

ØRESTAD NORD

Forslag til tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 301

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den XX.XXX 201X vedtaget forslag til tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 301 Ørestad Nord med tillæg nr. 1, 2, 3, 4 og 5.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 201X



Indhold

Redegørelse for tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 301.. 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Byggeønsker	5
Lokalplantillæggets indhold	5
Miljøforhold	7
Vind	8
Skyggediagrammer	10

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 12

Overordnet planlægning	12
Kommuneplan 2015	12
Lokalplaner i kvarteret.....	13
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	13
Regnvand	13
Varmeplanlægning.....	13

Tilladelser efter anden lovgivning 15

Affald	15
Jord- og grundvandsforurening	15
Museumsloven	16
Rottesikring	16

Forslag til tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 301 - 1, 2, 3, 4 og 5 Ørestad Nord..... 17

§ 1. Formål.....	17
§ 2. Område	17
§ 3. Anvendelse.....	17
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	17
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener***).....	18
§ 11. Ubebyggede arealer	18

Tegning nr. 27.550b.....	20
Tegning nr. 27.552b.....	21
Tegning nr. 27.467a	22
Tegning nr. 27.426a.....	23
Lokalplantegning nr. 2.....	24

Hvad er en lokalplan 25

Lokalplan.....	25
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	25
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	25

Mindretalsudtalelser 26

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 301



Luftfoto med underområde IK indtegnet

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Grundejeren har anmodet forvaltningen om at få udarbejdet et nyt tillæg til lokalplan nr. 301 "Ørestad Nord" med tillæg 1 - 5, der skal muliggøre opførelse af en boligbebyggelse til ungdoms- og kollegieboliger, samt enkelte små familieboliger, på et areal øst for IT-universitetet, der i den gældende lokalplan er fastlagt til serviceerhverv.

Lokalplan 301 blev udarbejdet med henblik på at fastlægge hovedstrukturen i Ørestads nordligste kvarter og området er siden på baggrund af tillæg 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.

Lokalplan nr. 301 fastlægger en samlet byggerummelighed på 480.000 m² etageareal og anvendelsen, byggezoner samt det maksimale etageantal inden for 4 underområder, hvor der i lokalplantillæg er fastlagt bebyggelsesplaner for delarealer indenfor lokalplanområdet. Idet byggemuligheden i delområdet syd for DR-Byen udgår af lokalplanen, er det samlede lokalplanområde omfattet af tillægget for at opdatere den samlede byggerummelighed, så denne kommer i overensstemmelse med kommuneplanens C2-ramme for lokalplanområdet Ørestad Nord.

Den aktuelle grund i delområde IC er i dag fastlagt til to byggefelter til serviceerhverv med en mellemliggende grønning, der skulle lede ind mod IT-universitetets kommende gårdhave. Det har imidlertid vist sig vanskeligt at realisere byggeplanerne, hvorfor der nu ønskes anvendelse til boliger og nye byggefelter, der udnytter grunden mere effektivt.

Formålet med lokalplantillægget er således først og fremmest en anvendelsesændring til boliger. Derudover

fastlægger tillægget ændrede byggefelter, der muliggør et projekt til almene ungdomsboliger og et projekt til private kollegieboliger, mens den førnævnte grønning mod Amagerfælledvej bliver erstattet af et mindre friareal mellem de to boligbebyggelser. Derudover justeres byggemuligheden for delområderne IA og IB, så der kan tilføres det med tillæg 6 foreslåede delområde IK 10.000 m² etageareal. Ligeledes justeres byggemuligheden for delområdet IC nedad med 500 m², som også tilføres delområdet IK. Derudover kan yderligere 5.000 m² etageareal byggemulighed tilføres IK ved at lokalplanen opdateres i forhold til kommuneplanrammen.

Som udgangspunkt vil de generelle bestemmelser for boliger, trafik og parkering i lokalplan 301 med tillæg 1 - 5 også være gældende for tillæg 6.

Den ønskede bebyggelse skal kunne opføres i to stokke langs med Amagerfælledvej i op til 8 etager, der således ligner den øvrige boligbebyggelse i lokalplanområdet. Ungdoms- og kollegieboligerne er med til at sikre og udvide boligudbuddet for unge københavnere under uddannelse, der med tillægget placeres tæt på de eksisterende uddannelsesinstitutioner i Ørestad Nord, Søndre Campus og IT-universitetet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanområdet og kvarteret

Området ligger indenfor den gældende lokalplans delområde IC, afgrænset af Amagerfælledvej, Rued Langgaards Vej og Kaj Munks Vej, samt et byggefelt, der skal

Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet	ca. 15.500 m ²
Maks. bygningshøjde	27 m (4-8 etager)
Grundareal	4.379 m ²
Friareal indenfor tillægsområdet	ca. 23%
Cykelparkeringspladser (4 pl. pr. 100 m ² etageareal)	ca. 620
Bilparkeringspladser (1 pl. pr. 300 m ² / 1 pl. pr. 150 m ² etageareal)	51

muliggøre en udvidelse af de eksisterende bygninger for IT-universitetet. Grundarealet er på ca. 4.400 m².

Nord for delområdet ved Rued Langgaards Vej ligger kontorhuset Mikado House og syd for ligger DR-Byens segmenter, mens der vest for ligger IT-universitetets første byggeri - der er tale om høje bygninger på over 20 meters bygningshøjder i alle tilfælde.

De bolignære friarealer skal i projektet indrettes delvist på hævede dæk, på tagterrasser og indeliggende store opholdsterrasser i forbindelse med bebyggelsens fællesarealer. Den store friarealsandel skal findes i kvarterets store fælles grønning mellem boligbebyggelserne Boligslangen, Tietgenkollegiet og Karen Blixen Parken, samt DR-Byens administrationsbygning, og derudover langs kanalerne og de offentlige pladser.

Store dele af Ørestad Nord er udbygget i overensstemmelse med den struktur for området, der blev fastlagt i lokalplan nr. 301. Det gælder infrastruktur med veje, kanaler



Private kollegieboliger - forslag til opstalt af facaden mod øst og Amagerfælledvej. Illustration af Henning Larsen Architects



Private kollegieboliger - forslag til opstalt af facader mod vest og IT-universitetet og opstalt af den sydvendte facade mod Kaj Munks Vej. Illustration af Henning Larsen Architects

og fælles grønne områder samt – foruden ”Boligslangen” – de første etaper af Københavns Universitet, DR-Byen, Det Kgl. Bibliotek, IT-Universitet, kollegier, etageboliger og serviceerhverv. Københavns Universitet er i gang med yderligere etaper, og der resterer herefter byggemuligheder sydvest for DR-Byen og lige øst for IT-Universitet. For ”Rigsarkivgrunden” mellem DR-Byen og Grønjordsvej er der udarbejdet en ny lokalplan ”August Schade Kvarteret” til en blanding af serviceerhverv, boliger og butikker, idet Rigsarkivet i stedet er opført ved Kalvebod Brygge.

Øst for Amagerfælledvej ligger overfor tillægsområdet blandt andet Bocenteret Sundholm, Fabrikken for Kunst og Design og samt en del almene boliger.

Metrostationen DR-Byen ligger inden for gåafstand fra tillægsområdet og Amagerfælledvej er betjent af buslinjen 33. Der findes en dagligvarebutik umiddelbart nord for byggegrunden i stueetagen i Mikado House.

Byggeønsker

Henning Larsen Architects har for udvikleren Tetris A/S skitseret på forslag til almene ungdomsboliger for boligorganisationen FSB og et forslag til private kollegieboliger for selskabet UMEUS, hvis formål skal være at opføre, udleje og drifte kollegieboliger i København.

Ungdomsboligprojektet omfatter 137 boliger med eget bad og køkken, der på nær ’parboligerne’ og enkelte små familieboliger, der ligger i enden mod Rued Langgaards Vej, får facader mod vest og adgang fra en zone med centrale fællesfunktioner, der strækker sig op gennem etagerne

mod Amagerfælledvej. Fælleszonerne orienterer sig mod Amagerfælledvej. Fra disse fællesrum er der indgang til de enkelte ungdomsboliger og i tilknytning hertil skal der etableres et fælles køkken/alrum på hver etage. Fra den enkelte ungdomsbolig har man udsyn mod vest og det fælles friareal med plads til aktiviteter, der desuden skal kunne fungere som parkeringsareal.

