / skifer / sandsten / marmor / travertin
- Tegl
- Slotsgrus

Udover de befæstede arealer, skal minimum være 100 m² af dette areal være bede med græs eller anden beplantning.

Der skal etableres en niveaufri adgang mellem gaden og hovedindgangen. Denne niveaufri adgang skabes ved terrænbearbejdning og placeres i den på tegning 7a angivet zone.

Byrum C

Befæstelser skal være i:

- Asfalt med stentilslag (OB)
- Natursten i form af granit / skifer / sandsten / marmor / travertin
- Tegl
- Slotsgrus
- Gummibelægning

Arealer til institutioner kan hegnes i varierende højde i op til 1,8 m over eksisterende terræn og skal bestå delvist af transparente partier. Minimum 25 % af partierne skal være lukkede begrønnede partier. Det skal være muligt at kunne danne åbning til institutionens friarealer således, at institutionens friarealer kan anvendes af andre uden for institutionens åbningstider.

Langs Weidekampsgade skal der etableres et grønt bælte på minimum 3 m, der består af minimum 1,5 m beplantet areal, evt. hegn og minimum 1,5 m beplantet areal mod institutionen.

Ved eventuel terrænregulering på institutionens udeareal, skal der etableres en terrænmur, udformet som betonplint i 30-50cm højde. Plinten skal have integrerede sidde muligheder i træ på minimum 3 steder af 1,5 m længde. Plinten kan desuden indeholde cykelparkeringspladser og lignende. Hvor der skal skabes adgange til institutionens udeareal fra Weidekampsgade, kan plintens forløb brydes.

Byrum D

Befæstelser skal være i:

- Natursten i form af granit / skifer / sandsten / marmor / travertin
- Tegl
- Slotsgrus

Byrum E

Befæstelser skal være i:

- Natursten i form af granit / skifer / sandsten / marmor / travertin
- Tegl
- Slotsgrus
- Træ
- Jern

Kantzone a

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 3 m.

Der skal være befæstelse på mindst 50% af de på tegning 7b viste arealer.

Befæstelser skal være i:

- Natursten i form af granit / skifer / sandsten / marmor / travertin

- Tegl
- Slotsgrus
- Træ
- Jern

Kantzone b

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 3 m. Langs kantzonen skal der være en offentlig passage.

Der skal være befæstelse på mindst 50% af de på tegning 7b viste arealer.

Befæstelser skal være i:

- Natursten i form af granit / skifer / sandsten / marmor / travertin
- Tegl
- Træ
- Jern

Der skal være mindst 4 stk. faste bænke.

Kantzone c

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

Der skal være faste belægnings på mindst 50% af de på tegning 7b viste arealer.

Faste belægnings skal være i:

- Natursten i form af granit / skifer / sandsten / marmor / travertin
- Tegl
- Slotsgrus
- Træ
- Jern

Kantzone d

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

Der skal være befæstelse på mindst 50% af de på tegning 7b viste arealer.

Befæstelser skal være i:

- Natursten i form af granit / skifer / sandsten / marmor / travertin
- Tegl
- Slotsgrus, eller anden grus
- Træ

- Jern

Stk. 5. Beplantning

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

Der skal plantes mindst 228 nye træer fordelt på de enkelte byrum som anført neden for. Der skal plantes mindst fem forskellige arter.

Nye træer skal have en stammeomkreds, på mindst 16-18 cm, når de plantes. Bestemmelsen om stammeomkreds gælder ikke for flerstammede træer.

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Byrum A

Der skal plantes minimum det antal træer, som vist på tegning 7c. Mindst 100 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Byrum B

Der skal plantes minimum det antal træer, som vist på tegning 7c. Mindst 40 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mindst 6 m.

Byrum C

Der skal plantes minimum det antal træer, som vist på tegning 7c.

Byrum D

Der skal plantes minimum det antal træer, som vist på tegning 7c. Mindst 10 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mindst 6 m. Mindst 20 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Byrum E

Udover de befæstede arealer, skal minimum 30% af gårdrummets areal være bede med græs eller anden beplantning, som vist på tegning 7c.

Kommentar

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

Stk. 6. Betingelse for ibrugtagning

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

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med daginstitutioner: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer ($0,35 m^2$):

- Daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

Indendørs med lukkede vinduer:

- Hotellers, bolig- og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

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

Stk. 2. Støj fra virksomheder

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

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

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

§ 10. Regnvand

Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres, så der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn i skel.

§ 11. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 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

Tillæg 3 til Lokalplan 327 Ny Tøjhus bekendtgjort den 20. juli 2010 ophæves i sin helhed.

For matr.nr. 520, Amagerbros kvarter, ophæves lokalplan nr. 327 Ny Tøjhus bekendtgjort den 10. oktober 2000 for så vidt angår § 4, stk. 4, pkt. a og stk. 13. § 5, stk. 1, stk. 2 og stk. 9. § 7. § 10, stk. 2 og stk. 7.

Kommentarer af generel karakter

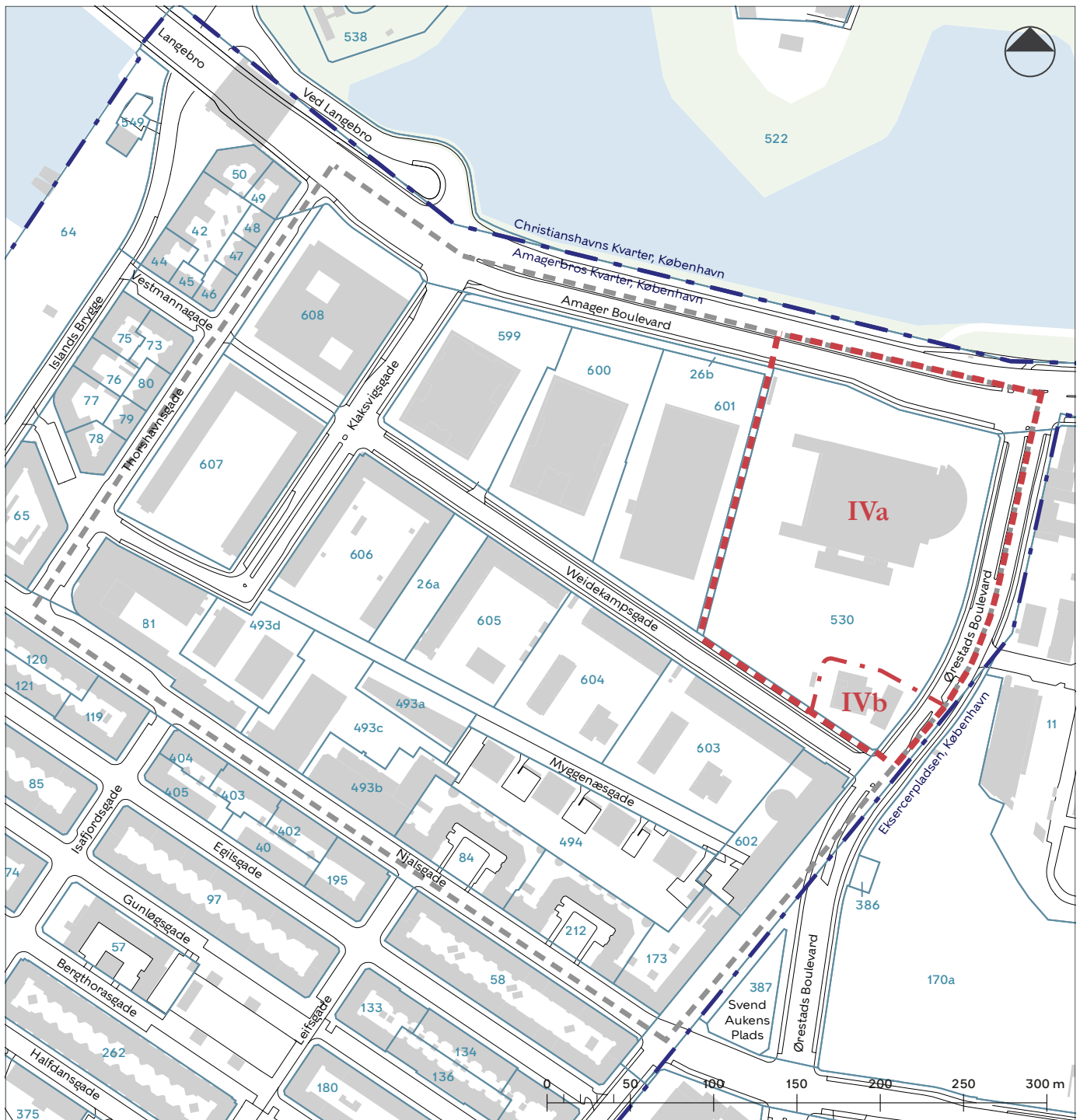
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

