



# ENGLANDSVEJ NORD

## FORSLAG TIL LOKALPLAN OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Engelsvej Nord og kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

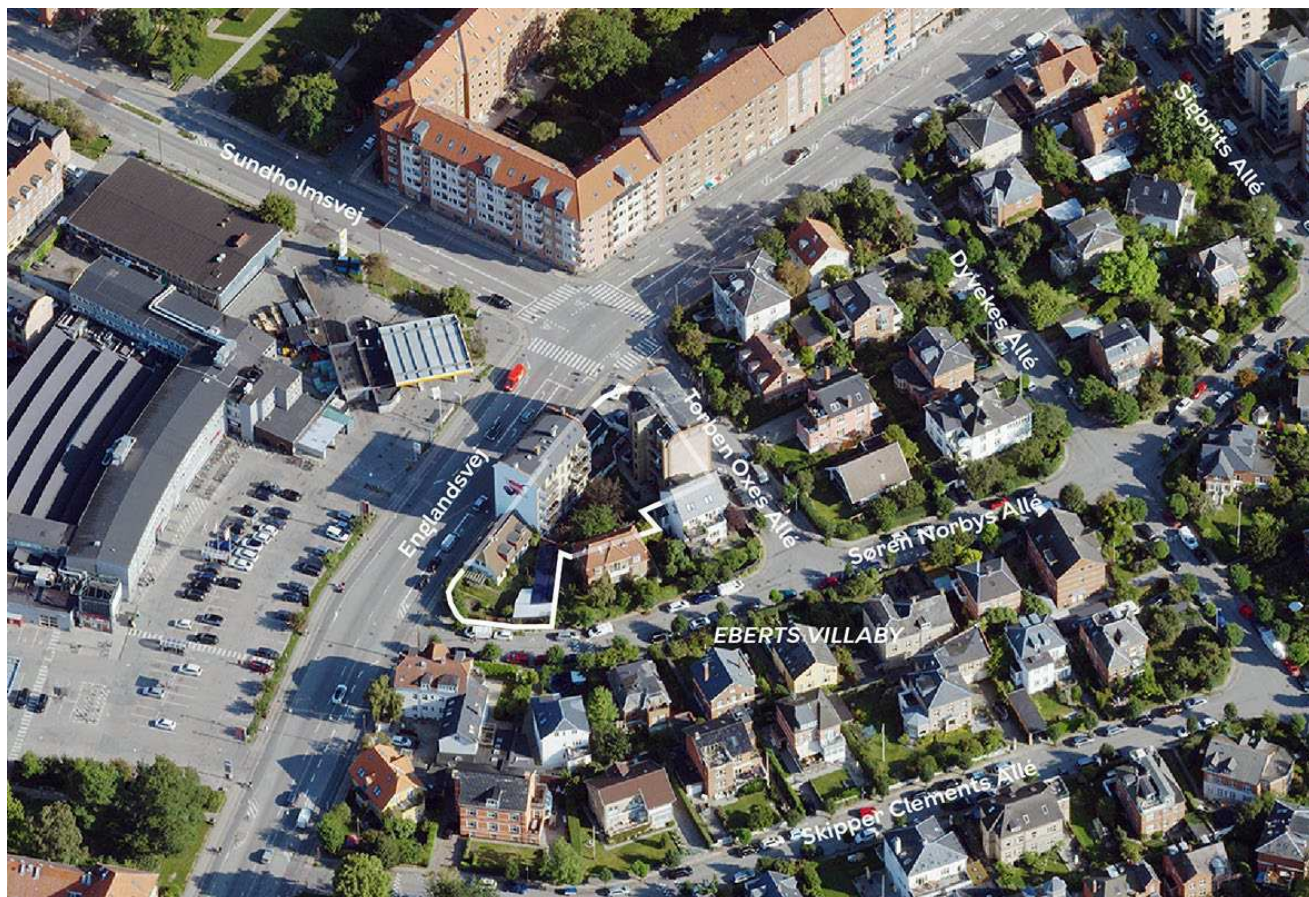
Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato]



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>21</b>
<b>Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål</b>	<b>3</b>	§ 1. Formål.....	21
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område .....	21
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold .....	7	§ 3. Anvendelse.....	21
Miljøforhold.....	11	§ 4. Veje.....	23
Den kystnære del af byzonen .....	12	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	23
Bevaringsværdige bygninger .....	12	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	24
Skyggediagrammer .....	12	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	25
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>15</b>	§ 8. Ubebyggede arealer .....	28
Overordnet planlægning.....	16	§ 9. Støj og anden forurening.....	30
Kommuneplan 2019 .....	16	§ 10. Matrikulære forhold.....	30
Lokalplaner i kvarteret .....	16	§ 11. Retsvirkninger .....	30
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	17	§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter.....	30
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	17	Kommentarer af generel karakter .....	31
Spildevandsplan .....	17	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	32
Sikring mod oversvømmelse.....	17	Tegning 2 · Anvendelse .....	33
Vandforsyningsplan .....	18	Tegning 3 · Veje.....	34
Varmeplanlægning .....	18	Tegning 4 · Cykelparkering .....	35
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>19</b>	Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering.....	36
Affald .....	19	Tegning 5b · Mindre bygninger .....	37
Jord- og grundvandsforurening .....	19	Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	38
Museumsloven .....	19	Tegning 7a · Byrum.....	39
Rottesikring .....	20	Tegning 7b · Beplantning.....	40
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	20	<b>Forslag til kommuneplantillæg</b>	<b>41</b>
Tilladelser i henhold til anden lovgivning .....	20	<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg</b>	<b>42</b>
		<b>Mindretalsudtalelser</b>	<b>44</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>45</b>

# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader er navngivet. Luftfoto: SDFE Kortforsyningen, 2021.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Ejerne af Englandsvej 21 og 25 ønsker at opføre ny boligbebyggelse på hver sin ejendom, i alt ca. 39 nye boliger. Ejerne af Torben Oxes Allé 2 ønsker mulighed for etablering af publikumsorienteret serviceerhverv på deres hjørnegrund ud mod Englandsvej.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af boligbebyggelse og publikumsorienteret serviceerhverv. Ejendommene er omfattet af Byplan 13 Eberts Villaby og kommuneplanrammen B3\*, som giver en byggemulighed på i alt 2.900 m<sup>2</sup>. Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter en lokalplan, idet bebyggelsernes omfang overstiger dét, der er muliggjort i Byplan 13. I Kommuneplan 2019 er området udlagt til boliger i B3\*-rammen. I stjernebemærkningen står der: *'På ejendommene matr.nr. 15s og 15fi, Sundbyvester, København kan tillades ny bebyggelse på tilsammen op til 1.450 m<sup>2</sup> etageareal. På ejendommen matr.nr. 24a, Sundbyvester, København kan tillades bebyggelse på op til 1.450 m<sup>2</sup> etageareal. Bestemmelser om friarealer fastsættes i fornødent omfang i lokalplan. Parkeringspladser skal være i konstruktion i form af parkeringskældre.'*

Kommuneplanrammens stjernebemærkning fastsætter, at *'Parkeringspladser skal være i konstruktion i form af parkeringskældre.'* En realisering af projekterne forudsætter et kommuneplantillæg, der fjerner denne sætning fra den særlige bemærkning. Der skal ved en realisering af projekterne tilvejebringes op til fem parkeringspladser. To tilvejebringes på egen grund og tre skal placeres i nærområdet.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet er på 1.342 m<sup>2</sup> og afgrænses af Englandsvej mod vest, Torben Oxes Allé mod nordøst, Søren Nordbys Allé mod syd og af ejendommene matr.nr. 15fk og matr.nr. 24h Sundbyvester, København, mod sydøst.

Lokalplanområdet består af fire grunde, som vist på kortet.