Kollegieboligprojektet omfatter 289 kollegieboliger med eget bad. Kollegieboligerne er organiseret omkring fælleskøkkener fordelt på etagerne, hvor køkkenerne udgør samlingspunktet for 14-20 boliger. Boligerne placeres mod øst og vest langs indre gangarealer, der forbinder dem med fælleskøkkener.

Hvert køkken har adgang til store terrasser mod vest, som hver deles af to fælleskøkkener. Hensigten er at skabe fællesskaber på tværs af de enkelte køkkener og etager. Stueetagen forventes at skulle indrettes primært med bebyggelsens fællesfunktioner, den nordligste del af stueetagen indrettes med et antal boliger hævet ca. 1 m. over gadeplan. Fællesfunktionerne suppleres mod nord, syd og vest af arealer til ophold, parkering og cykler. Bebyggelsens gårdrum, tagterrasser og køkkenterrasser giver rum for udeophold. De grønne gårdrum er placeret på dæk ovenpå parkeringsarealet for kollegieboligerne.

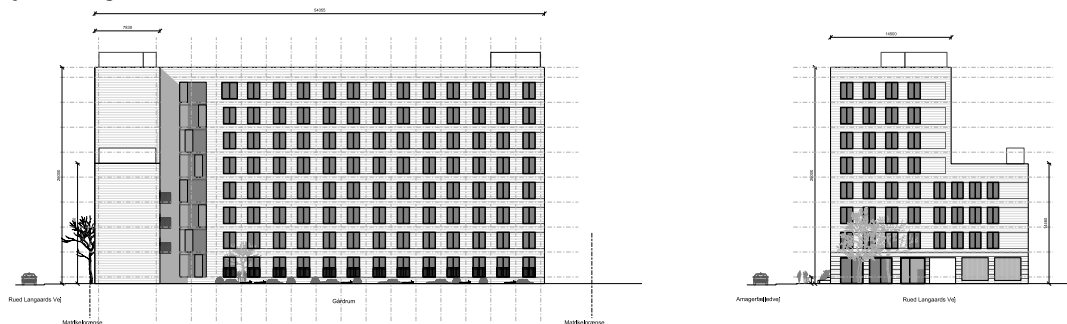
I begge bebyggelser skal tagflader kunne etableres med opholdsterrasser for beboerne.

Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget er udarbejdet på en sådan måde, at de tekstmæssige ændringer indsættes i lokalplan nr. 301 med



Almene ungdomsboliger – forslag til opstalt af facaden mod øst og Amagerfælledvej samt opstalt af de sydvendte facader. Illustration af Henning Larsen Architects



Almene ungdomsboliger – forslag til opstalt af facader mod vest og IT-universitetet samt opstalt af den nordvendte facade mod Rued Langgaards Vej. Illustration af Henning Larsen Architects

tillæg 1-5, når tillægget er endeligt vedtaget. Disse ændringer og tilføjelser er markeret med rød tekst i forslaget til lokalplantillæg. Som konsekvens af at delområde III, der omhandlede rigsarkivet, er udtaget af lokalplanen, tilrettes tegninger og enkelte fjernes. Som følge heraf ændres alle tegningshenvisninger og tekst der omhandler Rigsarkivet i den endelige lokalplan nr. 301 med tillæg 6. Der indsættes endvidere en ny tegning nr. 2 vedrørende placering og byrum.

Anvendelse

Lokalplantillægget fastlægger en ny anvendelse til ungdoms- og kollegieboliger, samt små familieboliger, byggefelter og bestemmelser for boligernes minimumsbruttostørrelse, etageantal og bygningshøjde for det foreslåede delområde IK.

Bebyggelsen kan her opføres op til 27 meters højde og i 4-8 etager med friarealer i terræn og fælles opholdsarealer på tagterrasser, hævede dæk og indeliggende fælles opholdsterrasser i forbindelse med boligernes fællesarealer.



Visualisering af forslag til kollegieboliger mod Amagerfælledvej. Illustration af Henning Larsen Architects.



Visualisering af forslag til almene boliger mod Amagerfælledvej. Illustration af Henning Larsen Architects.

Lokalplantillægget indeholder bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, der skal sikre, at bebyggelsen bliver udformet i et nutidigt arkitektonisk formsprog og gode materialer, der kan genanvendes. Tagflader skal begrønnes, hvor der ikke er etableret fælles tagterrasser. Der er herudover fastlagt bestemmelser om indretning af grønne friarealer med opholdsarealer for beboerne og områdets brugere og bestemmelser, der muliggør en udstyknings af de to bebyggelser.

Trafik

Biladgang til bebyggelsen sker med indkørsel enten fra Kaj Munks Vej eller Rued Langgaards Vej med ensrettet kørsel ad det fælles køreareal vest for bygningerne.

Parkeringsdækningen følger normen for ungdoms- og kollegieboliger i Kommuneplan 2015 på 1 parkeringsplads per 300 m² etageareal, samt 1 parkeringsplads pr. 150 m² for små familieboliger. P-pladser forudsættes i kollegieboligerne tilfælde helt overvejende etableret under begrønnede dæk. Cykelparkering skal følge normerne på 4 pladser pr. 100 m² boligetageareal og forudsættes etableret som delvist overdækket på arealerne mellem bebyggelsen og de omgivende veje, samt på de hævdede dæk over bilparkeringen.

Trafikbelastningen udløst af bebyggelsen vil være langt lavere ved ungdoms- og kollegieboliger end ved anvendelse til kontorerhverv.

Miljøforhold

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013). Det skyldes, at ændringen fra den oprindelige lokalplans bestemmelser for erhvervsbebyggelse til bestemmelser for ungdoms- og kollegieboliger i størrelse og omfang og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter ikke får væsentlig indvirkning på det pågældende område eller de omkringliggende områder eller bebyggelser. Afgørelsen er offentliggjort sammen med planforslaget.

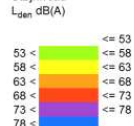
Trafikstøj

Trafikbelastningen genererer støj fra Amagerfælledvej og vejstøjniveauet er generelt højt. Der er støjbelastning på østvendte boligfacader, samt på boligfacaderne ned af sidegaderne Rued Langgaards Vej og Kaj Munks Vej.

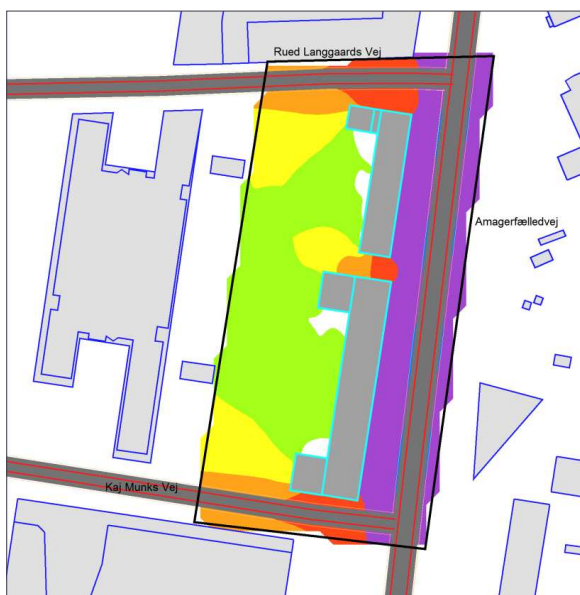
Trafikstøj (fremskrevet med 10 år, dvs. til 2026)

Støj beregnet 1,5 m over terræn
(inkl. refleksioner)

Støjniveau
L_{den} dB(A)



Signaturer



Støjkonturkortet som viser støjbelastninger på terræn.

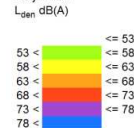
For de mest støjbelastede facader, er der udarbejdet illustrationer, der viser støjni-
veauerne på facaderne mod vejen.

Se tegningen herunder.