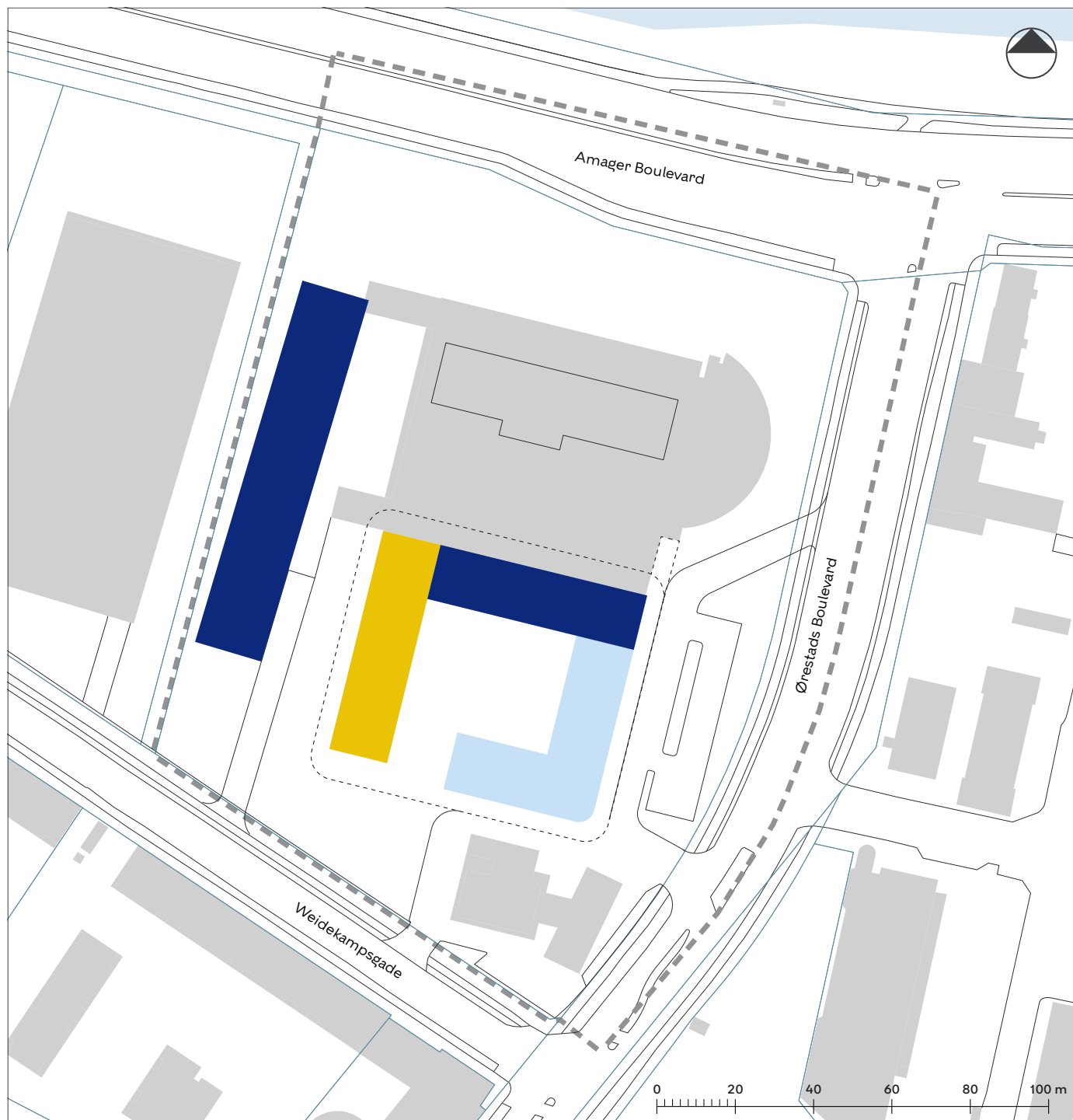
I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.








Tegning 1 · Områdeafgrænsning



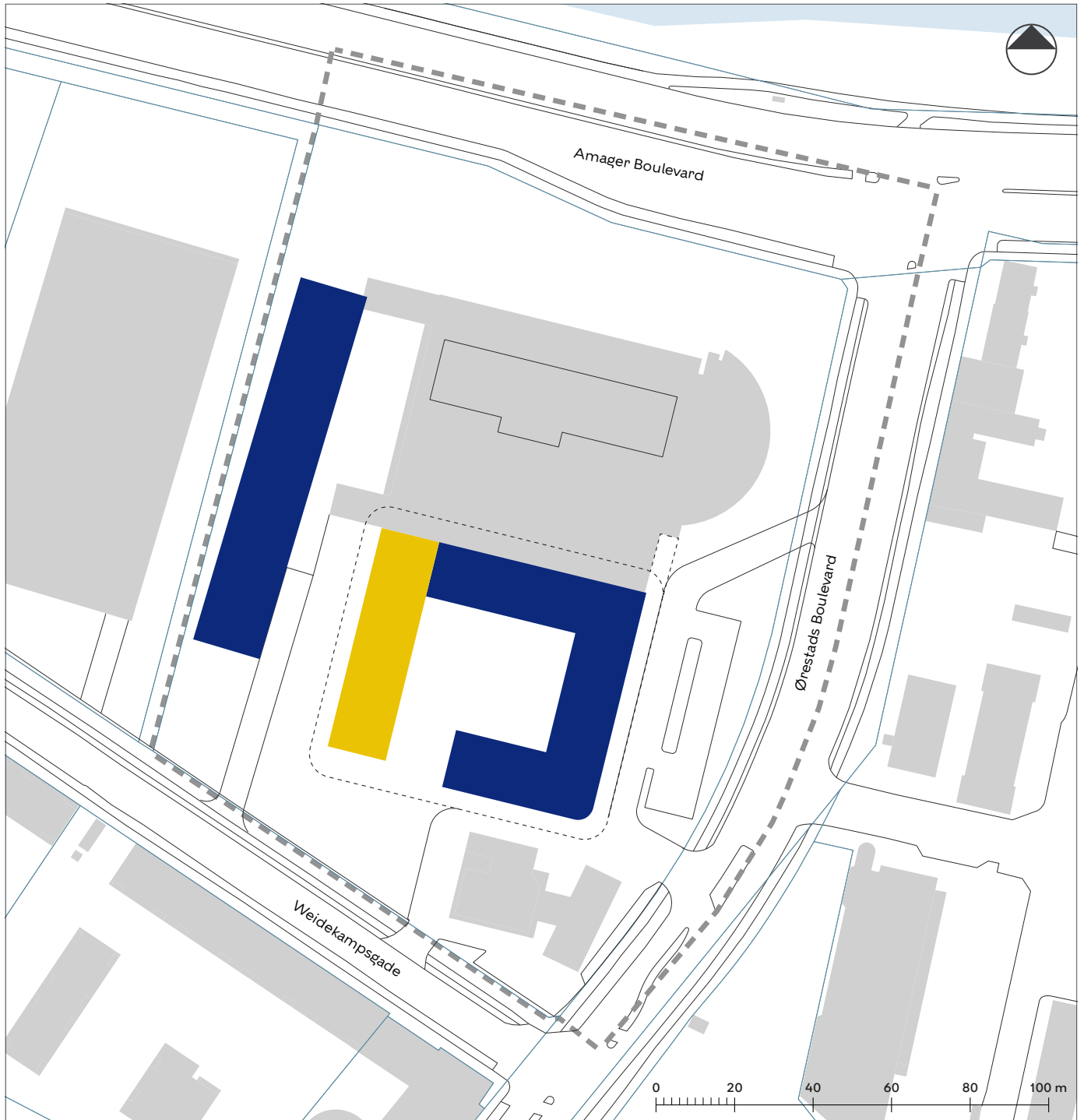
- - - - Områdeafgrænsning
- · - · - Grænse mellem delområder
- IVa Delområde
- Lokalplan 327 Ny Tøjhus med tillæg 1, 2 og 3
- XX Matrikel
- Eksisterende bygning