#### Englandsvej 21

Matr. nr. 15s  
Grundareal: 172 m<sup>2</sup>  
Boligareal: 115 m<sup>2</sup>  
Etager: 1  
Opført: 1870  
Bevaringsværdi: 6

#### Englandsvej 23

Matr. nr. 24f  
Grundareal: 343 m<sup>2</sup>  
Boligareal: 840 m<sup>2</sup>  
Etager: 5, ti boliger  
Opført: 1898  
Bevaringsværdi: 5

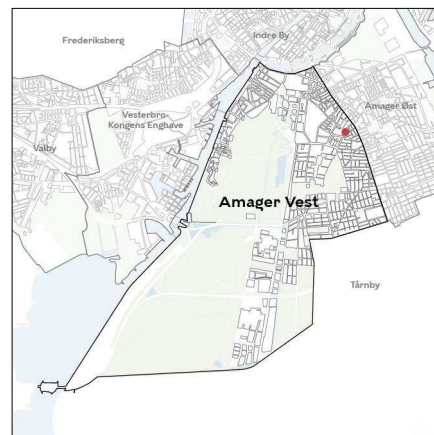
#### Englandsvej 25

Matr. nr. 24a  
Grundareal: 407 m<sup>2</sup>  
Boligareal: 174 m<sup>2</sup>  
Etager: 1  
Opført: 1850  
Bevaringsværdi: 7



#### Torben Oxes Allé 2

Matr. nr. 15fi  
Grundareal: 420 m<sup>2</sup>  
Boligareal: 873 m<sup>2</sup>  
Etager: 5, ti boliger  
Opført: 1902  
Bevaringsværdi: 5



Områdets placering i bydelen Amager Vest.

Illustration af lokalplanområdets matrikler. Illustration: Københavns Kommune.

Lokalplanområdet ligger ud mod Englandsvej i udkanten af Eberts Villaby på Amager. Villabyen består primært af ca. 100 villaer i to etager med udnyttet tagetage. Det er overvejende to-families villaer, som er placeret inde på grundene med haver ud mod vejene. Det særlige ved lokalplanområdet er, at der mod Englandsvej står to femetages karrébygninger på henholdsvis Englandsvej 23 og Torben Oxes Allé 2, bygget i år 1898 og i år 1902. På Englandsvej 21 står der et hus, som er fra 1870 og på Englandsvej 25 et hus, som er fra i 1850. De fire ejendomme blev en del af Eberts Villaby i år 1896.

### Egenart

Englandsvej fremstår på strækningen fra Peder Lykkes Vej i syd til Amagerbrogade i nord som grænsen mellem karrébyen mod vest og Eberts Villaby mod øst. Villabyen mod øst udgør en overvejende grøn kant mod Englandsvej, dog afbrudt af enkelte større bygninger med facadelinje mod fortovej som fx Englandsvej 23 og Torben Oxes Allé 2.

Overfor lokalplanområdet, mellem Sæterlandsgade og Sundholmsvej, ligger der en ældre industribebyggelse, der i dag huser et supermarked og et fitnesscenter. Arealet mellem bebyggelsen og Englandsvej anvendes til parkering. På hjørnet af Englandsvej og Sundholmsgade ligger en tankstation. Samlet set opleves området som et udefinerbart rum med en uklar afgrænsning af Englandsvej. Ligeledes fremstår hjørnet af Englandsvej og Torben Oxes Allé som en uafsluttet karré.

Med lokalplanen muliggøres på Englandsvej 21 et byhus i to etager med udnyttet tagetage og på Englandsvej 25 to sammensatte bygninger. Den ene på fire etager med udnyttet tagetage og den anden på tre etager med udnyttet tagetage. Bygningerne trapper ned mod villaerne på Søren Nordbys Allé. På den måde står de gamle karrébygninger ikke tilbage som solitære højhuse, og de nye bygninger

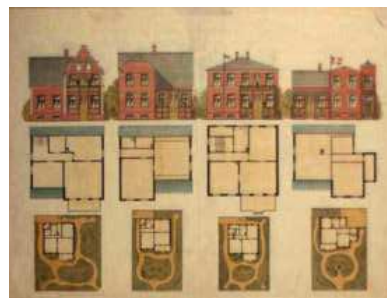


Illustration af Eberts Villaby. Foto Stadsarkivet.

bliver en del af fortællingen om karrébyen og villabyen. De nye bygninger på Englandsvej 21 og 25 tilpasser sig materiale- og farvemæssigt de to eksisterende karrébygninger på Englandsvej 23 og Torben Oxes Allé 2. Herudover har de gesimsbånd og relief på facaderne.

### **Mobilitet**

Lokalplanområdet ligger på Englandsvej, kun 300 m fra Amagerbrogade, der er udpeget som strøggade, og herfra via Øresundsvej forbindes området til Østamager og Amager Strandpark. Mod syd forbinder Englandsvej og tilstødende veje området med det vestlige og sydlige Amager med Amager Fælleds og Kongelundens grønne områder.

Med sin centrale placering midt i Amagers bykvarter er der kort cykelafstand til Københavns centrum og de fleste større uddannelsesinstitutioner i Københavns Kommune.

Englandsvej indgår endvidere i det planlagte net af supercykelstier.

Lokalplanområdet er stationsnært med en gåafstand på kun 900 m til Amagerbro Metrostation og med kort gåafstand til buslinjer på Amagerbrogade og Sundholmsvej.

### **Almene boliger**

Krav om mindst 25 % almene boliger stilles ikke, fordi det samlede etageareal for boliger i lokalplanen er under minimumsgrænsen på 3.200 m<sup>2</sup> for nybyggeri.



Englandsvej 25 - eksisterende bebyggelse på grænsen mellem karrébebyggelse og villabyen, Eberts Villaby. Foto: Lantz Arkitekter.



Englandsvej set fra syd mod karrébyens markante rumdannelse og med Eberts Villaby på højre hånd. Foto: Lantz Arkitekter.



Englandsvej 27 på hjørnet af Søren Norbys Allé. Stor voluminøs villa som genbo til Engelsdsvej 25. Foto: Lantz Arkitekter.



Eksisterende forhold for Engelsdsvej 21 set fra nordvest ved Engelsdsvej med Eberts Villaby på venstre hånd og Engelsdsvej 23 på højre hånd. Foto: Over Byen Arkitekter.



Vejkrydset ved Engelsdsvej 21, hvor Torben Oxes Allé fører ned til Eberts Villaby. Fra denne vinkel ses også det grønne gårdmiljø der allerede er eksisterende i gården bag til Engelsdsvej 21. Foto: Over Byen Arkitekter.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

### Indledning

Lokalplanforslaget muliggør to bebyggelser til ungdomsboliger på henholdsvis Englandsvej 21 og 25 samt mulighed for etablering af publikumsorienteret serviceerhverv på hjørnet af Englandsvej og Torben Oxes Allé.

### Anvendelse

Området fastlægges til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv samt kulturelle, servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

Til hver bebyggelse med ungdomsboliger afsættes der et rum til fællesophold for beboerne.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Infrastruktur

Den sydlige del af lokalplanområdet får vejadgange gennem overkørslen der etableres på Søren Nordbys Allé. Der kan ikke etableres yderligere vejtilslutninger til Englandsvej, fordi det vil forringe fremkommeligheden.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Der muliggøres publikumsorienteret serviceerhverv på hjørnet af Englandsvej og Torben Oxes Alle samt serviceerhverv i stueetagen i nybyggeri. Serviceerhvervet er kun tiltænkt lokal betjening af området. På grund af deres begrænsede størrelse vurderes det ikke at påvirke bymiljøet væsentligt.

### Bilparkering

Bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

1 plads pr. 214 m<sup>2</sup> boliger

1 plads pr. 857 m<sup>2</sup> kollegie- og ungdomsboliger

1 plads pr. 143 m<sup>2</sup> erhverv

1 plads pr. 143 m<sup>2</sup> butikformål

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### Cykelparkering

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

Boliger 4

Ungdomsboliger: 4

Erhverv: 3

Butik 4

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### **Bebyggelsens placering og udformning**

Bebyggelsen på Englandsvej 21 er i to etager med en udnyttet tagetage. Den har et samlet bruttoetageareal på ca. 300 m<sup>2</sup>. Herudover kælder. Bygningen opføres i rød/brunlig tegl med grønt gesimsbånd og grønne vinduesrammer samt mørkt tag. Ud mod Englandsvej placeres et fælleslokale, som har gangforbindelse til gårdhaven.