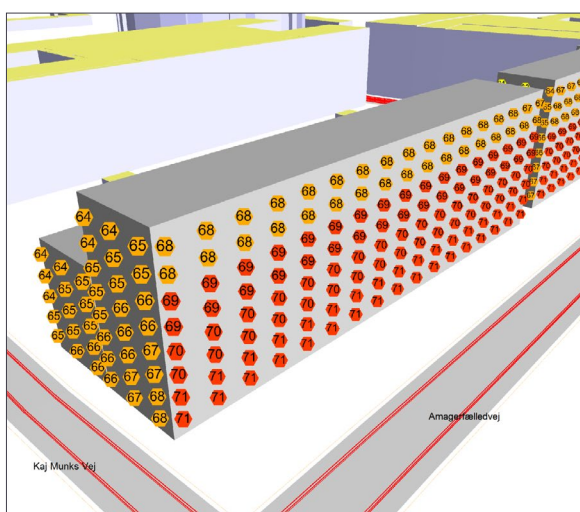
Trafikstøj (fremskrevet med 10 år, dvs. til 2026)

Støj på facaden
(eksl. refleksioner)

Støjniveau
L_{den} dB(A)



Signaturer



Tegning 2 Vejstøj på facader. Ovenstående værdier på støjkortet er beregnet som fritfeltsværdier.

Bygningerne skærmer imod støjen fra vejen således at der opstår et område bagved, som ikke er støjbelastet.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik. Desuden må trafikstøjniveauet indendørs ikke overstige 46 dB indendørs med delvis åbne vinduer (åbningsareal 0,35 m²). Ovennævnte grænser er udtryk for en implementering af Miljøstyrelsens vejledninger nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor der anvendes støjindikatoren Lden, der vægter støjen over døgnet.

Byggherrens rådgiver Rambøll har udarbejdet en analyse om trafikstøjniveauet langs Amager Boulevard. Heraf fremgår, at støjbelastningen på facaderne mod Amager Boulevard bliver op mod 71 dB, hvorfor det opfylder kommuneplanens betingelser om facadestøj. Støjen fra vejen påvirker det udendørs opholdsareal bag bygningerne gennem åbningen imellem bygningerne. Se tegning 1. De grønne områder overholder støjgrænsen på 58 dB.

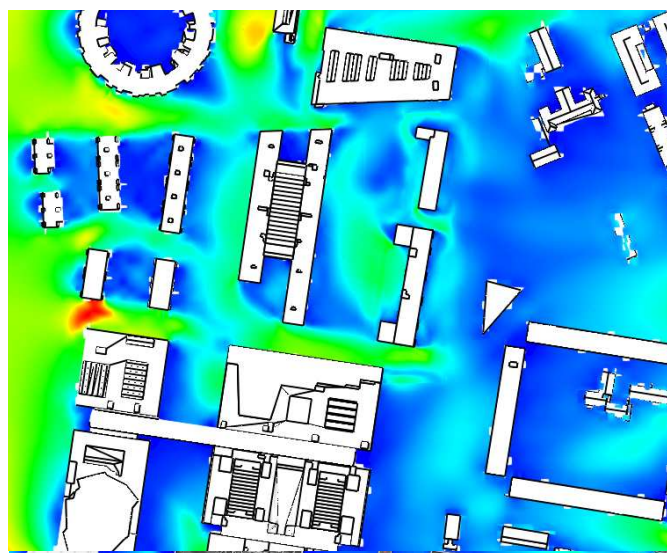
Det vurderes, at det nye boligbyggeri kan overholde grænseværdierne for trafikstøj på opholdsarealerne bag byggeriet.

Der er i lokalplan nr. 301-1, 2, 3, 4 og 5 optaget sædvanlig bestemmelse om foranstaltninger mod forureningsgener. Det indebærer, at der kan stilles de fornødne krav til støjisolering af vinduer mv.

Der skal specielle facade- og vinduestiltag til, for at overholde grænserne for trafikstøj indendørs.

West 6 m/s

Top view plan
1,5 m height



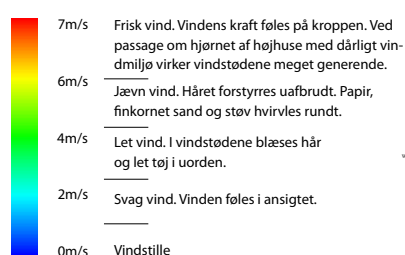
Tegning 1 - Vindanalyse, påvirkning fra vestlig retning.

Vind

Vindanalysens diagrammer viser en vindpåvirkning primært fra sydlig og sydvestlig retning.

Byggeriet bliver placeret beskyttet af de omgivende bygninger mod syd og vest. Derudover danner det kommende byggeri selv ryg mod Amagerfælledvej, hvor vinden normalt accelererer op langs vejen, og danner derved effektivt læ i gårdrummet bag byggeriet.

Vindhastigheder i menneskehøjde



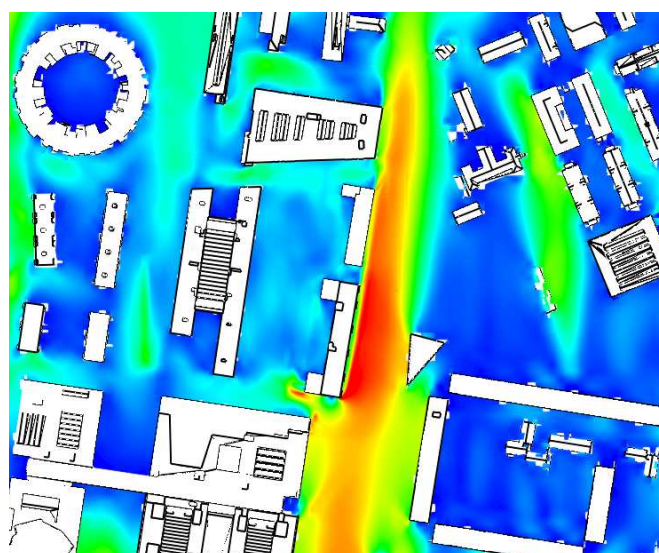
Vindsimulering

Det tydeliggøres at rygdannelsen mod Amagerfælledvej effektivt danner læ i gårdrummene mod vest. Tydeligst ses det når vinden står i syd, hvor vinden normalt accelereres op langs Amagerfælledvej.

Ved vestenvind fungerer boligerne mod fælleden og IT-universitetet som en læmur for bebyggelsen. Kun en let vind dykker ned i gårdrummene.

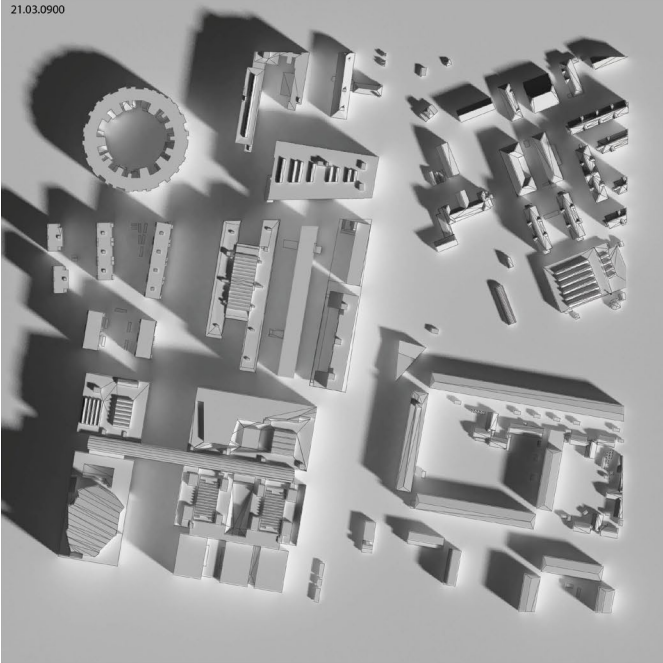
South 6 m/s

Top view plan
1,5 m height



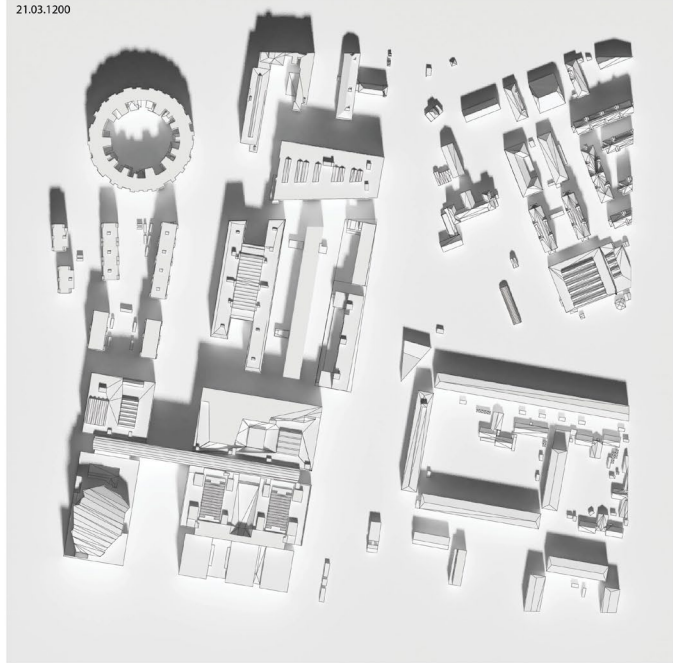
Tegning 2 - vindanalyse, påvirkning fra sydlig retning.

