

# KORNBLOMSTVEJ II

## Forslag til lokalplan

Teknik- og Miljøudvalg har den 27. august 2018 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Kornblomstvej II. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

**Offentlig høringsperiode fra den 11. september 2018 til den 6. november 2018**





# Indhold

<b>Redegørelse for lokalplan</b> .....	<b>3</b>	<b>Lokalplan Kornblomstvej II</b> .....	<b>16</b>
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	16
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3	§ 2. Område.....	16
Byggeønsker.....	4	§ 3. Anvendelse.....	16
Lokalplanens indhold.....	5	§ 4. Veje og parkering.....	17
Miljøforhold.....	8	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	17
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen.....	8	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	18
Bevaringsværdige bygninger.....	8	§ 7. Ubebyggede arealer.....	21
Skyggediagrammer.....	10	§ 8. Støj og anden forurening.....	23
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b> .....	<b>11</b>	§ 9. Regnvand.....	23
Overordnet planlægning.....	11	§ 10. Matrikulære forhold.....	23
Kommuneplan 2015.....	11	§ 11. Særlige fællesanlæg.....	23
Lokalplaner i kvarteret.....	11	§ 12. Retsvirkninger.....	23
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	12	§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter.....	23
Spildevandsplan.....	12	Kommentarer af generel karakter.....	23
Lokal håndtering af regnvand.....	12	Tegning nr. 1 - Lokalplanområde.....	24
Skybrudssikring.....	13	Tegning nr. 2 - Anvendelse.....	25
Stormflodssikring.....	13	Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier.....	26
Sikring mod stigende grundvand.....	13	Tegning nr. 4 - Byggefelter.....	27
Vandforsyningsplan.....	13	Tegning nr. 5 - Træer, kantzoner og forbindelser.....	28
Varmeplanlægning.....	13	<b>Hvad er en lokalplan</b> .....	<b>29</b>
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b> .....	<b>14</b>	Lokalplan.....	29
Affald.....	14	Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	29
Jord- og grundvandsforurening.....	14	Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	29
Museumsloven.....	15	<b>Praktiske oplysninger</b> .....	<b>Bagsiden</b>
Rottesikring.....	15		
Bilag IV-arter og flagermus.....	15		

# Redegørelse for lokalplan



Luftfoto af lokalplanområdet set mod nord

## Lokalplanens baggrund og formål

ELF Ejendomme A/S har anmodet om et nyt plangrundlag for matr.nr. 143 og 168, Eksercerpladsen, København, der muliggør ny bebyggelse langs Sundholmsvej og Kornblomstvej. Anmodningen omfatter nybyggeri af boliger samt publikumsorienteret serviceerhverv. Derudover har der siden 2011 pågået et samarbejde mellem Københavns Kommune og den almene boligforening VIBO om at etablere en bemandet legeplads uden for den eksisterende lokalplans byggefelter på matrikel nr. 1885, Sundbyvester, København. Hertil kommer, at den eksisterende lokalplan nr. 4 Kornblomstvej fra 1979 ikke længere er tidssvarende og bl.a. ikke sikrer bevaringsværdigt byggeri på matr.nr. 143 og 38 inden for lokalplanområdet. De ønskede ændringsforslag forudsætter en ny lokalplan, som vil afløse den eksisterende lokalplan nr. 4.

Ny bebyggelse på matrikel nr. 143 og 168 opføres som huludfyldning efter Kommuneplan 2015. Dette betyder, at kommuneplanens maksimale bebyggelsesprocent kan overskrides og friarealprocenten fraviges, såfremt kvarterets helhedspræg, inklusiv de ubebyggede arealer, vurderes at blive tilfredsstillende.

Formålet med opførelse af ny bebyggelse som huludfyldning er at afslutte karréstrukturen langs Sundholmsvej og

Kornblomstvej og løfte området, som er udpeget som udsat by, ved at binde områdets bebyggelser bedre sammen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Sundholmskvarteret ligger i Amager Vest og afgrænses af Hollænderdybet, Amagerbrogade, Englandsvej, Brydes Allé og Amager Fælledvej. På tværs af kvarteret løber bydelsgaden Sundholmsvej, mens Amagerbrogade udgør kvarterets strøggade. Selve lokalplanområdet afgrænses af Sundholmsvej, Kornblomstvej, Øselsgade, Råsøgade og Telemarksgade.