Bebyggelsen på Englandsvej 25 består af to bygninger, hvoraf den ene er i fire etager med udnyttet tagetage og den anden i tre etager med udnyttet tagetage. De har et samlet bruttoetageareal på ca. 1.100 m<sup>2</sup>. Bygningerne opføres i rød/brunlig tegl med gesimsbånd og mørkt tag. Ud mod Englandsvej er der tilsvarende placeret et fælleslokale, som har direkte gangforbindelse til gårdhaven.

På Torben Oxes Allé 2 muliggøres op til 30 m<sup>2</sup> publikumsorienteret serviceerhverv i en etage på hjørnegrunden. Udformningen skal ske med øje for, at hjørnegrunden kan fungere som en grøn lommepark. Bygningen skal være rund, organisk formet, vifteformet, trekantet eller have mindst fem sider, så den henvender sig til alle sider på pladsen.

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

### **Byrum**

Englandsvej 21 har en gårdhave, hvor der etableres et område for ophold. Affaldssorteringen er placeret mod gårdsiden ved siden af bygningens opgang. Skuret opføres med grønt tag med beplantning.

Englandsvej 25 har en gårdhave, hvor der etableres et område for ophold under en pergola. Affaldssorteringen er placeret inde i bebyggelsen mod gårdsiden ved siden af bygningens opgang.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Træer og anden beplantning**

På Englandsvej 21 vil der være områder med beplantning og hegning mod nabogrundene.

På Englandsvej 23 er der registeret en blodbøg, der fastsættes som bevaringsværdig.

På Englandsvej 25 vil der være grønne arealer og hegning mod nabogrundene.

På hjørnegrunden til Torben Oxes Allé skal der være min. 1 træ.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Ekspropriation**

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

### **Kommuneplan 2019**

Kommuneplanen fastlægger området til boliger (B3\*) med særlig bemærkning om, at der på ejendommene matr.nr. 15s og 15fi, Sundbyvester, København kan tillades ny bebyggelse på tilsammen op til 1.450 m<sup>2</sup> etageareal. På ejendommen matr.nr. 24a, Sundbyvester, København kan der tillades bebyggelse på op til 1.450 m<sup>2</sup> etageareal. Bestemmelser om friarealer fastsættes i fornødent omfang i lokalplan. Parkeringspladser skal være i konstruktion i form af parkeringskældre.

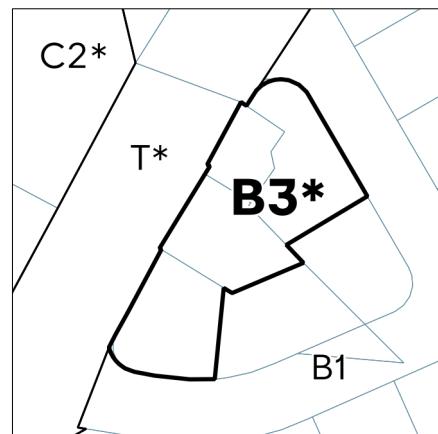


## Kommuneplantillæg

For at muliggøre bebyggelserne, stilles der med kommuneplantillægget ikke længere krav til, at parkeringspladser skal etableres i parkeringskædre. Desuden reduceres det muliggjorte etageareal på matrikel 15s, 15fi og 24a, Sundbyvester, København fra samlet op til 2.900 m<sup>2</sup> bebyggelse til samlet op til 1.640 m<sup>2</sup> bebyggelse.

Den gældende kommuneplanramme fastsætter, at parkeringspladser skal være i konstruktion i form af parkeringskædre. Kommuneplantillægget fjerner denne bestemmelse, da lokalplanen muliggør to ungdomsboligbebyggelser og et mindre areal til publikumsorienterede serviceerhverv og serviceerhverv, som samlet forudsætter, at der kun skal tilvejebringes op til fem parkeringspladser.

Den gældende kommuneplanramme muliggør op til 1.450 m<sup>2</sup> bebyggelse på matrikel 24a. Tilsvarende muliggør den tilsammen op til 1.450 m<sup>2</sup> bebyggelse på matrikel 15s og 15fi. Med de konkrete projekter etableres der dog byggeri af mindre omfang på de tre matrikler. Da det vurderes, at det ikke vil være muligt at realisere den resterende byggemulighed på grund af bl.a. indbliksgener og dagslysforhold, tilpasses rammen. Med tillægget muliggøres der derfor op til 1.200 m<sup>2</sup> ny bebyggelse på matrikel 24a (byggefelt A), op til 400 m<sup>2</sup> ny bebyggelse på matrikel 15s (byggefelt B) og op til 40 m m<sup>2</sup> ny bebyggelse på 15fi (byggefelt C).



Gældende og fremtidige rammer i Kommuneplan 2019.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen ud mod Engelsvej og Søren Norbys Allé. Illustration: Lantz Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri på Engelsvej 25 i overensstemmelse med lokalplanen set fra Søren Norbys Allé. Illustration: Lantz Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Engelskvej 25 set fra Søren Norbys Allé mod nord. Illustration: Lantz Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Visualisering af facaderne for Engelskvej 21, 23 & 25 i kontekst til bygningsvolumener i området - set fra Engelskvej mod Ebert Villaby. Illustration: Over Byen Arkitekter & Lantz Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Engelskvej 21, set fra krydset Engelskvej i kontekst til Torben Oxes Allé 2 og Engelskvej 23 og 25. Illustration: Over Byen Arkitekter.

## 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. 1976 af 27. oktober 2021).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1976 af 27. oktober 2021).

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

Lokalplanen og kommuneplantillægget muliggør fire bygninger på i alt 1.430 m<sup>2</sup> til ungdomsboliger og publikumsorienteret service, som byarkitektonisk vil indgå i sammenhæng med den eksisterende randbebyggelse mod Englandsvej og trappe ned mod de nærliggende villaeer i Eberts Villaby. Det vurderes, at planforslagene vil forårsage mindre / ikke væsentlige påvirkninger på miljøet.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Englandsvej. Støjniveauet er op til 66 dB på dele af friarealet og op til 69 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger og  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Der planlægges for et område med eksisterende boligbebyggelse. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på facaden. I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, således at grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse er placeret således, at bebyggelsen langs Søren Norbys Allé kan danne støjskærm for friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne. Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget støjbe- regninger af det indendørs støjniveau, som viser, at grænseværdierne indendørs med åbne og lukkede vinduer kan overholdes med gennemprøvede løsninger.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

### Bæredygtighed

Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj er brugt som dialogværktøj, og følgende initiativer er relevante i denne lokalplan:

- Attraktive udearealer
- bolignær cykelparkering og affaldssortering, samt
- fællesrum

Det er indarbejdet i lokalplanen, at

- der skal etableres fællesrum i stueetagen på henholdsvis min. 10 m<sup>2</sup> på Englandsvej 21 og min. 20 m<sup>2</sup> på Englandsvej 25 samt bolignær cykelparkering og affaldssortering.
- Hjørnegrunden mod Englandsvej og Torben Oxes Allé får mulighed for etablering af publikumsorienteret serviceerhverv, siddemulighed og beplantning.

## 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.

## Bevaringsværdige bygninger

Lokalplanområdet er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse i Kommuneplan 2019. Det betyder, at nybyggeri, ombygninger og anvendelsesændringer skal ske under hensyntagen til at bevare bebyggelsens kvalitet og helhedspræg. Ved bygningsmæssige ændringer, der skønnes nødvendige for at fastholde en god brugsværdi (tilgængelighed, indeklime etc.), skal der tages særlige hensyn til en tilpasning til bebyggelsens arkitektoniske særpræg og helhedsvirkning.