21.03.0900



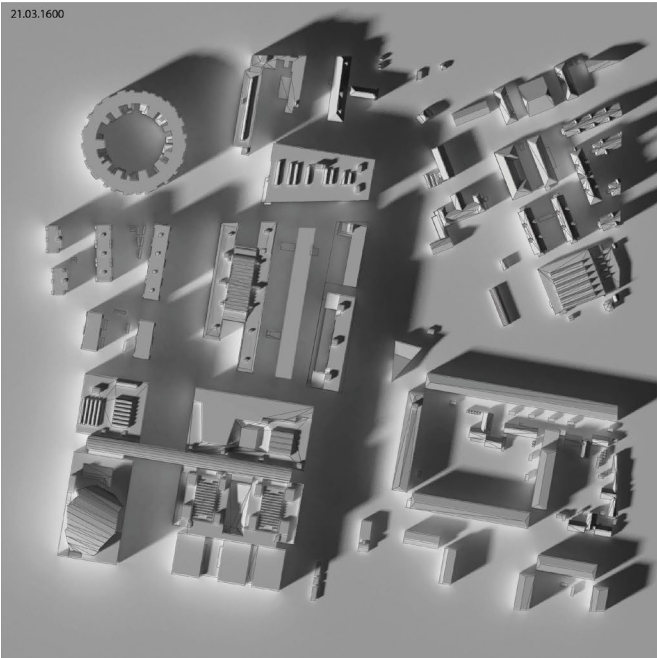
Den 21. marts kl. 09.00

21.03.1200



Den 21. marts kl. 12.00

21.03.1600

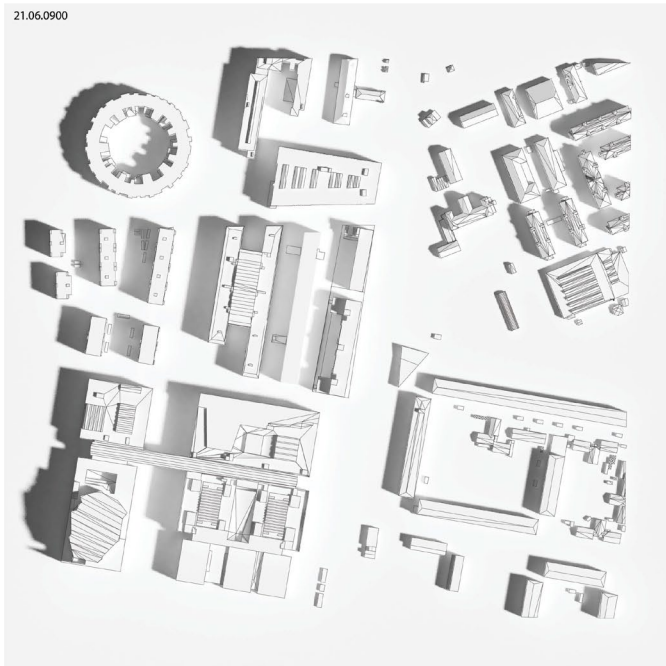


Den 21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer

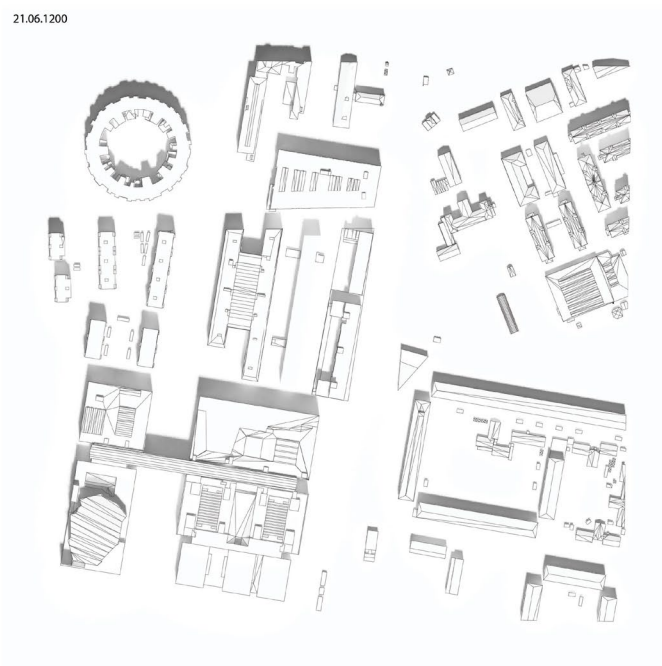
Skyggediagrammerne af bebyggelsens skyggevirksomhed på omgivelserne den 21. marts og 21. juni viser ingen nævneværdig påvirkning af boligerne på modsatte side af Amagerfælledvej.

21.06.0900



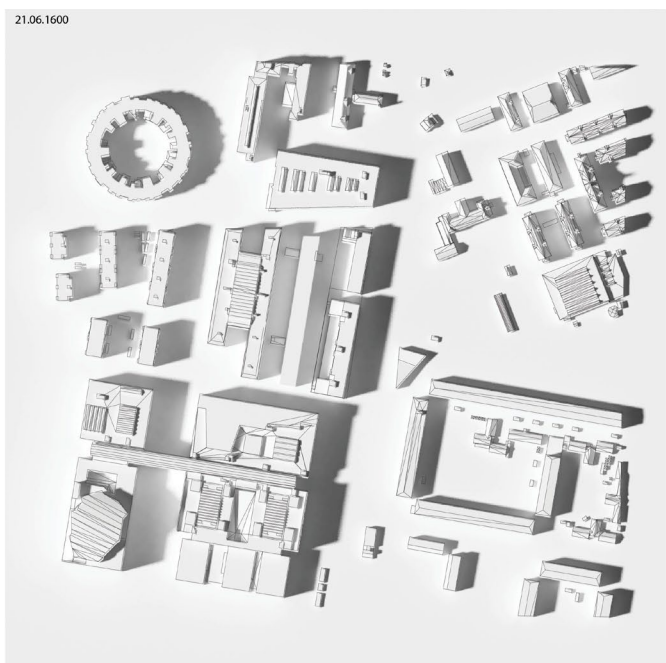
Den 21. juni kl. 09.00

21.06.1200



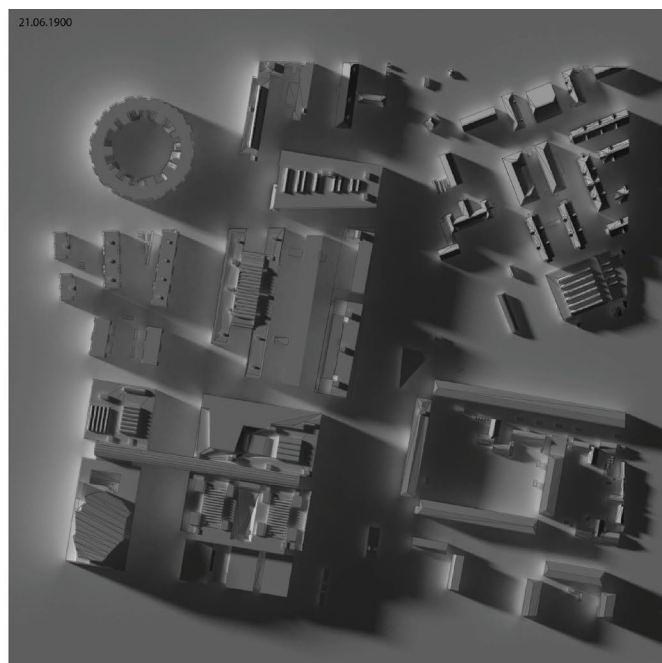
Den 21. juni kl. 12.00

21.06.1600



Den 21. juni kl. 16.00

21.06.1900



Den 21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv.