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



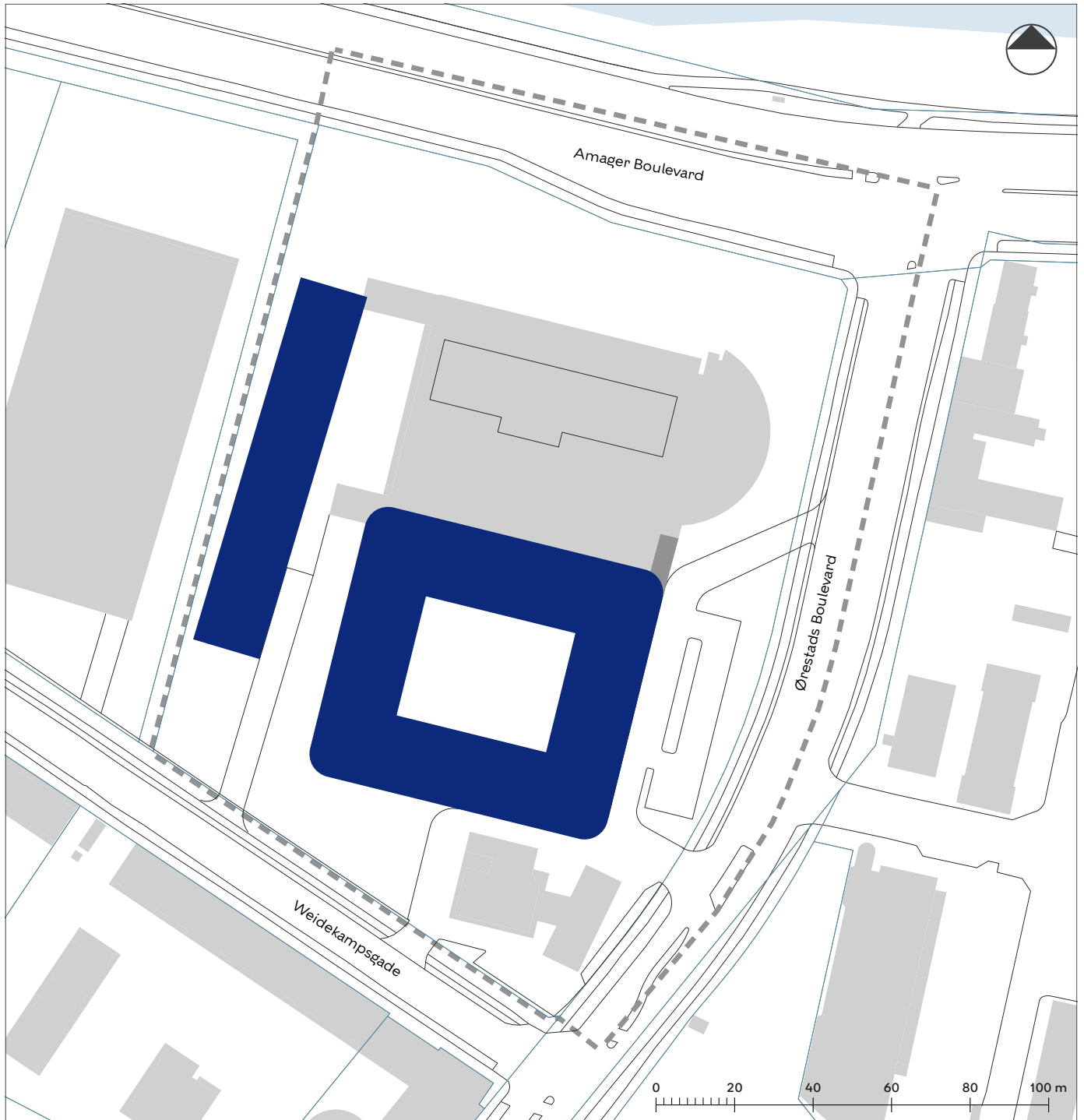
-  Serviceerhverv
-  Publikumsorienteret serviceerhverv
-  Institution/Grundskole/Kulturelt formål
-  Byggefelt overliggende etager
-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning

Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage



-  Serviceerhverv
-  Institution/Grundskole/Kulturelt formål
-  Byggefelt overliggende etager
-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning

Tegning 2c · Anvendelse fra 3. etage og op



 Serviceerhverv

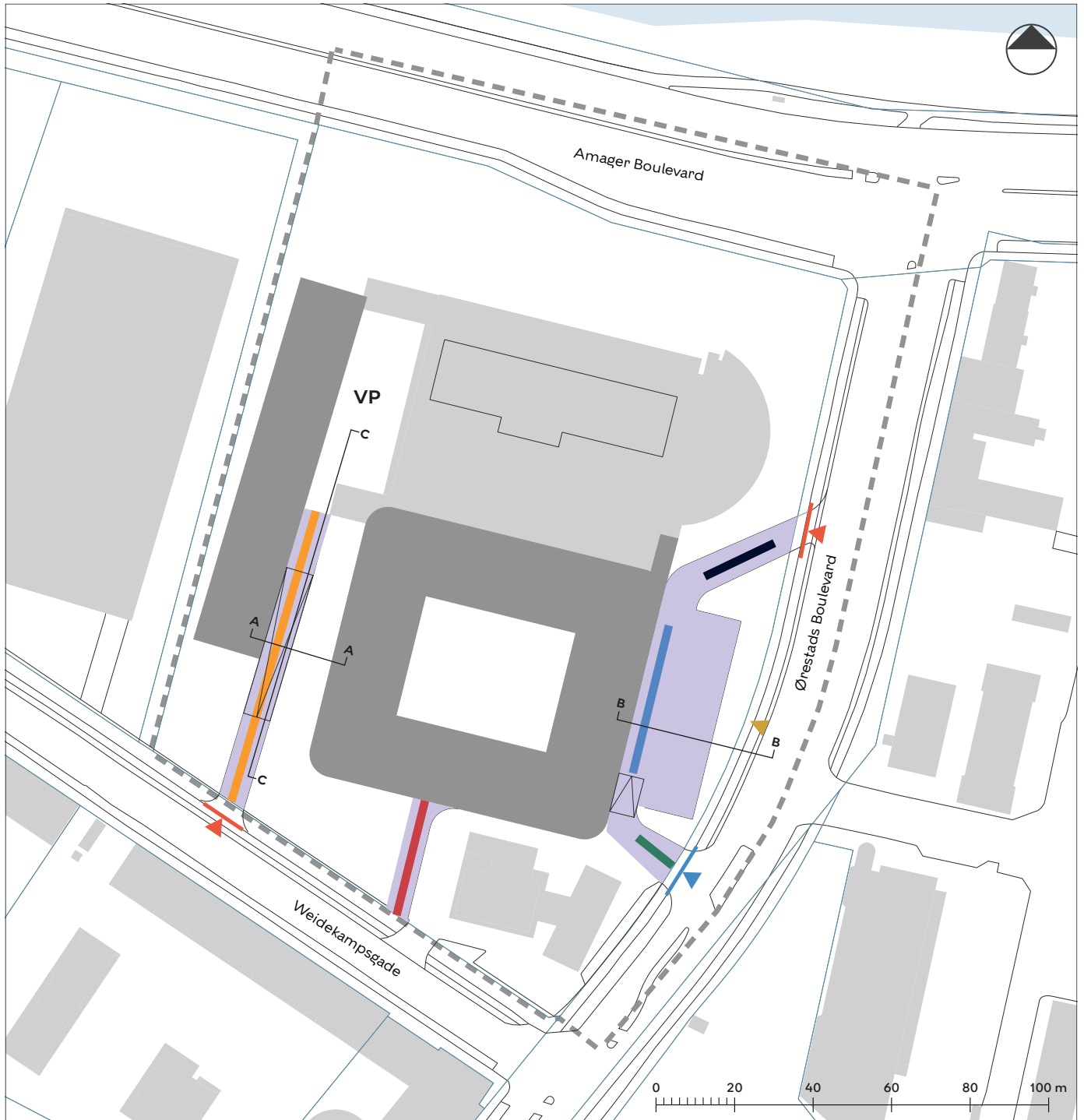
 Områdeafgrænsning







 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

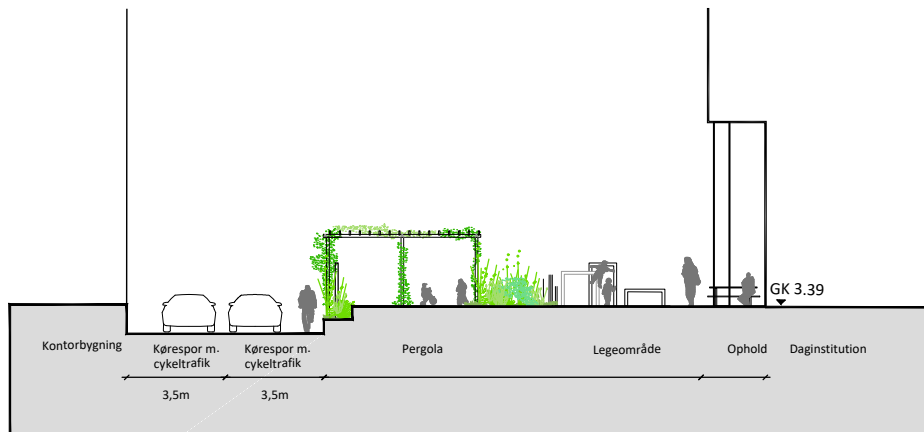
 Byggefelt

Tegning 3a · Veje

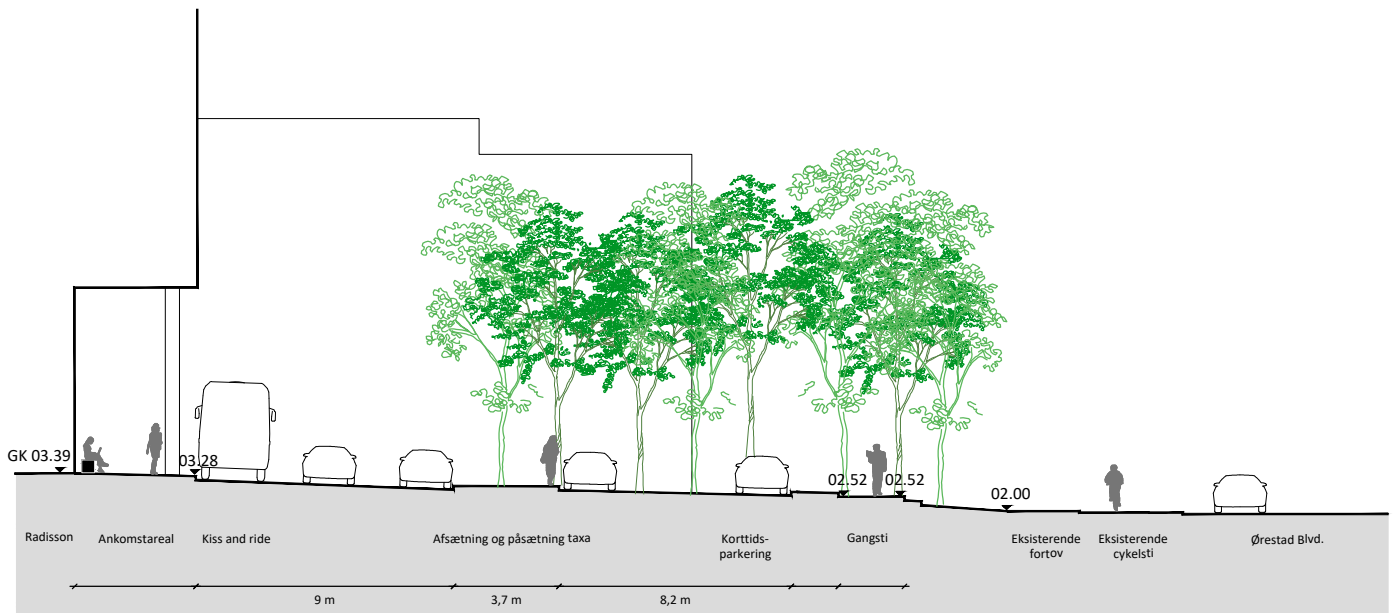


- | | | | |
|---|--|------------------------------|--|
|  Vejudlæg | VP VP | Vendeplads |  Områdeafgrænsning |
|  Vejtype a - 7,5 m |  Overkørsel | Overkørsel |  Matrikelskel |
|  Vejtype b - 21 m |  Overkørsel til parkering | Overkørsel til parkering |  Eksisterende bygning |
|  Vejtype c - 4,8 m |  Overkørsel der kan nedlægges | Overkørsel der kan nedlægges |  Byggefelt |
|  Vejtype d - 7 m |  Rampe | Rampe | |
|  Vejtype e - 10 m |  Angivelse af snit | Angivelse af snit | |

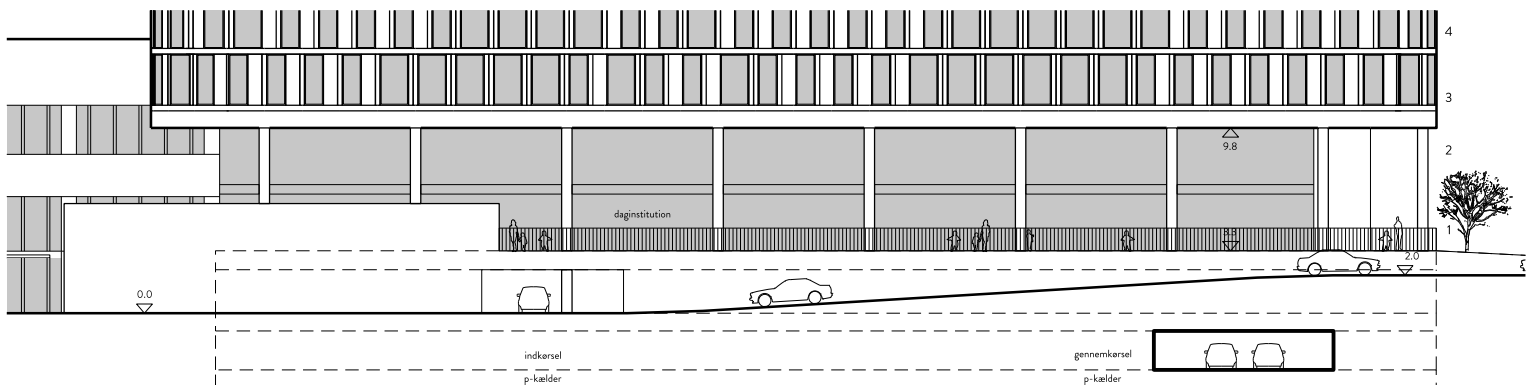
Tegning 3b · Vejsnit



Snit A-A - Vejtype d - Rampe til parkeringskælder og friareal for daginstitutionen set mod nord