Huset på Englandsvej 21 har SAVE værdi 6 og huset på Englandsvej 25 har SAVE værdi 7. Huset på Englandsvej 25 har udfordringer med sundhedsfarlige stoffer som asbest og PCB i byggematerialerne. Det er ombygget ad flere omgange, hvorfor huset ikke længere har dets oprindelige udseende eller karakter af byhus fra omkring midten af 1800-tallet. På Englandsvej 25 ligger desuden en erhvervsbygning fra 1924 med SAVE værdi 7. Ingen af husene forudsættes bevaringsværdige.

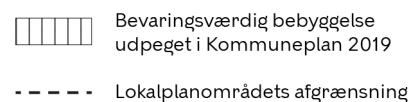
De to karrébygninger på Englandsvej 23 og Torben Oxes Allé 2 (henholdsvis matr.nr. 24f og 15fi, Sundbyvester, København) har SAVE værdi 5. De fremstår med velproportionerede facader mod vejsiden.

Begge bygninger er forudsat bevaret i lokalplanen.

På tegningen er angivet SAVE-værdien af bygninger i området.



SAVE-kort.



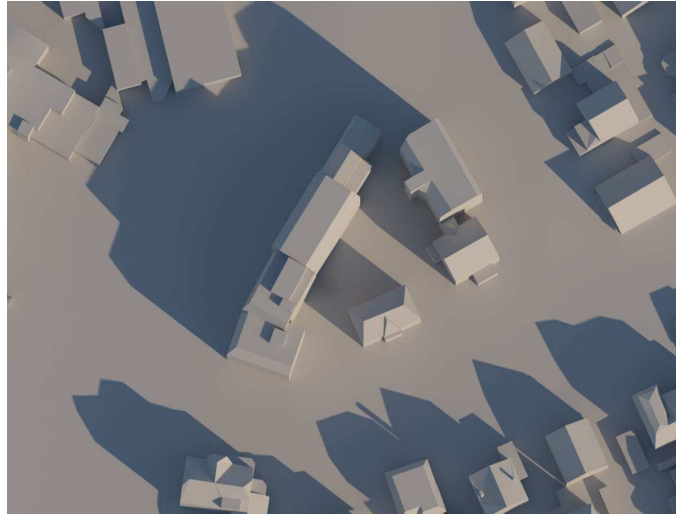
Bevaringsværdig bebyggelse udpeget i Kommuneplan 2019

## Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

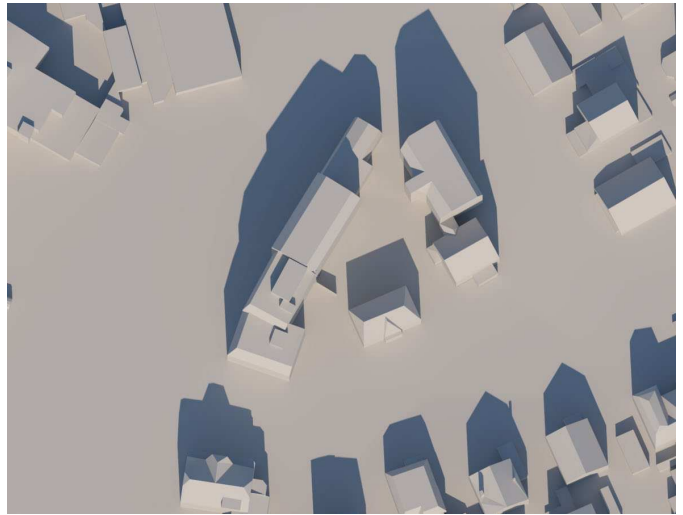
## Muliggjort med lokalplanen



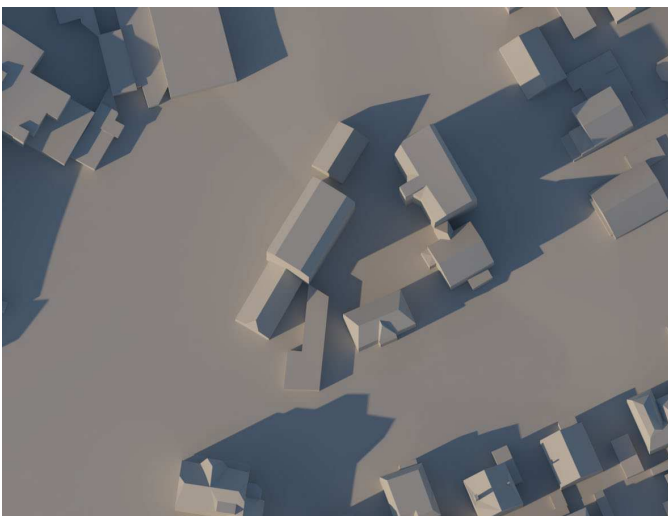
21. marts kl. 9.00



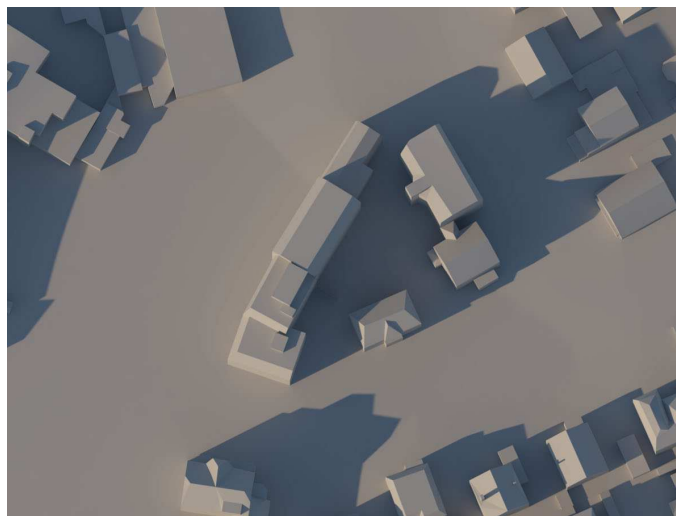
21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. marts kl. 16.00