Lokalplantillægget til lokalplan er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen/tillægget til lokalplan.

Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er de overordnede rammer for hele Ørestad fastlagt med et maksimalt etageareal for hele bydelen, de maksimale bebyggelsesprocenter og friarealerne, inklusive bygrønninger, vandområder og lokalgader m.v. Der er fastlagt en grøn og blå struktur samt rammer for etageantal og maksimale bygningshøjder.

I rammerne for lokalplanlægning er Universitetsområdet/Ørestad NORD udlagt til universitet og andre offentlige formål samt beboelse. Kommuneplanen indeholder desuden retningslinjer for boligandelen.

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

Trafikstøj

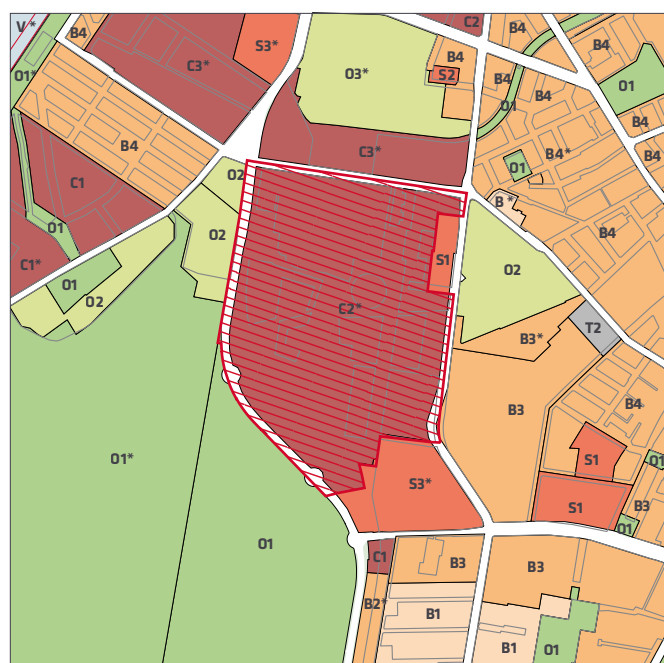
Bebyggelsens anvendelse, placering og indretning skal forholde sig til retningslinjerne for støj i Kommuneplan 2015.

I områder med nyt boligbyggeri, tillades boligbyggeri med en støjbelastning på op til L_{den} 73 dB for vejtrafik, såfremt bebyggelsen fungerer som støjskærm og medvirker til, at der etableres et opholdsareal bag bygningen hvor støjniveauet ikke overstiger 58 dB. Desuden skal det afskærmning samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer ($0,35 \text{ m}^2$) ikke overstiger L_{den} 46 dB i møblerede sove- og opholdsrum. Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende ikke overstige 38 dB.

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

Bydelsplan

Amager Vest Lokaludvalg har sammen med borgere og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der kan læses på og downloades fra lokaludvalgets hjemmeside www.avlu.dk. Planen indeholder lokaludvalgets og interessenternes ønsker for udviklingen af bl.a. Ørestad.



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)	O, O2-5	Områder til institutioner
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	O1	Områder til fritidsområder m.v.
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
S, S1-3	Områder til serviceerhverv	V	Husbåde
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg	[Rød hatched]	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2015



- Gældende lokalplaner
- Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 139 fastlægger bestemmelser for anvendelsen af et mindre område til offentlige formål.

Lokalplan nr. 307 1-2 "Sundby Station Øst" indeholder bestemmelser for opførelse af et hospital, en boligbebyggelse i form af 2 etagers rækkehus og punkthuse i op til 5 etager samt for institutionsbyggerier, herunder børneinstitutioner og en skole.

Lokalplan nr. 456 "Faste Batteri" indeholder bestemmelser for opførelsen af et bykvarter med en blanding af erhverv, boliger, butikker og kulturelle institutioner.

Lokalplan nr. 501 "August Schade Kvarter" indeholder bestemmelser for et område syd for DR Byen, der tidligere var omfattet af lokalplan nr. 301 med bestemmelser for et nyt Rigsarkiv. Den nye lokalplan indeholder bestemmelser for et bankdomicil, andre serviceerhverv, boliger, butikker og caféer.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.

Miljø i byggeri og anlæg 2016

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

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

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

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

Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

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.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdet, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m² pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, trø til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og

afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

Museumsloven

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

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

Forslag til tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 301 - 1, 2, 3, 4 og 5 Ørestad Nord

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for et område mellem Rued Langgaards Vej, Amagerfælledvej, Kaj Munks Vej samt skel mod matr. nr. 274, Ekserserpladsen.

Rød tekst er ny lokalplantekst, der bliver sat ind i den endelige lokalplan.

§ 1. Formål

Tillæg nr. 6 udgør det planmæssige grundlag for opførelse af ungdomsboliger og kollegieboliger, samt enkelte små familieboliger på et areal langs Amagerfælledvej.

§ 2. Område

Lokalplantillægsområdet omfatter lokalplanområdet som helhed, vist på vedhæftede tegning nr. 27.550b sammen med det delareal IK betegnede areal. Delareal IK udgøres af ejendommen matr.nr. 273 Ekserserpladsen, København og alle parceller, der efter den 1. august 2011 udstykkes i området.

Tegning nr. 27.550a erstattes af tegning nr. 27.550b. Tegningen viser områdeinddelingen med det nye delareal og er opdateret for så vidt angår matrikulære ændringer samt tilkomne byggerier og infrastrukturanlæg.

Stk. 2.

Sidste afsnit i stk. 2 erstattes af:

Delareal IA, IB, IC, ID, IF, IG, IH, IJ og IK samt IIA og IIB afgrænses som vist på tegning nr. 27.550b.

§ 3. Anvendelse

I stk. 2 indsættes:

- k) Delareal IK fastlægges til kollegie- og ungdomsboliger med enkelte små familieboliger og dertil knyttede funktioner. Stueetager skal delvist indrettes til fællesanlæg, derudover er der her mulighed for at etablere publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, caféer og lignende samt fritidsprægede og kulturelle funktioner.
- Kollegie- og ungdomsboliger skal have en størrelse mellem 25 og 50 m² bruttoetageareal med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Tegning nr. 27.552a og nr. 27.467 erstattes af tegning nr. 27.552b og nr. 27.467a. Ændringen af tegningen vedrører kun det nye delareal IK. På tegning nr. 27.467a henvises der for så vidt angår dette areal til tegning nr. 2.

I stk. 1, pkt. a, indsættes 480.000 m² i stedet for 565.000 m².

I stk. 2, pkt. b, indsættes i 1. afsnit 22.500 m² i stedet for 30.000 m².

I stk. 2, pkt. c, indsættes i 1. afsnit 17.500 m² i stedet for

20.000 m².

I stk. 2, pkt. d, indsættes i 1. afsnit 49.500 m² i stedet for 50.000 m², og tegning nr. 27.467 ændres til tegning nr. 27.467a.

I stk. 2 indsættes:

- k) Inden for delareal IK må det samlede etageareal ikke overstige 15.500 m². Herudover kan der i bebyggelsen etableres portåbninger som forbindelse med offentlig adgang. Ny bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med bebyggelsesplanen vist på tegning nr. 27.467a.

Bebyggelsen opføres i 4-8 etager med mulighed for sammenlægning af etager i dobbelthøje rum og med en bygningshøjde på maksimalt 27 m.

For de på tegning nr. 2 med orange strek markerede facader i stueetager gælder, at mindst 50 % af facadestrækningen skal anvendes til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler eller til publikumsorienterede serviceerhverv såsom café og restaurant.

Stueetager med udadvendte facader, skal have en etagehøjde på mindst 4 m. Disse stueetager skal indrettes med vinduesåbninger fra gulv til loft.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Tegning nr. 27.426 erstattes af tegning nr. 27.426a. Ændringen af tegningen vedrører kun det nye delareal IK.