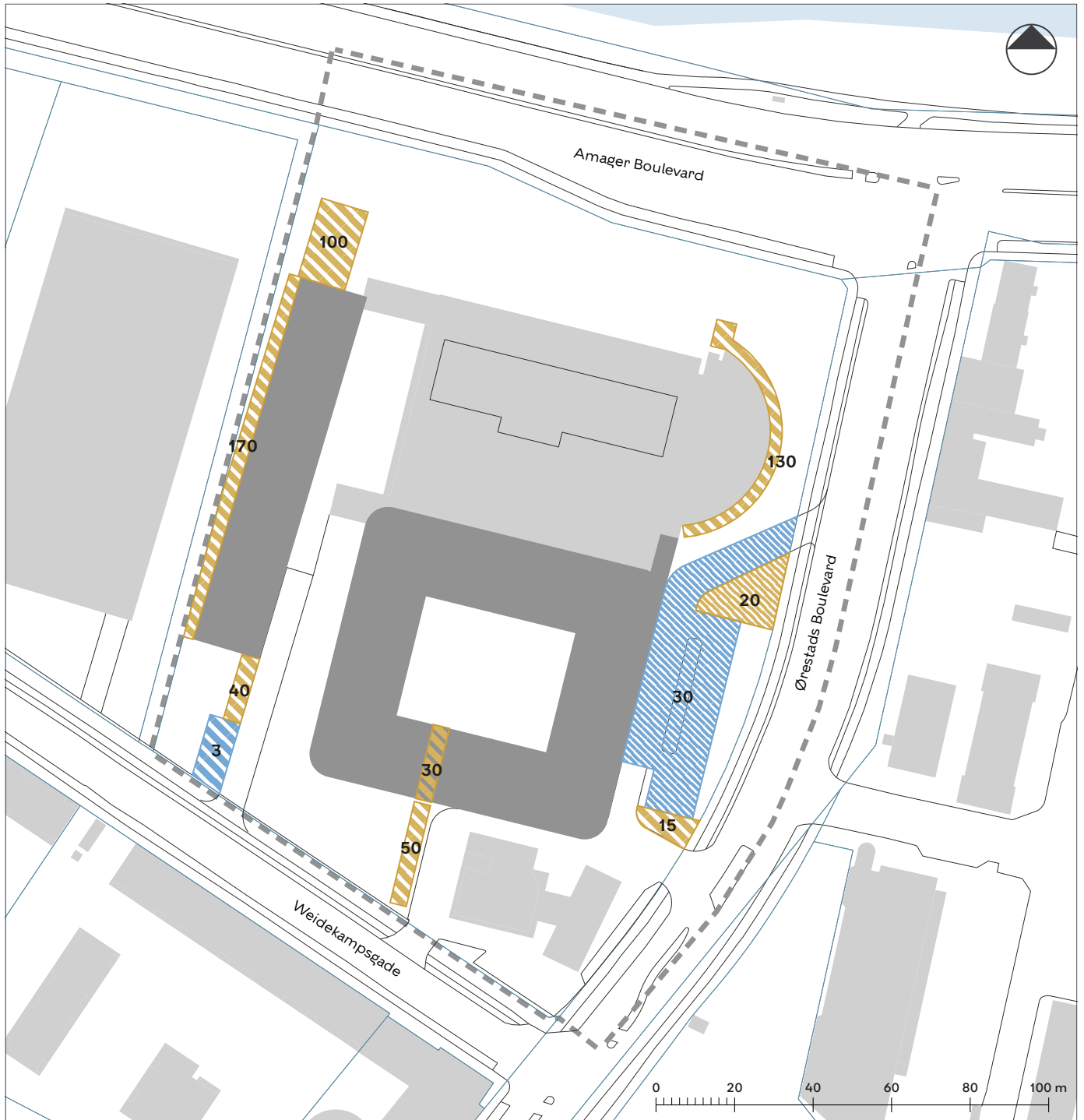




Snit B-B - Vejtype b - Forplads set mod nord







Snit C-C - Vejtype d - Ramper til parkeringskælder set mod øst

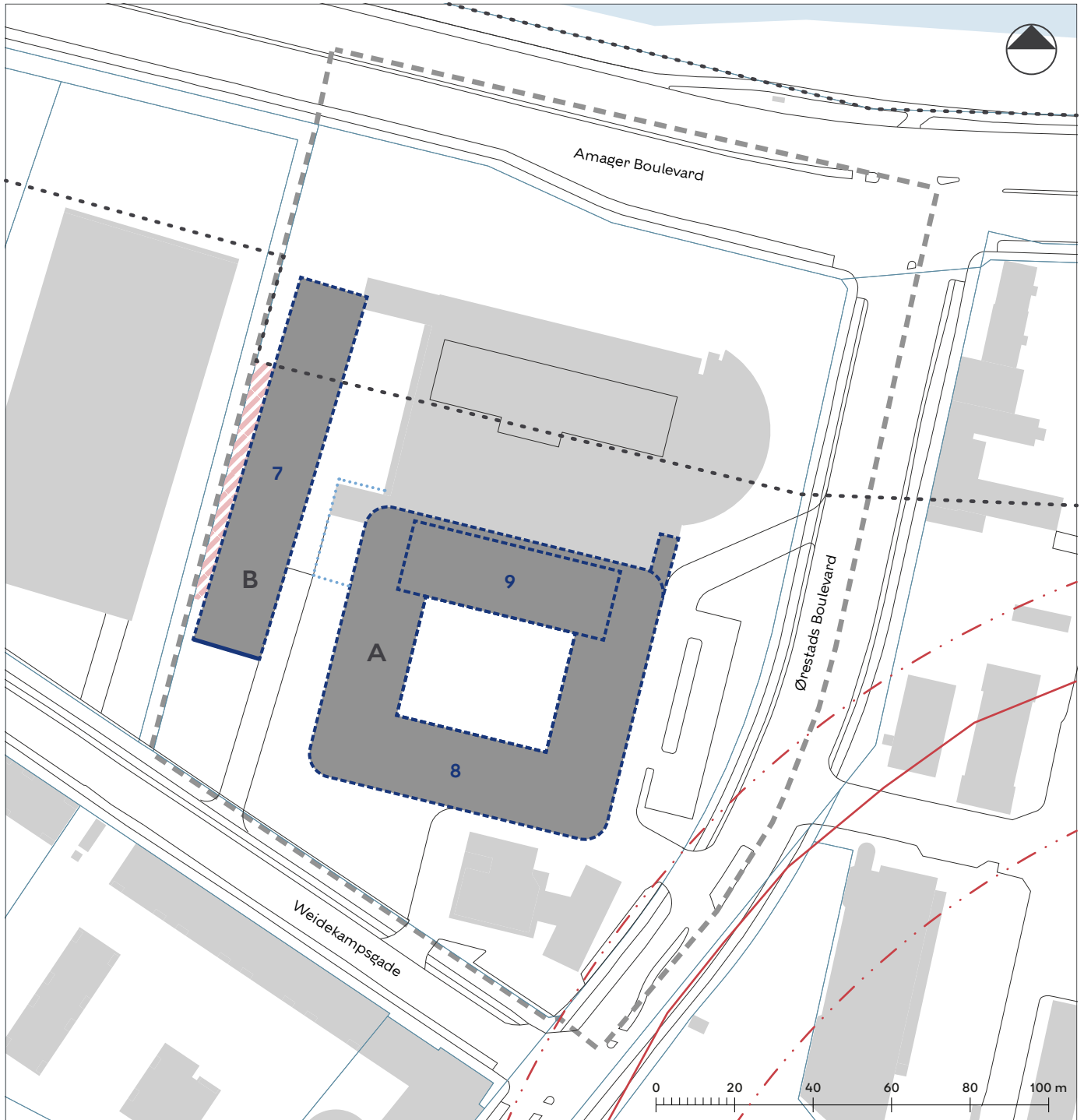
Tegning 4 · Bil- og cykelparkering



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

-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

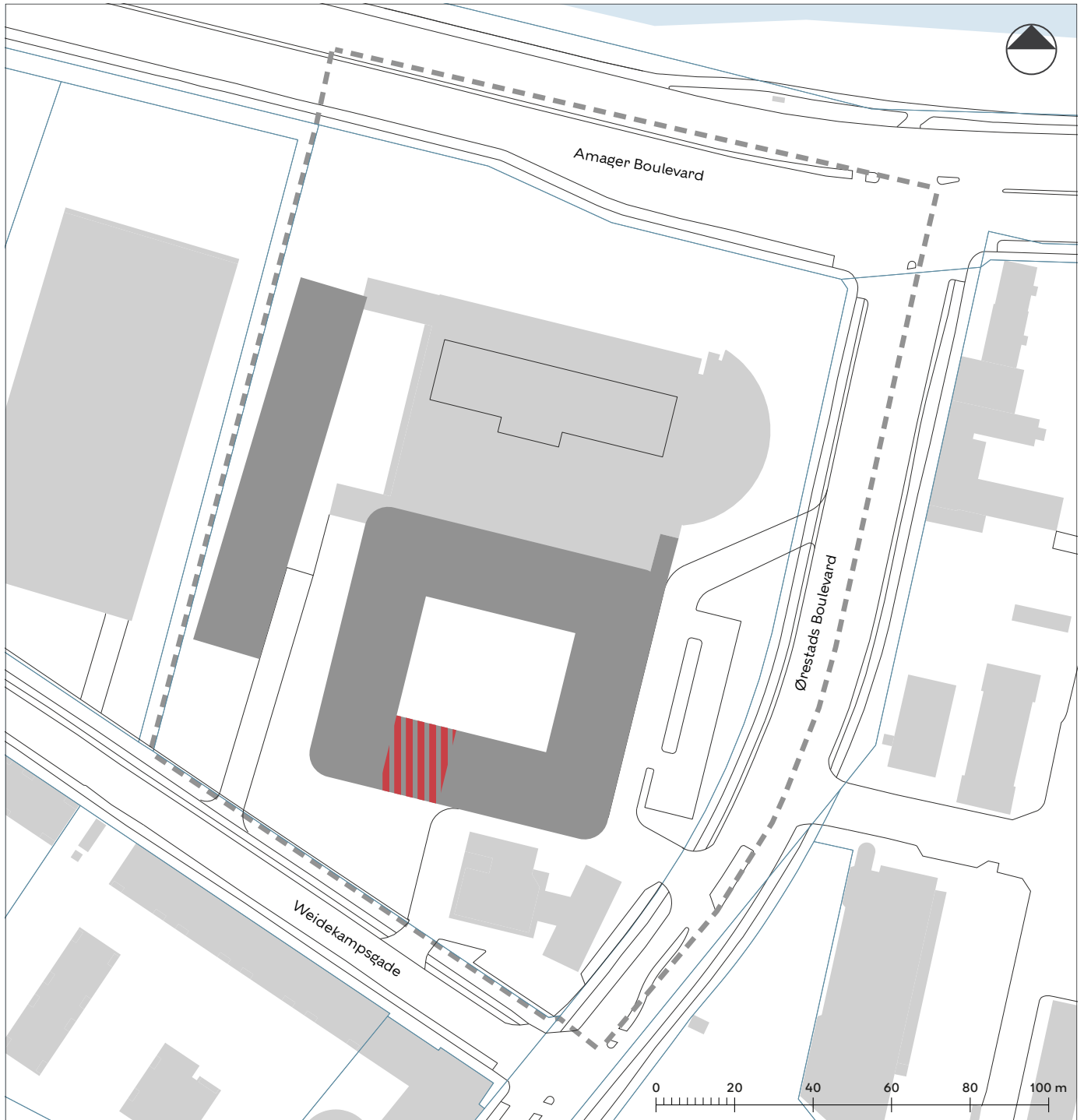
Tegning 5a · Omfang og placering



- A-B** Bygning med særlig bestemmelse
- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- 7-9** Maksimalt etageantal
- Område, hvor der kan placeres mindre bygninger
- Zone for mulig placering af gangbroforbindelse

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Eksisterende metrolinje
- Servitutlinje for eksisterende metro
- Fortidsmindebeskyttelseslinje

Tegning 5b · Porte



Område, hvor der skal placeres en port

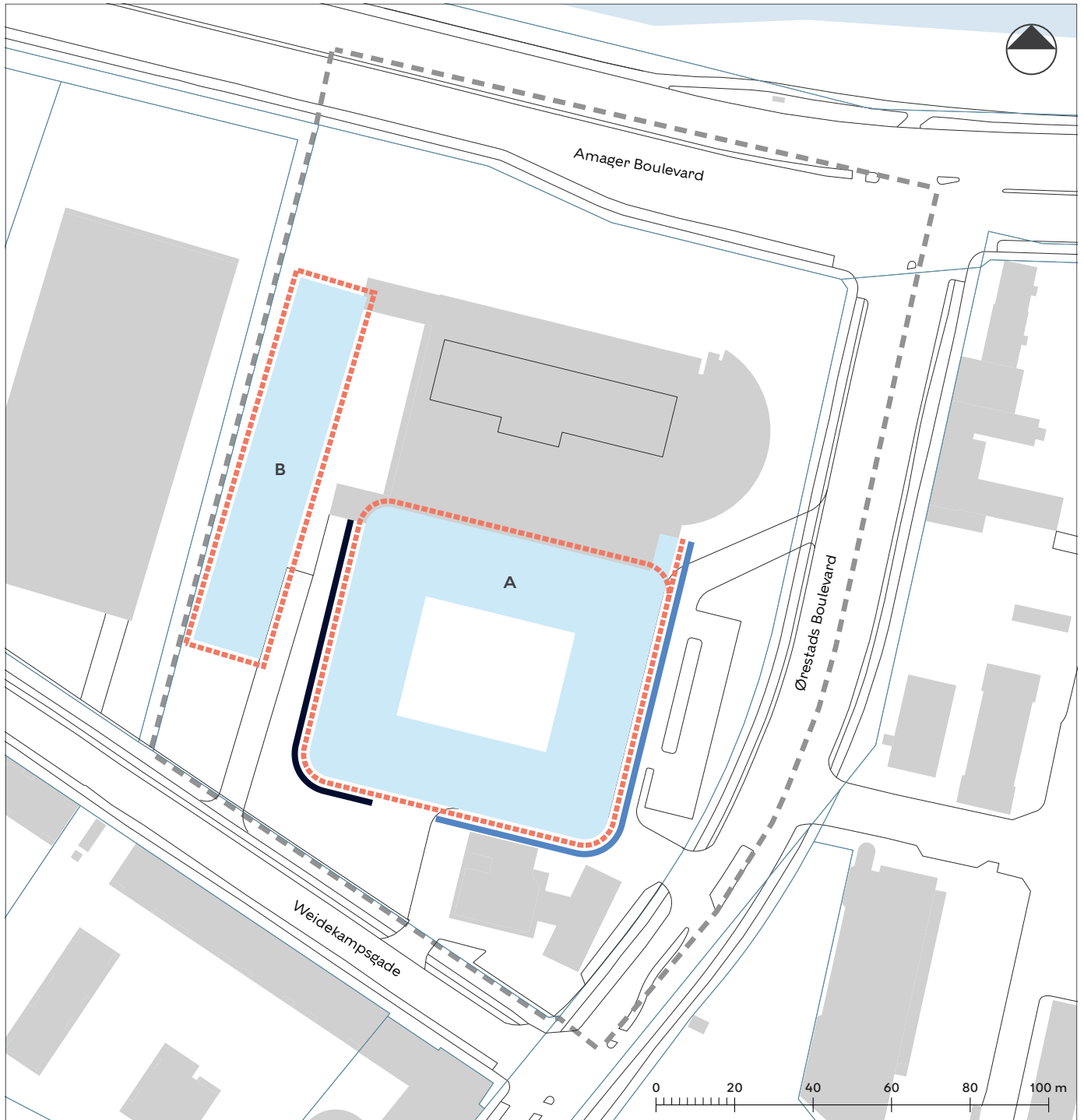
----- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden



----- Facadelængde med gennemsigtigt glas

A-B Bygning med særlig bestemmelse

— Facade a

— Facade b

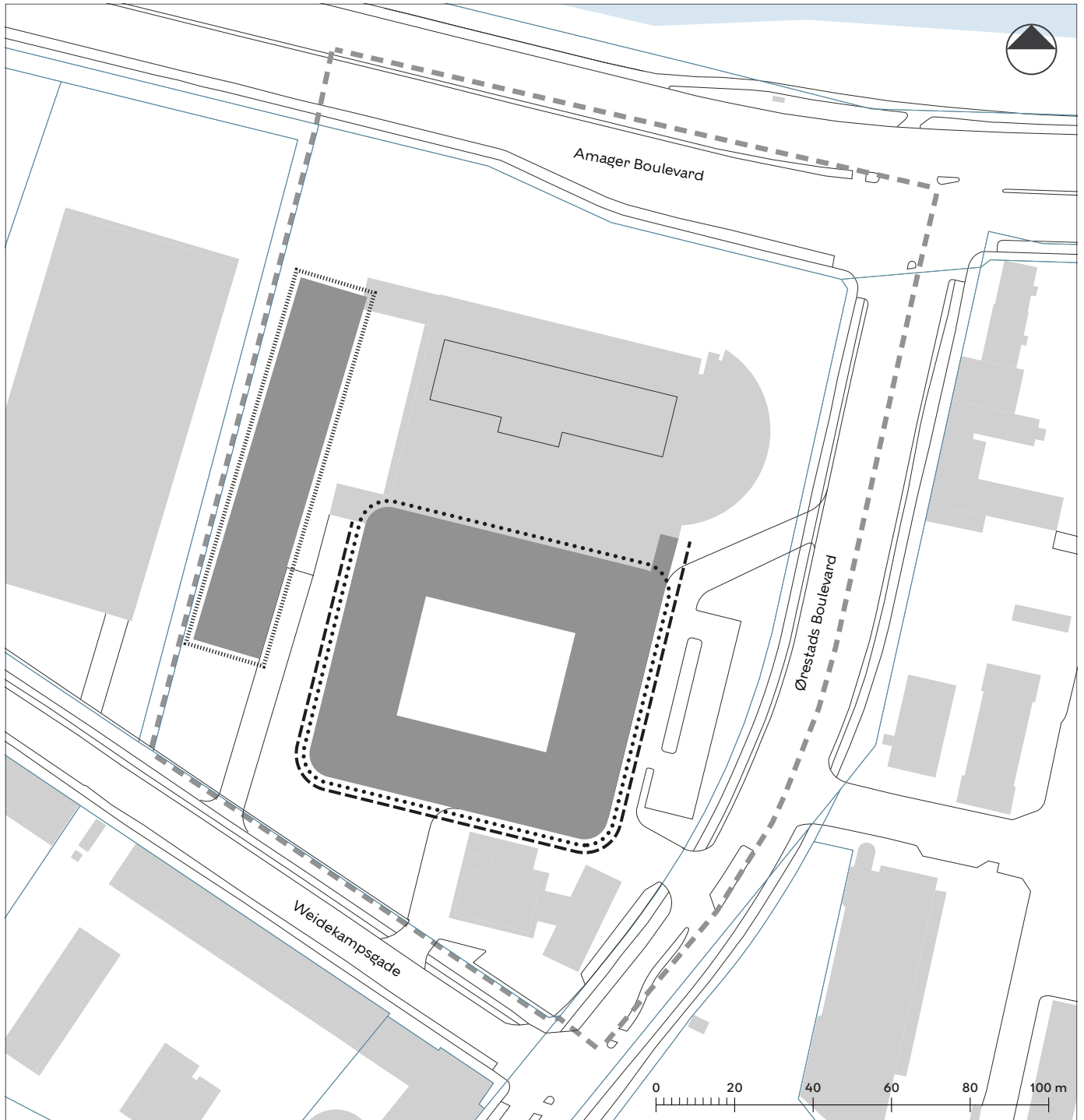
----- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

— Eksisterende bygning

— Byggefelt

Tegning 6b · Tilbagetrækninger



----- Tilbagetrækning i stueetagen min. 3,5 m mod øst og syd og min. 2 m mod vest

..... Tilbagetrækning af 8. etage min. 2 m

||||||| Tilbagetrækning af øverste etage min. 3 m

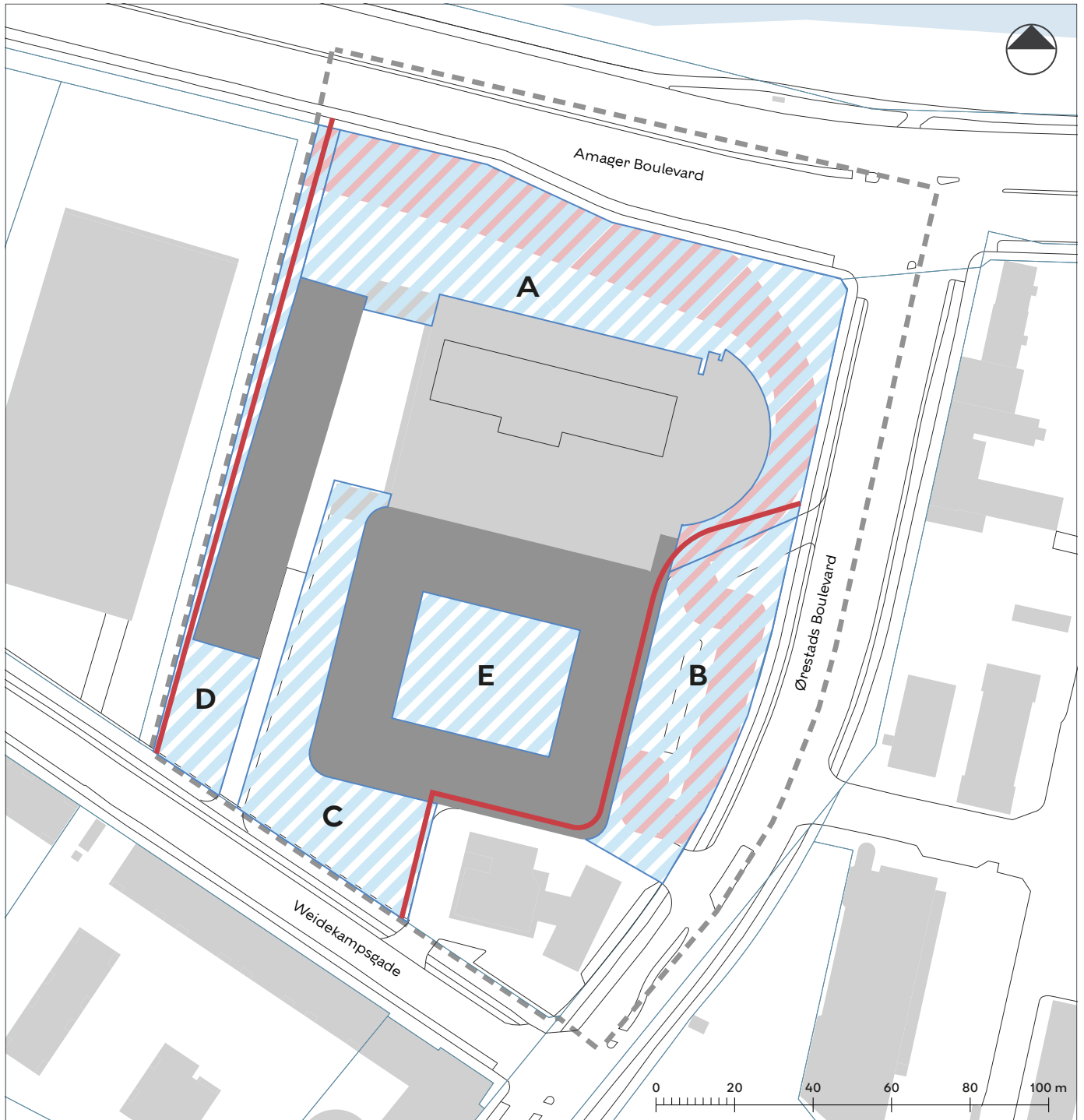
----- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