*Illustrationer: Over Byen Arkitekter.*

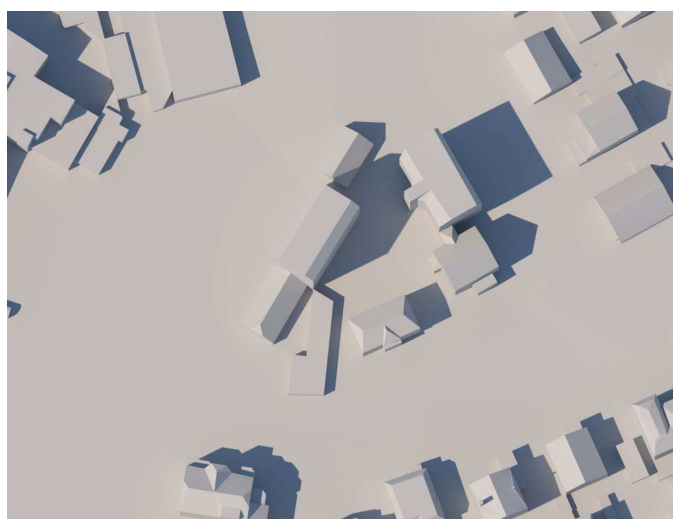
## Eksisterende forhold



21. juni kl. 9.00

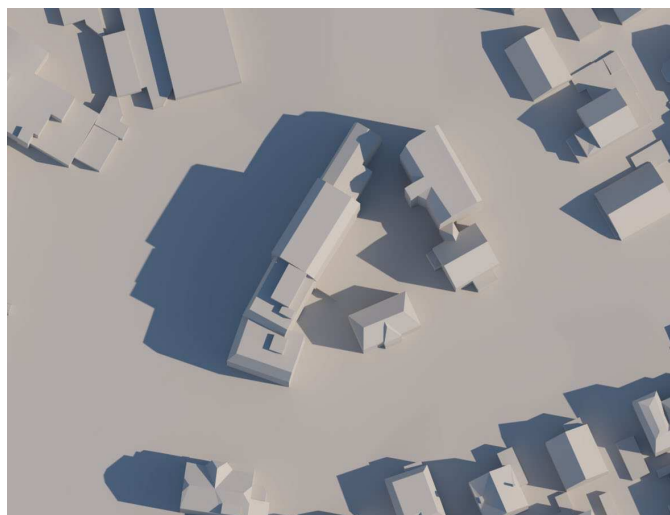


21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00

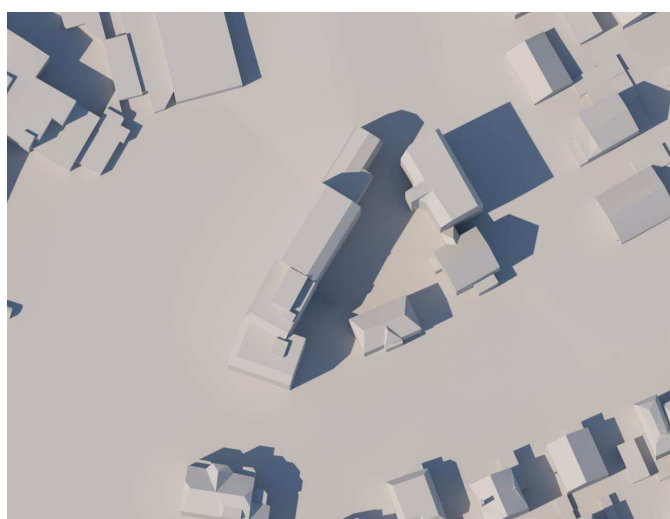
## Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 9.00



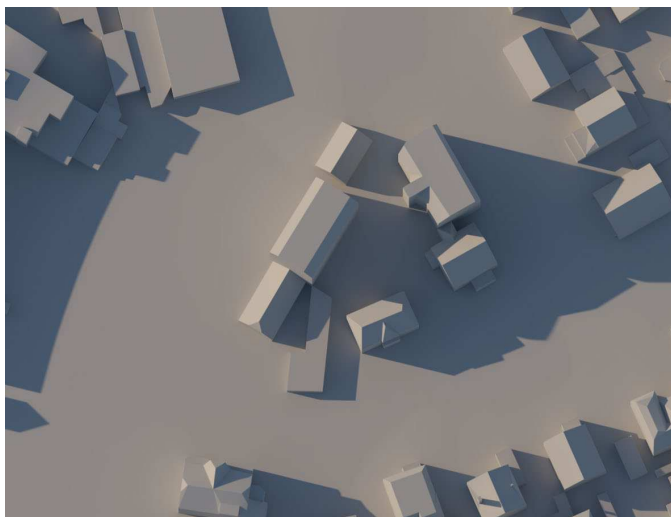
21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00

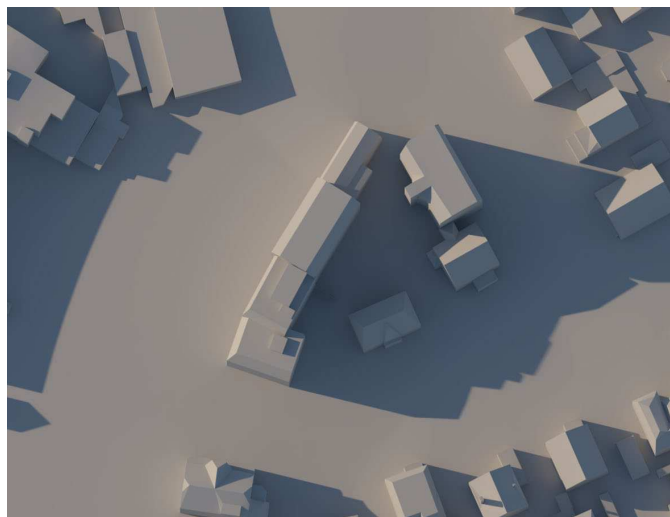
*Illustrationer: Over Byen Arkitekter.*

## Eksisterende forhold



21. juni kl. 19.00

## Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 19.00

Illustrationer: Over Byen Arkitekter.

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammer viser, at skygger generelt bliver længere som følge af større bygningshøjder end eksisterende.

### Englandsvej 21

For byggeriet på Engelsvej 21 vil skyggedannelsen have en konsekvens for Torben Oxes Allé 2. Forskellen mellem eksisterende og fremtidige forhold er, at den nye bygning er 1,5 etage højere end den eksisterende bygning på Engelsvej 21, og den vil derfor kaste en højere skygge på det indre hjørne af karrébygningen på Torben Oxes Allé 2, end tilfældet er i dag.

Denne skyggedannelse vil være registrerbar på gårdfacaden i sommertidsperioden, hvor solen når længere rundt og dermed når at danne skygge på Torben Oxes Allé 2's gårdfacade.

Skyggedannelsen på Torben Oxes Allé 2's gårdfacade er tidsmæssigt begrænset til efter kl. ca.16:30 og frem til solnedgang, og kun for et mindre facadeudsnit af ejendommen.

### Englandsvej 25

Ved forår og efterår vil de nye bygninger kun i begrænset omfang give øget skygge i gårdrummet til Engelsvej 23 og i baghave på bygning på Søren Norbys Allé 18.

Ved sommertid vil de nye bygninger hen på eftermiddagen give en let øget skygge i gårdrummet til Engelsvej 23, og hen under aften vil skygger falde på bygningen og haven til Søren Norbys Allé 18, hvor vinduer til opholdsrum samt størstedelen af haven ligger i skygge fra egen bygning.

I øvrige perioder vil skyggedannelsen udelukkende være på selve Engelsvej.

# 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 lokalplanen.

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Der er behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre lokalplanen, se nedenfor.

### Tillæg til Kommuneplan 2019

Kommuneplantillægget fjerner krav om parkeringskælder og tilpasser byggemuligheden til projekterne.

### 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 ikke indarbejdet ønsker, der relaterer sig til det, der lokalplanlægges for.

## Lokalplaner i kvarteret

### Byplan 13 Eberts Villaby

Formålet med byplanen er at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser primært for opførelse af villaer i 2,5 etage med dertilhørende have og hegn.

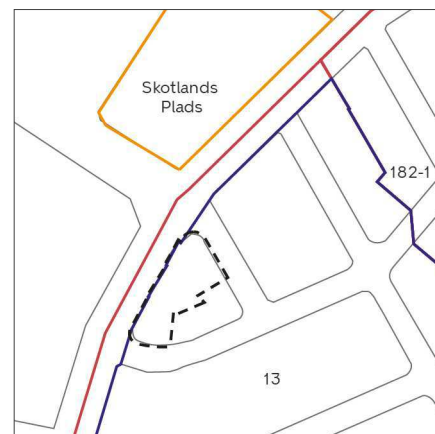
### Lokalplan 182-1 Sigbrits Allé

Formålet med lokalplanen er primært at muliggøre opførelse af randbebyggelse og fastholde karakteren af butiksstrøg mod Amagerbrogade og villabebyggelse mod Sigbrits Allé.

### Reguleringsplan Skotlands Plads

Formålet med lokalplanen er primært at muliggøre opførelse af randbebyggelse i fem etager med fælles gårdareal med eksisterende boligbebyggelse mod Englandsvej og Sundholmsvej.

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



- Gældende lokalplaner
- Byplaner
- Reguleringsplaner
- - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.



## Københavns Kommunes overordnede strategier

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

## 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.

### Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier

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

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

## Spildevandsplan

### Kloakering

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

### Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagsituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til 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 rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

## Sikring mod oversvømmelse

### Skybrudssikring

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

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

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

Indenfor lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

### **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**

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

## **Varmeplanlægning**

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

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

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

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

## Boliger

Affaldet skal placeres bognært og i terræn. 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 Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald). Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Erhverv og institutioner

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

## Jord- og grundvandsforurening

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurennet, 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](mailto:jordforurening@kk.dk)

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

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

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

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

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

Kontakt: [vand@kk.dk](mailto: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 hjemmesiden:

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

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste

fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## **Rottesikring**

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

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

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, 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.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

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

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

## **Tilladelser i henhold til anden lovgivning**

### **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 Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler dispensation hertil, jf. lovens § 65, stk. 1 og 2.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger,
- 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 og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand
- 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 ejendommene matr.nr. 24a, 24f, 15s og 15fi Sundbyvester, København, og alle parceller, der efter den 4. april 2022 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

*Boliger*

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

For byggefelt A, B og C vist på tegning 2 må serviceerhverv samlet set ikke overstige 140 m<sup>2</sup>.