I stk. 2 indsættes:

- k) Inden for delareal IK skal bebyggelse opføres i et nutidigt formsprog og de enkelte bygninger skal opføres med hver sit arkitektoniske udtryk.
- Der skal overvejende anvendes afdæmpede farvenuancer inden for jordfarve- eller gråtoneskalaen. Bebyggelsen skal overvejende udføres i tegl som blank mur, og skal fremstå karakterfuld og have stor stoflighed i teglstenen samt fuger i neutral farve.
- Sekundære materialer kan udføres i træ og metal, og metal må ikke være reflekterende.
- Gavle skal udformes som facader og forsynes med vinduesåbninger.
- Tage, hvor der ikke etableres opholdsarealer, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende. Tagflader skal udformes med mulighed

for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal integreres i tagfladernes arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO₂. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

§ 7. Foranstaltninger mod forurenings-gener****)

Stk. 1

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej og Metro. Det indendørs støjniveau hidrørende fra trafikken på vej og Metro må i lokaler til undervisning, administration, liberale erhverv og lignende ikke overstige 35 dB(A) ****).

Stk. 2.

For delareal IK gælder særligt:

a) 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.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 fra vejtrafik
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration,

****) Opmærksomheden skal henledes på, at lokalplanområdet omfatter tidligere opfyldningsområder, hvor man har erfaring for, at forurening af undergrunden kan have fundet sted. I henhold til § 19 i lov nr. 939 af 27. oktober 1996 om affaldsdepoter skal enhver ejer eller bruger af en ejendom, der på denne opdager et affaldsdepot eller en forurening af jorden, underrette kommunalbestyrelsen (Miljøkontrollen) herom. I henhold til samme lovs § 20 skal arbejdet standses, såfremt der under et bygge- og jordarbejde konstateres et affaldsdepot eller en forurening af jorden, og arbejdet kan først genoptages, når området frigives af kommunen. Forpligtelsen til at standse et bygge- eller jordarbejde påhviler ejeren af den pågældende ejendom og den, der er ansvarlig for det pågældende arbejde.

****) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om „Trafikstøj i boligområder“ samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 om „Støj og vibrationer fra jernbaner“. I henhold hertil må støjbelastningen ved støjfølsom anvendelse ikke overstige 60 dB(A), hvilket af Miljøkontrollen er vurderet at være overholdt i en afstand af ca. 15 m fra nærmeste metrospor midte, såvel på strækninger på dæmning som på bro.

liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

Kommentar

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

b) 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.

§ 11. Ubebyggede arealer

I stk. 1 indsættes nyt pkt. o:

- o) Inden for delareal IK skal friarealet uanset pkt. a være 30 procent af boligetagearealet til kollegie- og ungdomsboliger.

Inden for delareal IK skal parkeringsdækningen uanset pkt. g for kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger være 1 plads pr. 300 m² etageareal og parkeringsdækningen for små familieboliger 1 plads pr. 150 m² etageareal.

I stk. 2 indsættes nyt pkt. g:

- g) Inden for delareal IK skal der til boliger etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal. Til Ungdomsboliger skal der etableres 4 pr. 100 m², heraf skal mindst 50 % overdækkes. Til erhverv skal der etableres 4 pr. 100 m², heraf skal mindst 25 % overdækkes. Til pladskrævende cykler, skal der ved boliger og erhverv etableres 2 pr. 1.000 m² af det krævede antal pladser.

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

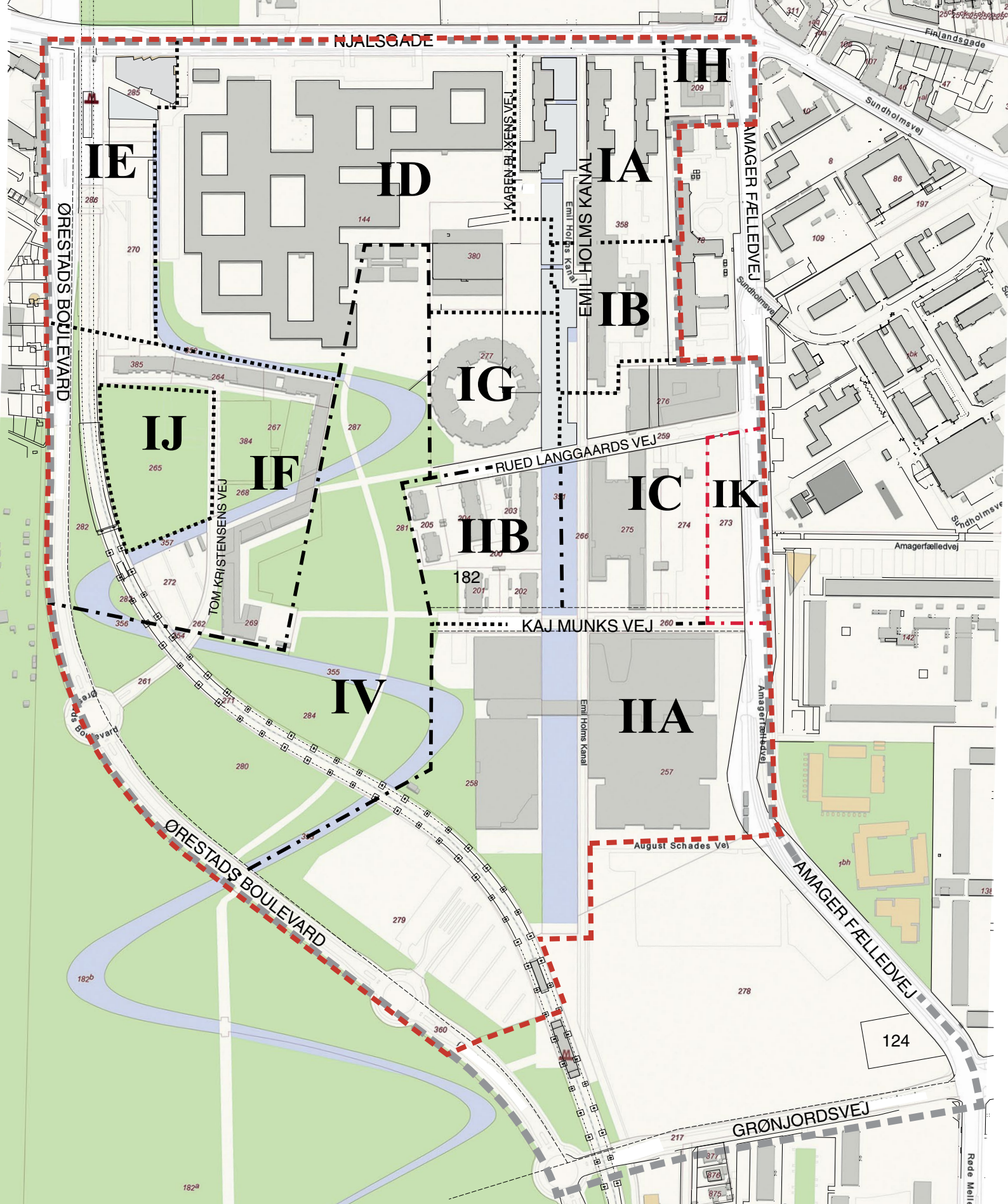
Kommentar

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

I stk. 2 indsættes nye punkter h-k:

For delareal IK gælder følgende:

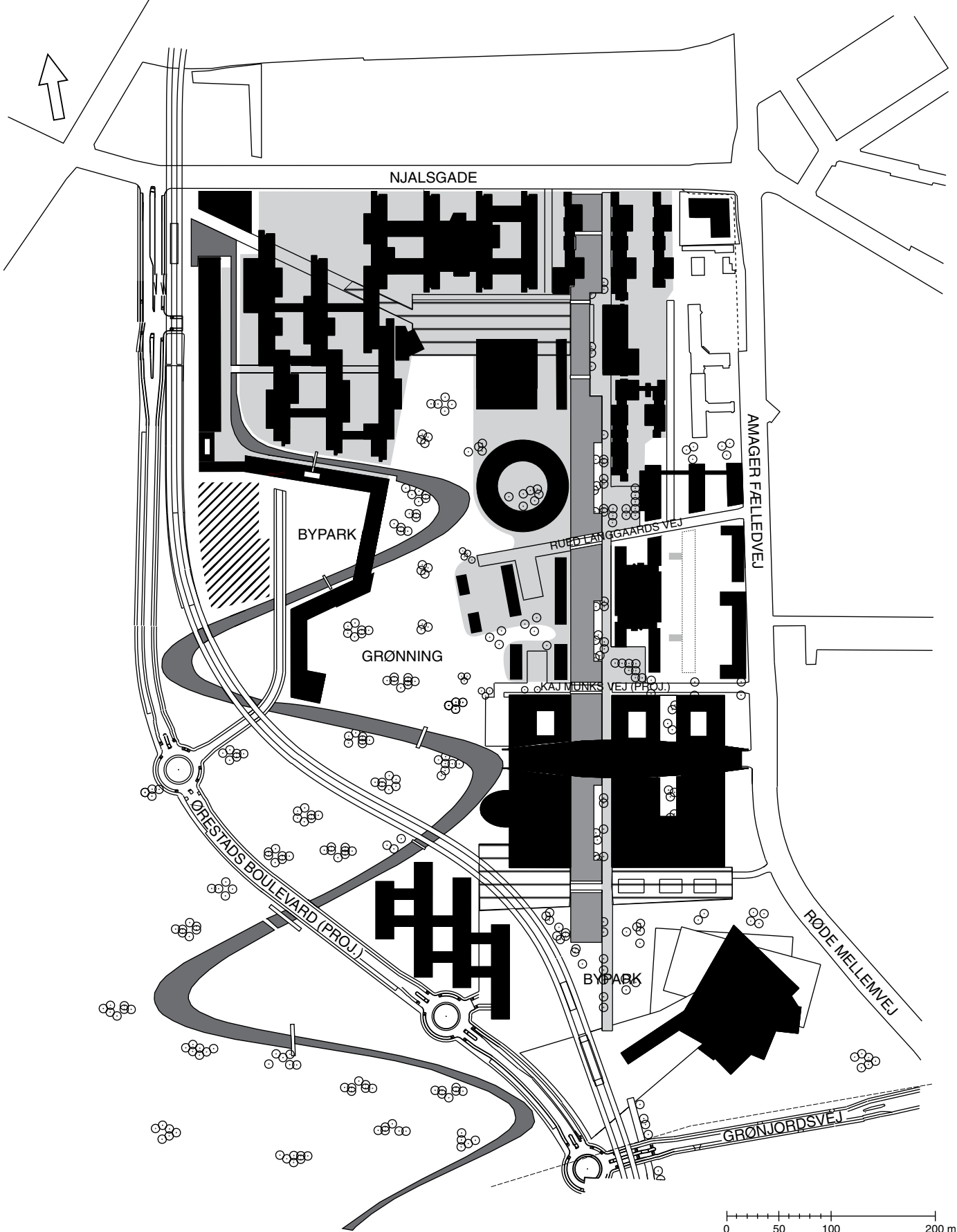
- h)** Friarealet, eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer, skal være af størrelsesordenen 30 procent af boligeta-gearealet.
Fælles opholdsarealer på hævede gårddæk og tagter-rasser kan indgå i friarealberegningen. Det samme kan den del af lokale veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.
Rekreative faciliteter skal anlægges som en integreret del af byrummene med beplantning, belægninger og fast byinventar. Faste siddeplinte og bænke skal udformes med en variation af komfortable siddehøjder og designs, så brugere i alle aldersgrupper tilgodeses i forhold til længere ophold.
Rekreative faciliteter og byinventar skal fremstå i en kvalitet, som må forventes at være bestandig overfor vejr og slid.
- i)** Området skal beplantes i princippet som vist på tegning nr. 2.
Der skal anvendes forskellige plante-, buske-, og træarter, der giver en varieret frodighed i området året rundt, som bl.a. kommer til udtryk i de enkelte plantearters struktur, farve og volumen. Beplantningen skal variere i størrelser og være rumdannende. Der skal både plantes løvfældende og stedsegrønne planter.
For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m³ rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.
- j)** Belægninger skal være af høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet og være egnet til sikker færdsel for fodgængere og cyklister. Ved valg af belægninger og afvandingssystem skal der tages hensyn til muligheden for at opsamle regnvand til vanding af de beplantede arealer.
- k)** Belysningen skal medvirke til at give området en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekommende og tryk karakter, herunder skal portåbninger og passager belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.



Områdeinddeling

- — — Lokalplanområde for lokalplan nr. 301
- . - . - . Grænse mellem underområder
- Grænse for delareal
- - - - - Lokalplanområde for lokalplantillæg nr. 6 til lokalplan nr. 301
- . - . - . Underområde IK

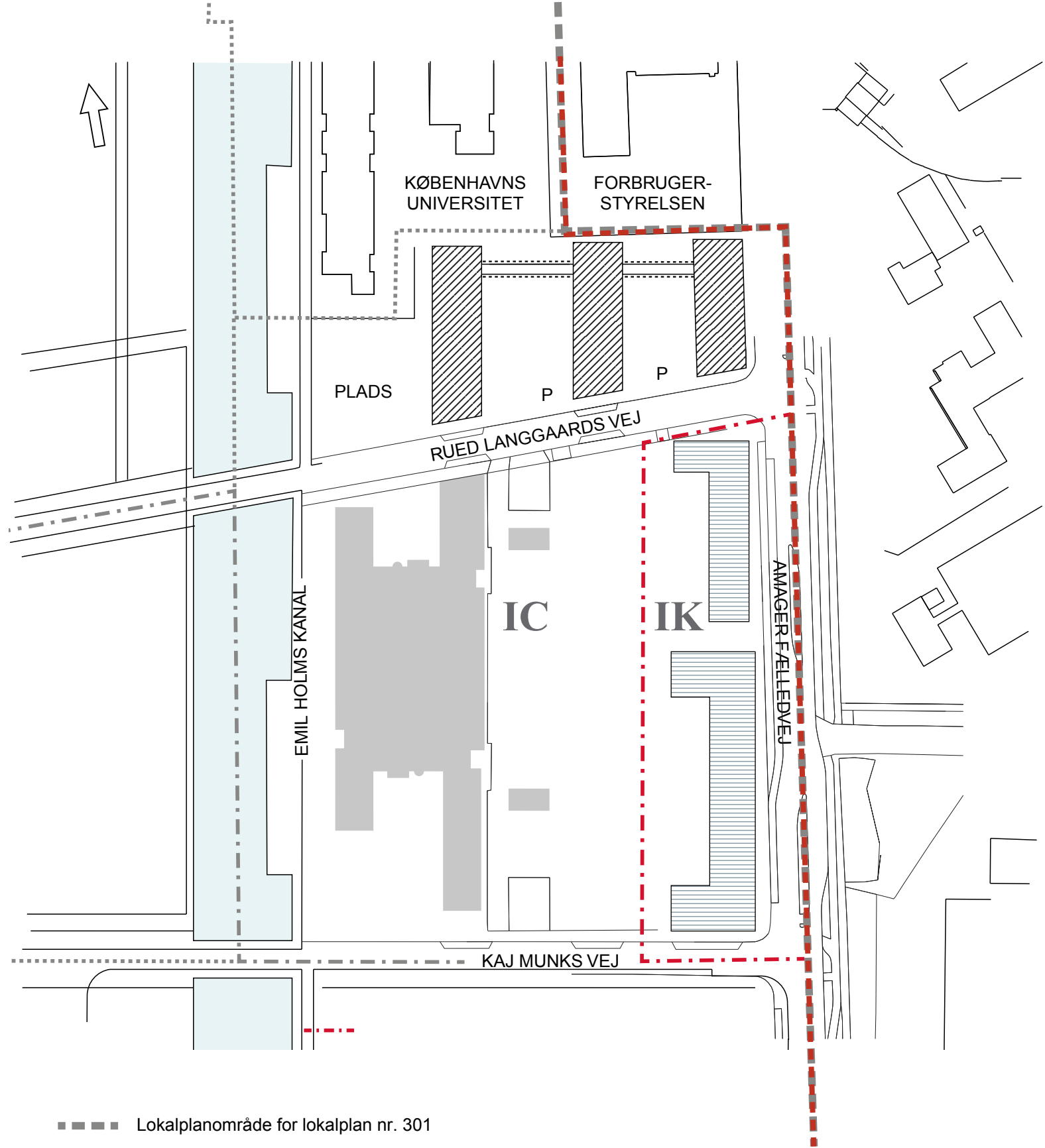
EMNE	Lokalplan Ørestad Nord med tillæg nr. 1, 2, 3, 4 og 5	MÅL	1:4.000	JOURN. NR.	311/417
EJERLAV	Eksercerpladsen, København	TEGN. DATO	MAR 2017	TEGN. NR.	27.550b
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.					