Københavns Kommune har udarbejdet en egenartsanalyse, som viser, at Sundholmsvej og den del af kvarteret som lokalplanområdet ligger i, er kendetegnet ved sluttet randbebyggelse i 5-6 etager med sadeltag og veldefinerede gade- og gårdrum. Sundholmskvarteret er desuden kendetegnet ved at have en relativt høj andel af almene boliger på 25-30 % og er i 2017 udpeget som udsat boligområde i Københavns Kommunes Politik for Udsatte Byområder. Selve lokalplanområdet ligger i Amager Fælled Skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 25 %. Lokalplanområdet var frem til perioden 1970-1980 et sam-



### Fakta - Eksisterende bruttoarealer

Eksisterende bruttoarealer jf. bygningsreglementet (kælder medregnes ikke):

Underområde I	1.744 m <sup>2</sup>
Underområde II	25.303 m <sup>2</sup>
Underområde III	2.231 m <sup>2</sup>

### Fakta - Fremtidige bruttoarealer

Stueetage, nybyggeri - underområde I	ca. 1.020 m <sup>2</sup>
Stueetage, nybyggeri - underområde II	ca. 150 m <sup>2</sup>
Etage 1-5, nybyggeri - underområde I	ca. 7.900 m <sup>2</sup>
Etage 1-5, nybyggeri - underområde II	ca. 450 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal - underområde I	ca. 8.653 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal - underområde II	ca. 25.753 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal - underområde III	2.231 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent - underområde I	ca. 240 %
Bebyggelsesprocent - underområde II	ca. 125 %
Bebyggelsesprocent - underområde III	169 %

mensat industriområde med små og større produktions- og administrationsbygninger tilhørende bl.a. tobaksfabrikken American Tobacco og Storno radiotelefoner. Med den eksisterende lokalplan nr. 4 fra 1979 blev området omdannet fra erhvervsområde til boligområde.

I dag har området stadig en række spor fra industrihistorien i form af tre bevaringsværdige bygninger, der alle ligger på Sundholmsvej. På hjørnet mellem Telemarksgade og Sundholmsvej ses et hjørnebyggeri fra 1915 i 3 etager, mens Sundholmsvej 57 fra 1907 står som en enkeltstående etageboligbebyggelse med lukkede gavle i 5 etager med tagetage. Mellem de bevaringsværdige bygninger ligger en nedlagt tankstation, hvis befæstede arealer støder op til den bevaringsværdige bygning på Sundholmsvej 57. Overfor lokalplanområdet på modsatte side af Sundholmsvej ligger Sundholm Varmecentral.

Mod Kornblomstvej og Øselsgade ligger to store almene boligkarréer, som tilhører boligforeningen VIBOs afdeling 116 og 140. Bebyggelserne er fra starten af 1980'erne og er primært i rød tegl. Den nordligste karré mod Råsøgade er opført sammenhængende og afsluttet, mens den sydligste karré ligger ud til den nedlagte tankstation på Sundholmsvej og fremstår uafsluttet. En del af karréernes friarealer er offentligt tilgængelige og ligger i forlængelse af hinanden direkte ud til Kornblomstvej og Øselsgade som et langstrakt grønt område. Friarealerne afgrænses af vej- og parkeringsarealer med træerækker, der definerer det grønne område. Friarealerne er i dag indrettet med boldbane, nyttehaver, hundegård samt en midlertidig bemandet legeplads og krydses af en bred offentligt tilgængelig passage, der forbinder Lerfosgade med Romsdalsgade.

### Byggeønsker

ELF Ejendomme A/S, som ejer matr.nr. 143 og 168 ønsker at opføre op til ca. 7.900 m<sup>2</sup> nye etageboliger som sluttet randbebyggelse mod Sundholmsvej og Kornblomstvej, hvoraf op til 3.000 m<sup>2</sup> forventes opført som almene boliger for Boligforeningen VIBO. Byggeriet omfatter desuden mindst 75 m<sup>2</sup> erhverv, der fastlægges til publikumsorienteret serviceerhverv. I forbindelse med nybyggeriet er



Udkast til facade mod Kornblomstvej.  
Ill. af Mangor & Nagel Arkitekter.



Udkast til facade mod Sundholmsvej. Ill. af Mangor & Nagel Arkitekter.



Udkast til situationsplan i underområde I. Ill. af Mangor & Nagel Arkitekter.

det en forudsætning, at en del af vejarealet langs Kornblomstvej opgraderes og omlægges med bl.a. ny kantzone, bredere fortov og vejforhold.