### Stk. 2. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel

Boligandelen skal udgøre mindst 80 % af bruttoetagearealet.

100 % af bruttoetagearealet til boliger på de på tegning 2 viste byggefelter A, B og C skal anvendes til ungdoms- og kollegieboliger, jf. stk. 3 e.

### Stk. 3. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m<sup>2</sup>.

- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofælles- skaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> i gen- nemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles akti- viteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>, jf. stk. 2.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige byg- nings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kra- vene.

#### **Stk. 4. Fællesarealer**

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fæl- lesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen min. 20 m<sup>2</sup> i byggefelt A og min. 10 m<sup>2</sup> i byggefelt C.

##### **Kommentar**

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

#### **Stk. 5. Erhverv over boliger**

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

##### **Kommentar**

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

#### **Stk. 6. Forurenende virksomhed**

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forure- ning), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

#### **Stk. 7. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage)**

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2 gælder, at 100 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter og caféer.

Stueetagerne (1. etagerne) må ikke anvendes til liberale erhverv, så- som pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, for- sikringskontorer, klinikker og til udadvendte funktioner af social, kultu- rel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboer- lokaler.

#### **Stk. 8. Placering af anvendelse**

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2.

## § 4. Veje

### Stk. 1. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3.

### Stk. 2. Afvigelser

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

### Stk. 3. 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. 1-3 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. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger: 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup>

Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m<sup>2</sup>

Erhverv: 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup>

Butikker: 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup>

### Stk. 2. Cykelparkering

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

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

Boliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

Ungdomsboliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

Erhverv:	3 pladser (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,  
ungdomsboliger,  
erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>

Cykelparkeringen skal placeres i konstruktion og i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

### Kommentar

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

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

For byggefelt A og B må det samlede bruttoetageareal ikke overstige 1.100 m<sup>2</sup>.

For byggefelt C må det samlede bruttoetageareal ikke overstige 300 m<sup>2</sup>.

For byggefelt D må det samlede bruttoetageareal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>.

### Stk. 2. Bebyggelsens placering

- Bygninger skal placeres inden for byggefeltene, som vist på tegning 5a.
- Bygning i byggefelt D skal være cirkelformet, vifteformet, trekantet eller være en bygning med min. 5 kanter.

### Stk. 3. Bebyggelsens højde

- Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a viste etageantal og bygningshøjder.
- Stueetagen (1. etage) skal opføres i mindst 3,5 m, inklusive sokkel.
- I byggefelt A og B skal ventilationsanlæg placeres på tag. Højde af ventilationsanlæg over tagkant må ikke overstige 2,5 m. Ventilation skal placeres mindst 2,0 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.
- I byggefelt C og D må der ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget.

Solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation skal placeres mindst 1 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.



- e) For opbygning på taget for servicering af elevatorer kan bygningshøjden overskrides med 1,1 m alt inklusiv. Opbygninger skal placeres min. 1,0 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

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

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 20 m<sup>2</sup>. Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende.

Mindre bygninger skal placeres som vist på tegning 5b.

#### **Kommentar**

*I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om de mindre bygninger har et omfang, så de ikke skal medregnes i etagearealet, jf. Bygningsreglementet.*

#### **Stk. 5. Bevaringsværdige bygninger**

- a) Bevaringsværdige bygninger vist på tegning 5a må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives. Bevaringsværdige bygninger kan dog ombygges i som angivet i § 7.

#### **Kommentar**

*Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.*

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

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

- a) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- b) Gulvkoten til boliger skal være mellem 0,6 m og 0,95 m målt fra terræn. Undtaget er fælleslokaler.
- c) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.  
  
Belysning må ikke blænde omgivelserne.  
Effektbelysning er ikke tilladt.
- d) Facade b og facade c som vist på tegning 6 må gerne have gavlmalerier.

#### *Byggefelt A og B*

- e) Facadematerialet skal være i rød og/eller brunlig tegl.
- f) Stueetagen på byggefelt A og facaden mellem sokkel og underkant af vindue i stueetagen på byggefelt B skal have en reliefoverflade i tegl, som afsluttes med gesimsbånd eller frise.
- g) På facade a som vist på tegning 6 skal der være en reliefoverflade på min. 3 m i bredden og min. 9 m i højden på midterstykket af facaden.
- h) Der skal være taggesims på facaderne i byggefelt A og B.
- i) Garagedøre skal være i træ og have træets naturlige farve. Ovenfor garagelågerne skal der være et horisontalt glasvindue i portens fulde bredde, hvor vinduets overkant flugter med denne facades vinduers overkant.

#### *Byggefelt C*

- j) Facadematerialet skal være i rød og/eller brunlig tegl.
- k) På byggefelt C skal facaden op til 1 m fra terræn være i et mørkegrønt materiale som tegl, klinker eller puds.
- l) Der skal etableres to gesimsbånd eller friser på facaderne. Gesimsbånd eller frise skal placeres ved overkant og underkant af vinduer til opholdsrum på 1. sal og være grønt glaseret tegl.
- m) Der skal være taggesims på facaderne i byggefelt C

#### *Byggefelt D*

- n) Facaden skal være i metal, tegl, træ, glas eller natursten.

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

- a) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må ikke helt afblændes eller klæbes til.
- b) I byggefelt A, B og C skal vinduer og døre placeres lodret over hinanden.
- c) På facaden i byggefelt A mod Englandsvej skal der være et vindue på min. 2,5 m i bredden og min. 2,2 m i højden til fælleslokale. Herudover skal der ved siden af være en glasdør.
- d) På facaden i byggefelt C mod Englandsvej skal der være et dørparti jf. e) i terræn og med et vindue uden sprosser i forlængelse af dørpartiet, hvor overkant af vinduet flugter med stueetagens øvrige vinduer.
- e) Fire altandøre mod Englandsvej i byggefelt C skal have en midtersprosse og et grønt blændefelt i de nederste 0,8 m af altandøren.
- f) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- g) Vinduer skal have fælles underkant og fælles overkant. Vinduer skal have individuelle murhuller og vandrette vinduesbånd.
- h) I byggefelt A og B skal døre, vindueskarme og sprosser være i mørke farver. I byggefelt C skal de være mørkegrønne.
- i) I byggefelt A, B og C skal vinduer til boliger på facaden være i højformat og have min. en sprosse. På nær vinduer til toilet.

- j) Vinduer må ikke være i plastik.
- k) Døre må ikke være i plastik.
- l) I byggefelt A og C skal boligbebyggelser have indgange i facaden mod gade og gård. Indgangsdøre i byggefelt skal have et vindue ovenover døren, hvor overkant flugter med overkant af stueetagens vinduer.
- m) Indgangspartier kan markeres med mindre overdækninger, tilbage-trækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.
- n) Der må ikke være altangange, og der må ikke være udvendige trapper til boliger på 2. etage og op.
- o) Der må være altandøre, fransk altan eller vinduer på facade b som vist tegning 6.

### Stk. 3. Altaner

- a) I byggefelt A, B og C skal alle boliger have en altan.
- b) I byggefelt A, B og C skal altaner være franske altaner. Altaner mod gårdsiden skal i byggefelt A og B være spanske altaner med et fremspring fra facaden på 40 cm.
- c) Altaner i tagetager må ikke have fremspring fra facaden.
- d) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen. Der må ikke være skrå bæringer.
- e) Altanværn skal være i lodrette, spinkle balustre.  
I byggefelt C skal altanværn være mørkegrønne. I byggefelt A og B skal altanværn være mørke.
- f) Altanmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

### Stk. 4. Tage

- a) I byggefelt A, B og C skal tagetagen have en taghældning på maks. 85 grader mod facadesiden, undtaget er gavle i byggefelt C og den nordvendte gavle på byggefelt A samt tag på facade A vist på tegning 6.
- b) I byggefelt A ud mod Englandsvej skal der være tre altankviste med fladt tag med en tilbagerykning på mindst 5 cm i forhold til facaden samt to tagvinduer mod gårdsiden.
- c) I byggefelt B skal der være kviste og min. fire altankviste. Kviste og altankviste skal have fladt tag med en tilbagerykning på mindst 5 cm i forhold til facaden.
- d) I byggefelt C skal der være tre kviste og tre altankviste. Kviste og altankviste skal have fladt tag med en tilbagerykning på mindst 5 cm i forhold til facaden.
- e) Kviste og altankviste skal placeres symmetrisk over vinduerne på den underliggende etage undtagen toiletvinduer.
- f) Materialerne skal være i mørke tagsten, tegl, tagpap, skifer eller metaltag i farverne grå, rødbrun eller sort. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- g) Flade tage på skure skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.