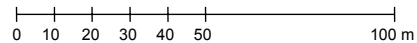
Illustrationsplan

- Eksempel på bebyggelsesstruktur
- Kanal, evt. med forsænket opholdsareal
- Træbeplantning
- Plateauer
- Pladser og gangarealer
- Rækkehusstruktur

EMNE	Lokalplan Ørestad Nord med tillæg nr. 1, 2, 3, 4 og 5	MÅL	1:5.000	JOURN. NR.	311/417
EJERLAV	Eksercerpladsen, København	TEGN. DATO	DEC 2016	TEGN. NR.	27.552b
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.					



- ■ ■ ■ Lokalplanområde for lokalplan nr. 301
- - - - Grænse mellem underområder
- Grænse for delareal
- - - - Lokalplantillæggets afgrænsning
- · - · - · Underområde IK
-  Kanal og evt. forsænket opholdsareal
- Evt. gangbroer over 2. etage
- P Parkering
-  Principiel bebyggelsesplan
-  6 etager, maks.bygningshøjde 26 m
-  4-8 etager

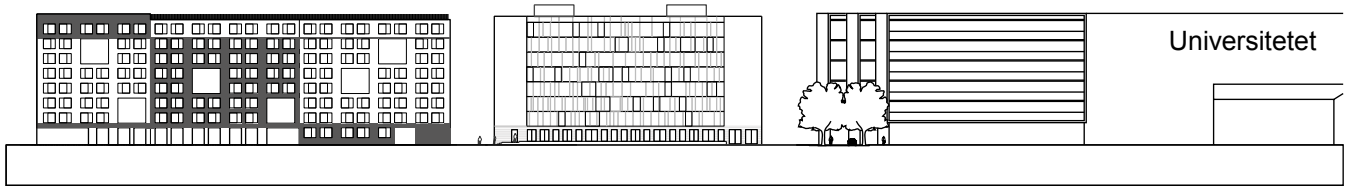


EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ØRESTAD NORD, DELAREAL IK	1:1.500	311/416
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
EKSERCERPLADSEN KØBENHAVN	DEC 2016	27.467a
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



Forskerpark Plads Rued Langaards vej IT-højskole

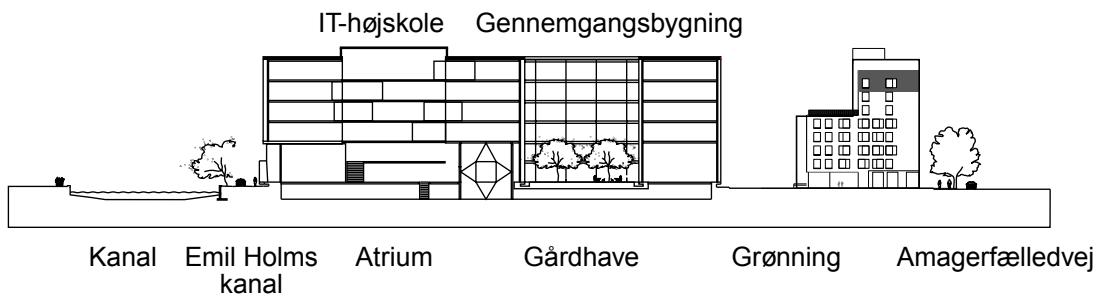
Principiel facadeopstalt mod Kanalgaden



Forskerpark Grønning Forskerpark Forbrugestyrelsen

Universitetet

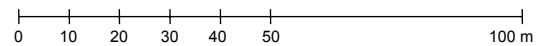
Principiel facadeopstalt mod Amagerfælledvej



Kanal Emil Holms kanal Atrium Gårdhave Grønning Amagerfælledvej

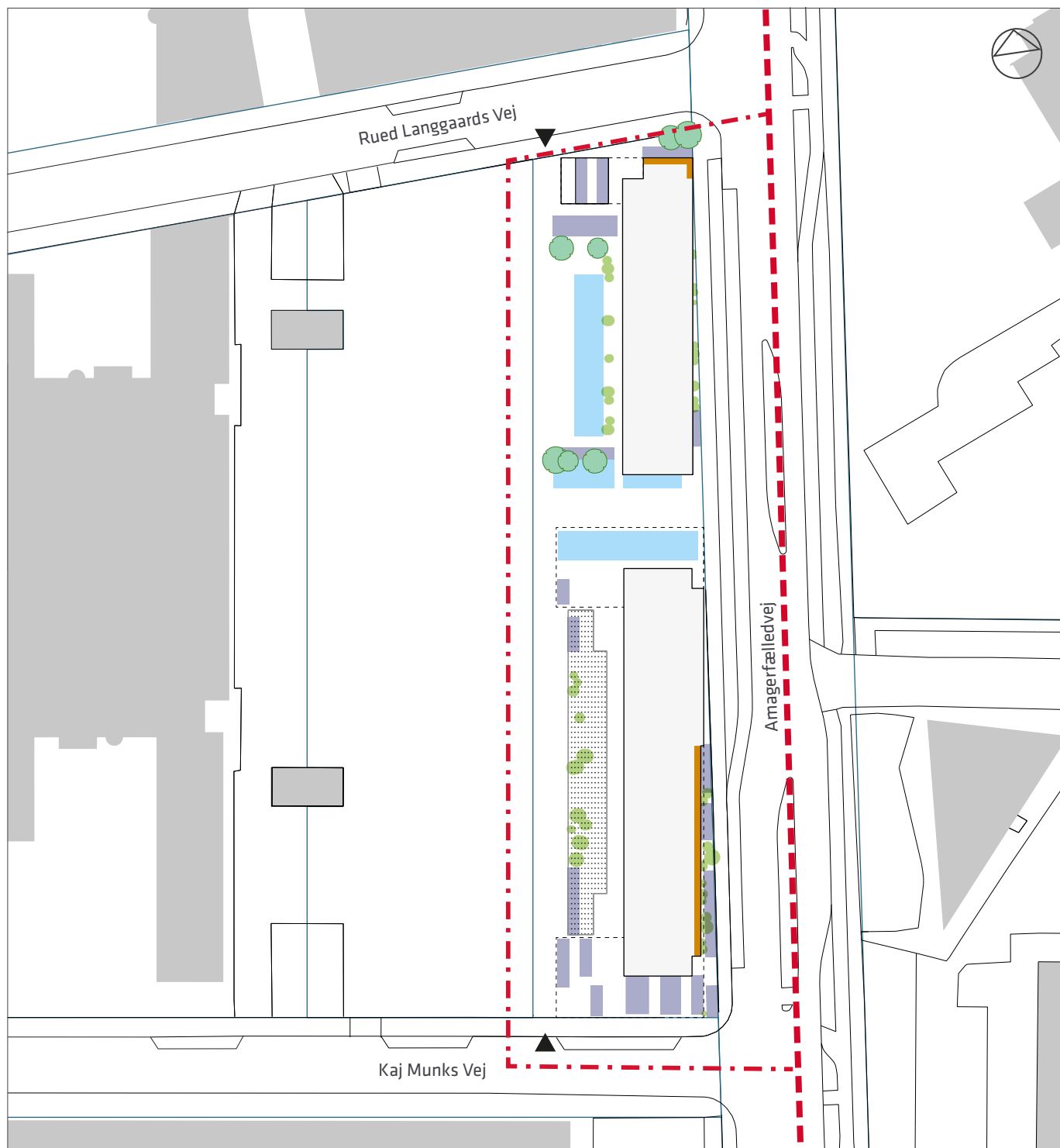
IT-højskole Gennemgangsbygning

Principielt snit øst-vest



EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ØRESTAD NORD, DELAREAL IK	1:1.500	311/416
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
EKSERCERPLADSEN KØBENHAVN	NOV 2016	27.426a
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		

Lokalplantegning nr. 2



- - - Lokalplanens afgrænsning
- · - · - Underområde IK
- Matrikelskel
- Principiel placering af cykel-p-pladser
- Principiel placering af bilparkering
- Bilparkering under dæk
- Udadvendte/fælles funktioner på mindst 50 % af facadestrækningen

- Principiel placering af træer
- Principiel placering af buske
- ▶ Indkørsel
- Overdækning

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

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den xx. xxxxxxxx 201x besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 301 Ørestad Nord.

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 201x

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.
Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget i/på xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx.
Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxxxxx 201x kl. 19-21.

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner 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 xx. xxxxxxxx 201x