Tegning 7a · Byrum



A-E Byrum

Zone for placering af sti

Sti

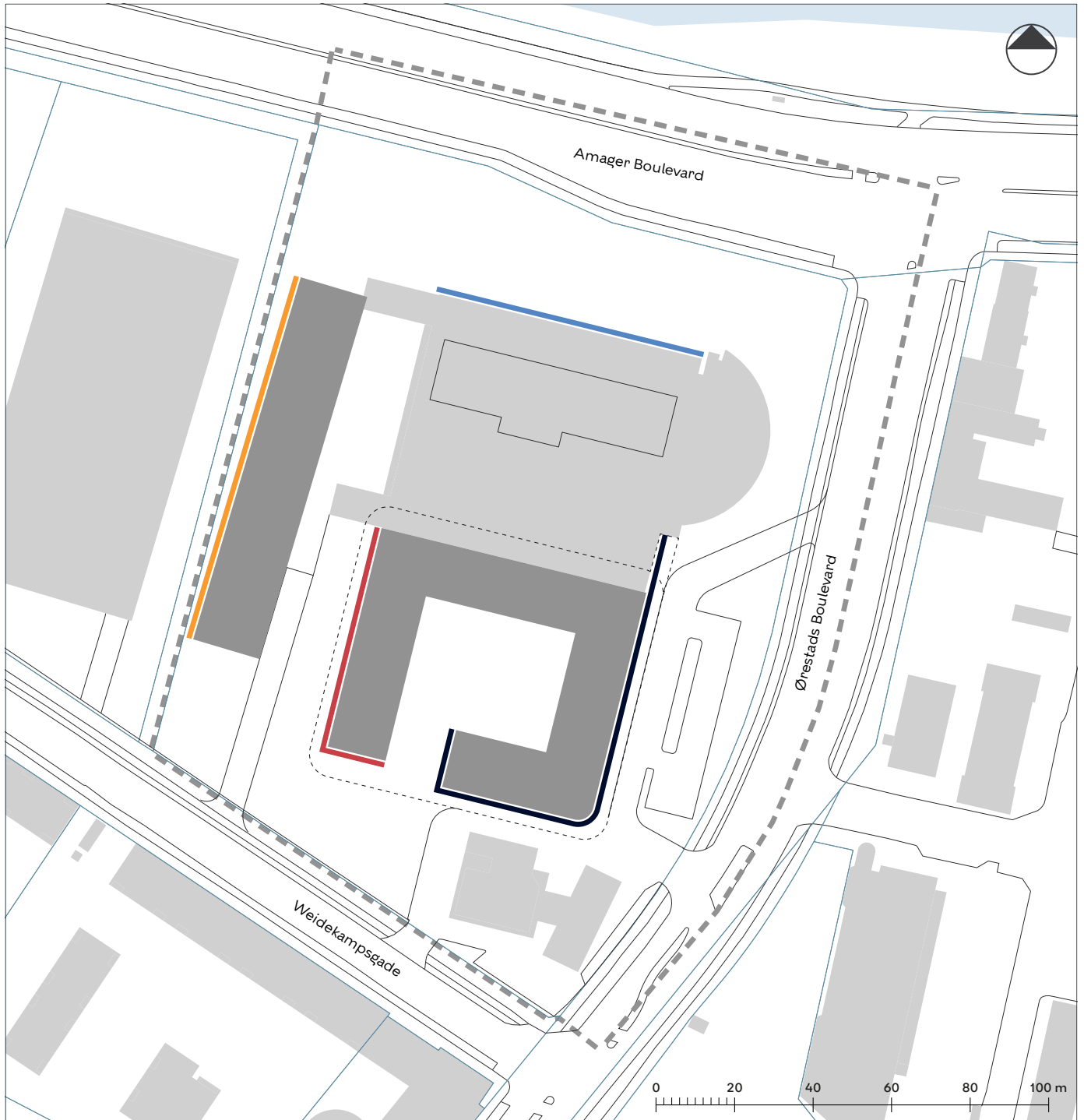
Områdeafgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

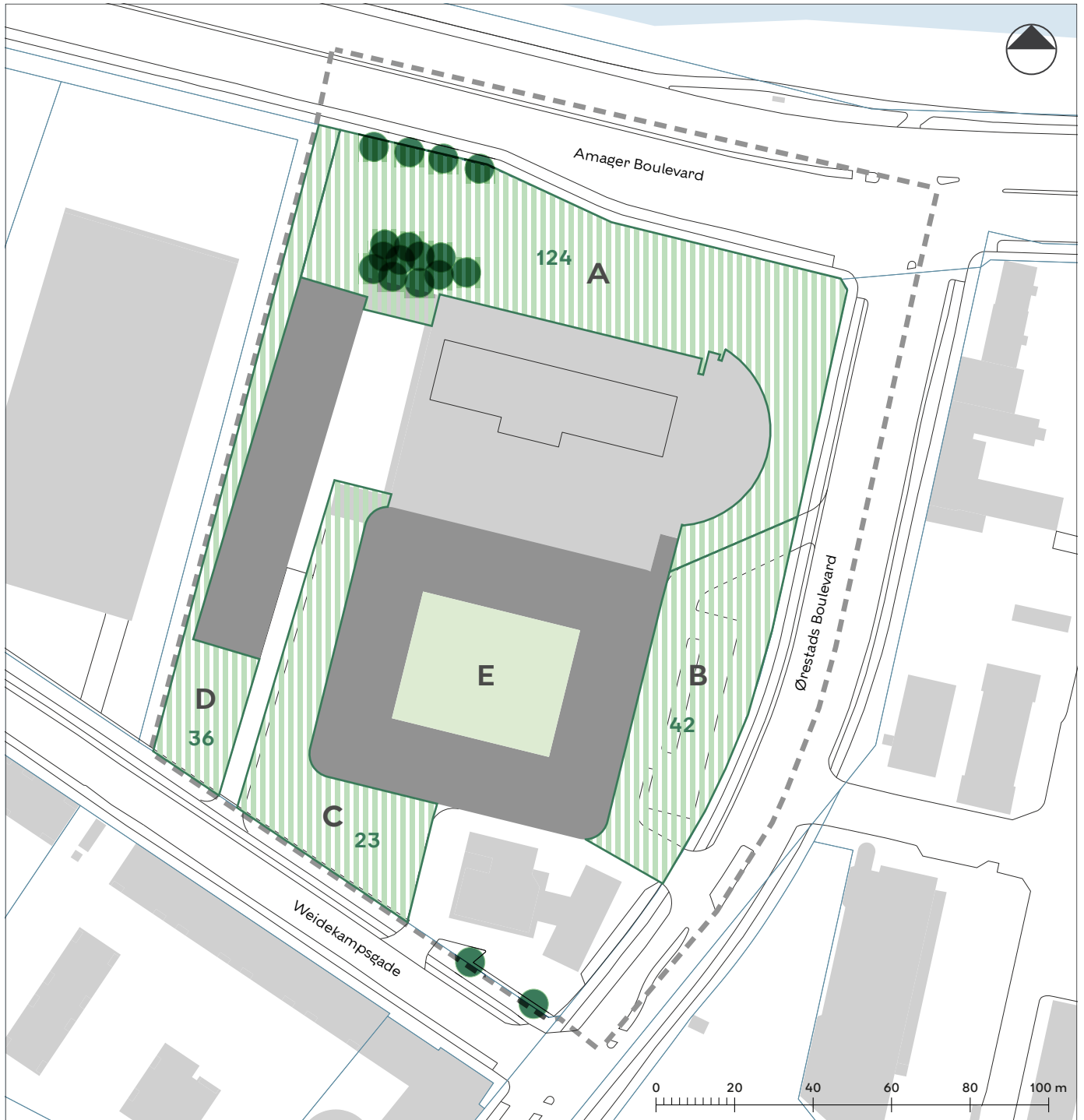
Byggefelt


Tegning 7b · Kantzoner





- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d
- - - - Byggefelt overliggende etager
- - - - Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 7c · Beplantning



 Byrum, hvor der skal plantes min. antal træer

 Bevaringsværdigt træ

 Ny beplantning

 Områdeafgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

A-E Byrum

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 4 til lokalplan 327 Ny Tøjhus.

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]