- h) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- i) I byggefelt A, B og C må der ikke indrettes tagterrasser.

#### **Stk. 5. Reklamer**

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lys-aviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

### **§ 8. Ubebyggede arealer**

#### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

På byggefelt A og B skal der være friareal på min. 110 m<sup>2</sup>.

På byggefelt C skal der være friareal på min. 60 m<sup>2</sup>.

#### **Stk. 2. Bevaringsværdige træer**

Det på tegning 7b viste bevaringsværdige træ 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 træet er kritisk sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald).

#### **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 byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.*

#### **Stk. 3. Oplag**

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

#### **Stk. 4. Terrænregulering**

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

Der må ikke terrænreguleres inden for bevaringsværdige træers drypzone.

#### **Stk. 5. Placering og indretning af ubebyggede arealer**

Byrum og beplantning skal placeres, som vist på tegning 7a.

Byrum A 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 og pladser.

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

## **Stk. 6. Indretning af byrum og gårdrum**

Byrum og gårdrum skal indrettes, som vist på tegning 7a.

*Byrum A*

Befæstede arealer skal være beton, betonfliser, tegl og natursten.

*Gårdrum 1 og 2*

Der skal være mindst 15 % bede med beplantning. Mindst 70 % skal være befæstet. Befæstede arealer må ikke være grus og skærver.

Der skal være mindst 2 stk. faste bænke.

Der skal være én pergola i gårdrum 1 med et samlet areal på mindst 11 m<sup>2</sup> inkl. 2 m<sup>2</sup> bede med klatreplanter ved pergolaen.

Der må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn a må højst være mellem 0,8-1,20 m og hegn b højst være 1,80 m målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn må placeres, som vist på tegning 7a.

## **Stk. 7. Træer**

Der skal være træer, som vist på tegning 7b.

Der skal plantes min. 1 stk. nyt træ, som ikke må fældes i byrum C.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12-14 cm. Nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m. Nye træer skal være stedsegrønne og/eller løvfældende.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

### **Kommentar**

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

## **Stk. 8. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af en ny bebyggelse i byggefelt D, at det på tegning 7b viste nye træ er plantet.

## Stk. 9. Dispensation

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

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes 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 boliger: 58

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

- Boligers opholdsrum: 46

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Boliger: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

#### Kommentar

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

### Stk. 2. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening, jf. stk. 2, er overholdt.

## § 10. Matrikulære forhold

Området må ikke udstykkes yderligere.

## § 11. Retsvirkninger

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

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

## § 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Byplan 13 bekendtgjort den 22. juni 1954 ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

## **Kommentarer af generel karakter**

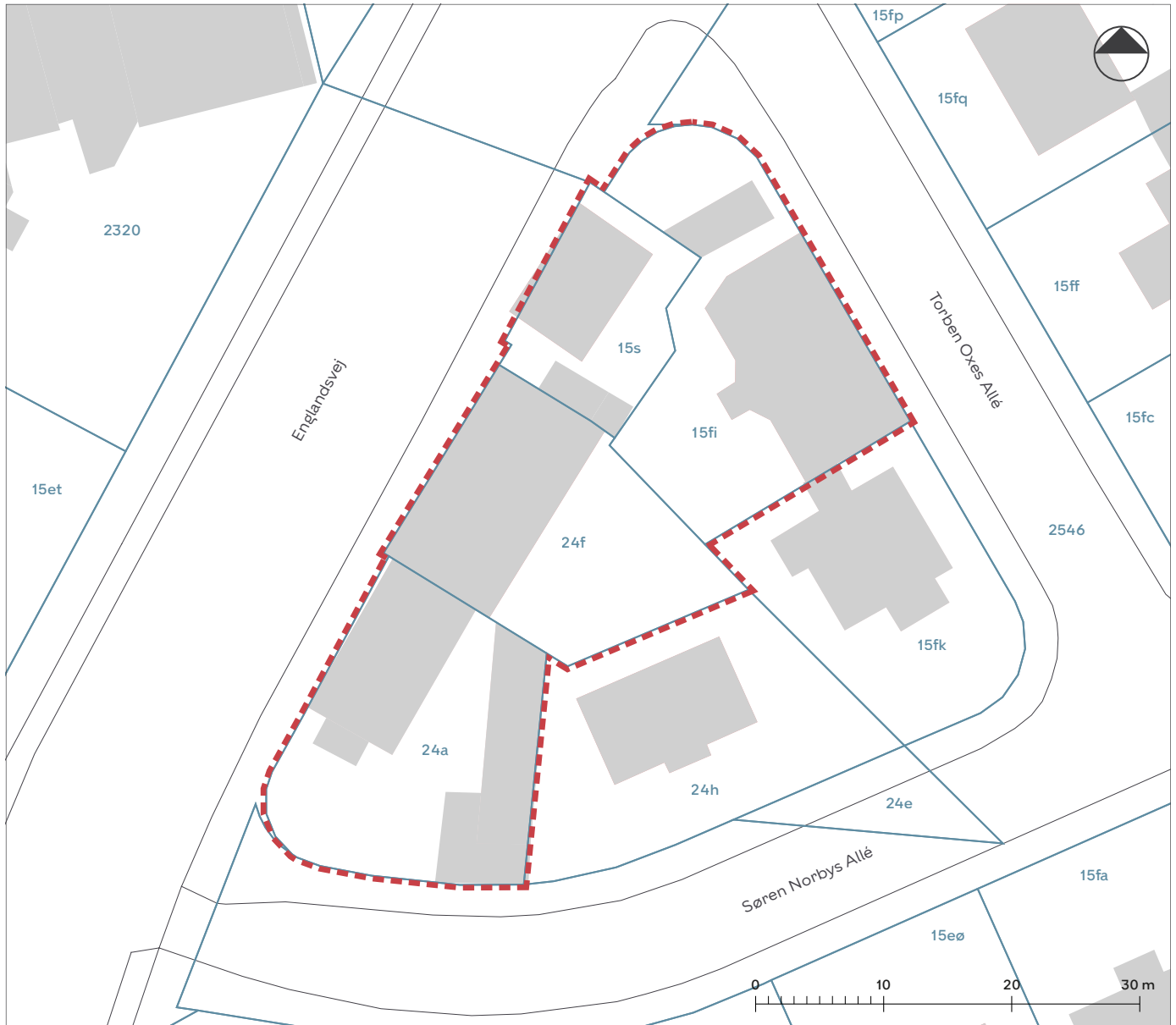
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.*

*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

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

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

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



----- Områdeafgrænsning

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning




## Tegning 2 · Anvendelse



 Bolig

 Publikumsorienteret serviceerhverv

**A-D** Bygningsbetegnelse

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

# Tegning 3 · Veje



Overkørsel

----- Lokalplanområdets afgrænsning


— Matrikelskel


■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

## Tegning 4 · Cykelparkering



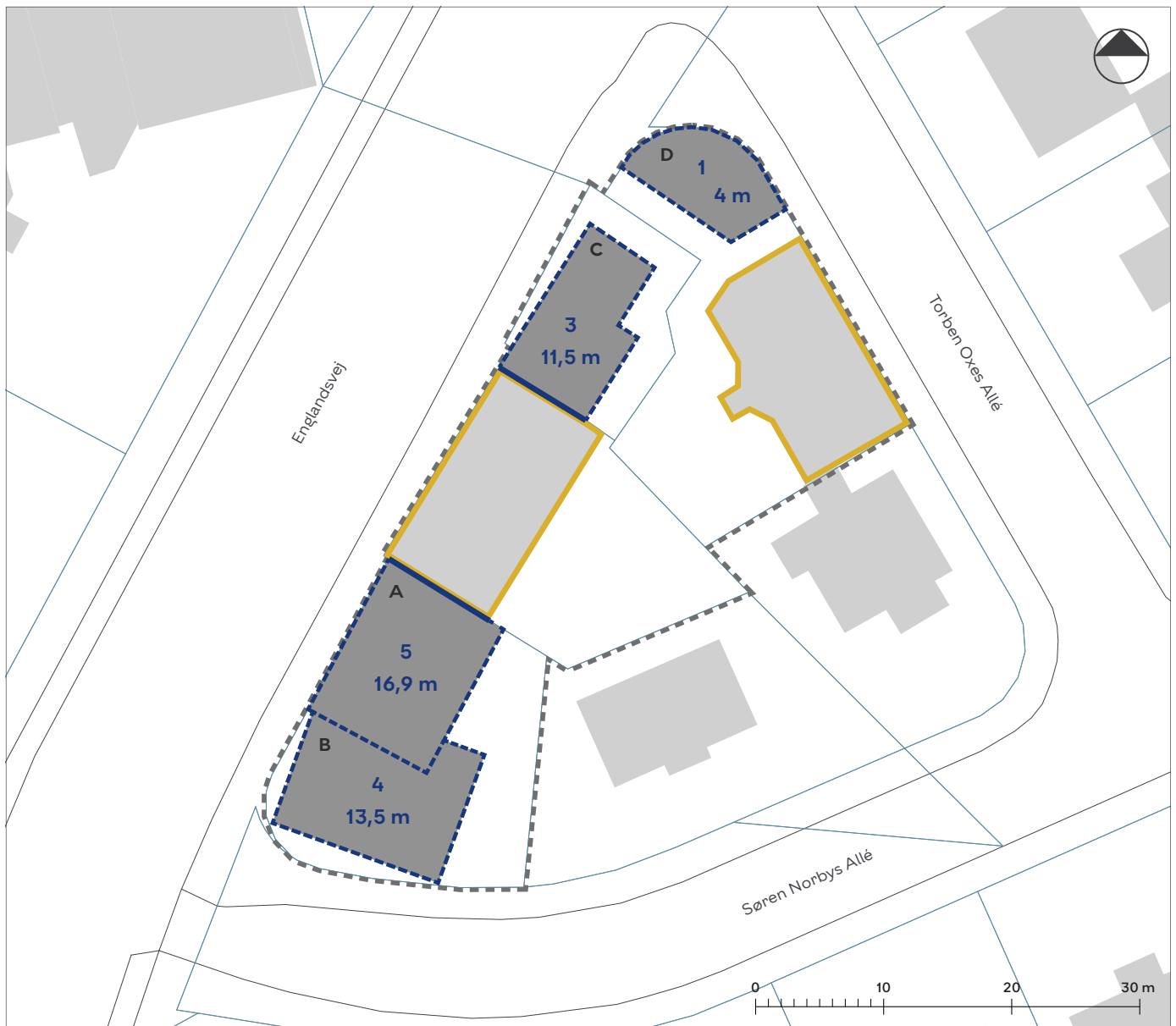
 Cykelparkering på terræn med angivelse af antal pladser











 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning


## Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering




-  Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
-  Afgrænsning af byggefelt
-  Byggefelt
-  Maksimalt etageantal
-  Maksimal højde
-  Bygningsbetegnelse
-  Bevaringsværdig bygning
-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning


## Tegning 5b · Mindre bygninger



 Område, hvor der ikke kan placeres mindre bygninger

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

## Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden



— Facade a

— Facade b

— Facade c

A-D Bygningsbetegnelse

- - - - Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

# Tegning 7a · Byrum



**A** Byrum

**1-2** Gårdrum

Hegn a

Hegn b

----- Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

# Tegning 7b · Beplantning



Beplantningszone



Bevaringsværdigt træ

----- Lokalplanområdets afgrænsning

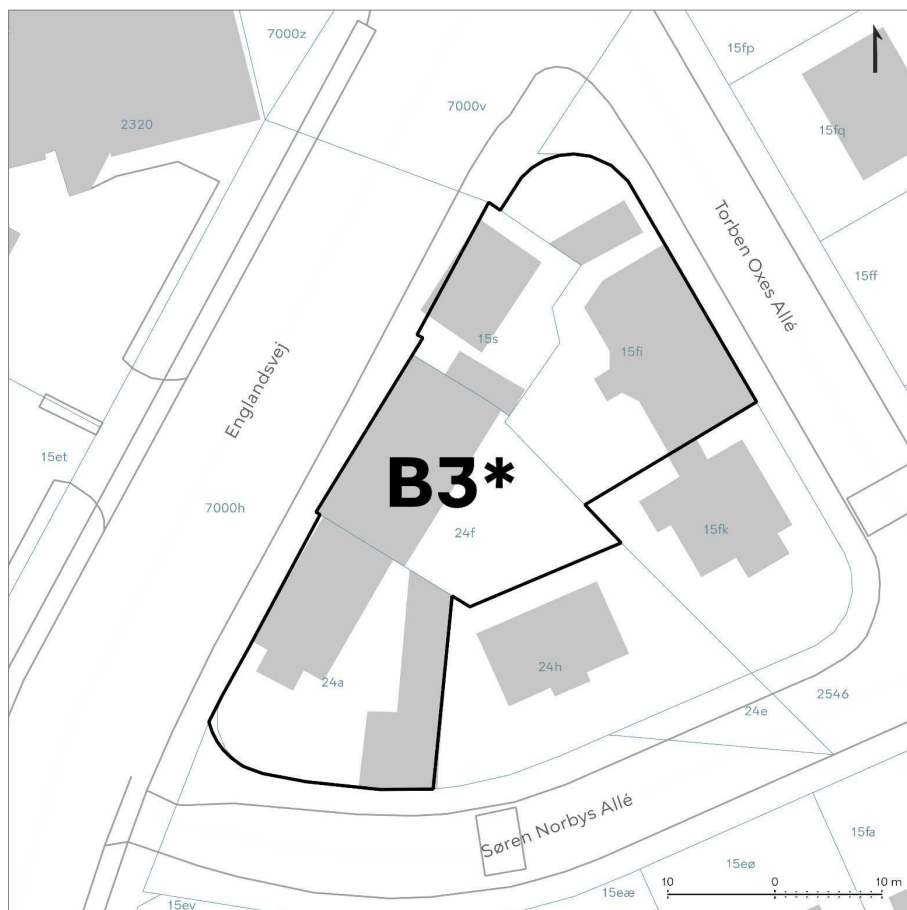
— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt



# Forslag til kommuneplantillæg



Kort A, ændret kommuneplanramme.

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 foretages følgende ændringer:

For B3\*-rammen (plannummer R19.B.10.22), som vist på kort A, ændres den særlige bemærkning til:

‘På ejendommen matr.nr. 15fi, Sundbyvester, København kan tillades ny bebyggelse på op til 40 m<sup>2</sup> etageareal. På ejendommen matr.nr. 15s, Sundbyvester, København kan tillades ny bebyggelse på op til 400 m<sup>2</sup>. På ejendommen matr.nr. 24a, Sundbyvester, København kan tillades ny bebyggelse på op til 1.200 m<sup>2</sup> etageareal. Bestemmelser om friarealer fastsættes i fornødent omfang i lokalplan.’

Rammen får følgende nye plan.nr.: R19.B.10.22.T1.

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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

## **Mindretalsudtalelser**

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Engelsvej Nord og forslag til kommuneplantillæg.

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

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.

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

## Borgermøde

Københavns Kommune og Amager Vest Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

## Offentlig høring

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

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:

[parc@kk.dk](mailto:parc@kk.dk)

eller

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

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]**