VIBOs afdeling 140, som ejer matr.nr. 1885, ønsker at opføre et beboerhus på ca. 450 m<sup>2</sup>. I stueetagen ønsker VIBO i samarbejde med Københavns Kommune at indrette lokaler til Københavns Bemandede Legepladser, som skal anlægges i sammenhæng med en bemandet legeplads på ca. 340 m<sup>2</sup>. Borgerrepræsentationens bevilgede den 3. oktober 2013 økonomiske midler til en bemandet legeplads i lokalplanområdet.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanens bestemmelser for underområde I muliggør, at byggeri mod Sundholmsvej og Kornblomstvej kan opføres som huludfyldning, så Sundholmsvejs i øvrigt ensartede karréstruktur og sammenhængende bygningsfront i 5-6 etager styrkes. I forlængelse heraf sikrer bestemmelserne, at ny bebyggelse tilpasses den bevarelsesværdige bygning på Sundholmsvej 57 og opføres i overensstemmelse med områdets egenart, hvor sluttet randbebyggelse med veldefinerede gårdrum udgør den dominerende bygningstypologi. På hjørnet af Sundholmsvej og Kornblomstvej fastlægges anvendelsen til publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen. Lokalplanen har desuden fokus på at sikre en tilfredsstillende kvalitet for de ubebyggede arealer i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelse om huludfyldning.

I underområde II muliggør bestemmelserne, at der kan opføres et beboerhus inklusiv lokaler til en af København

Kommunes bemandede legepladser. Nybyggeri skal opføres, så stueetagen fremstår åben med visuel og fysisk tilgængelighed fra de omkringliggende gader, herunder også Amagerbrogade. Endelig sikrer lokalplanen, at de grønne friarealer mellem VIBOs bebyggelse og Øselsgade-Kornblomstvej fastholdes som et offentligt tilgængeligt grønt område. Forbindelsen på tværs af friarealerne mellem Lerfosgade og Romsdalsgade skal fastholdes, og trærækkerne, der synliggør og definerer det grønne område, skal bevares.

Endelig sikrer bestemmelserne, at de bevarelsesværdige bygningerne på Sundholmsvej 57 i underområde I samt Sundholmsvej 67-69 og Telemarksgade 3-5 i underområde III sikres som bevarelsesværdige.

### Almene boliger

Lokalplanområdet ligger i Amager Fælled Skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 25 %. Det betyder, at der i henhold til kommuneplanens retningslinjer kan stilles krav om almene boliger efter en konkret vurdering af det enkelte projekt. Området er kendetegnet ved en stor andel af almene boliger og klassificeret som et udsat byområde, hvorfor der ikke stilles krav om almene boliger. Der er imidlertid indgået en frivillig betinget aftale mellem ELF Ejendomme A/S og boligforeningen VIBO om, at ELF Ejendomme A/S opfører op til 3.000 m<sup>2</sup> almene boliger for VIBO svarende til en ny afdeling. Nybyggeriet forventes ikke at påvirke andelen af almene boliger i skoledistriktet, da boligprojektet også omfatter ca. 4.900 m<sup>2</sup> private boliger.



## Fællesskab København

Fællesskab København 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.

Ved udvikling af 'En levende by' prioriteres hverdagslivet først, når vi cykler, skal der være plads til alle, også de uerfarne, og der skal være steder, hvor cyklerne kan parkeres, og bynatur skal flettes ind, hver gang der er mulighed for det.

Ved udviklingen af 'En by med kant' er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Sammenhængen mellem byens områder skal styrkes og sikres, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København.

Ved udviklingen af 'En ansvarlig by' er målet, at København i 2025 er verdens første CO<sub>2</sub>-neutrale hovedstad. Derfor skal byens affald udnyttes som en ressource, og København sikres mod fremtidens klima.

Fællesskab København vil spille sammen med og styrke en række andre af kommunens politikker, planer og strategier.

## Bynatur i København

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder. Bynatur er et samlet begreb, der dækker over alle byens naturområder, parker, kirkegårde, grønne byrum, grønne gader, søer og vandløb samt alle dyr og vækster, som lever i byen.



Udkast til visualisering af hjørne mod Kornblomstvej/parken'. Ill. af Mangor & Nagel Arkitekter.



Udkast til visualisering af hjørne mod Kornblomstvej/Sundholmsvej. Ill. af Mangor & Nagel Arkitekter.

For at sikre dette har Københavns Kommune vedtaget en strategi for 'Bynatur i København' [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447)

Med denne strategi ønsker kommunen

- at skabe mere bynatur i København
- at forbedre kvaliteten af bynatur i København

Byens grønne og blå områder skaber ro og balance i byen. Men med en by, der vokser, bliver det sværere at finde plads til flere store, grønne områder. Derfor skal naturen flettes ind, hver gang der er mulighed for det, så der kommer mange flere små pletter af levende grønt og blåt. Nærheden til grønne områder har afgørende betydning for borgernes livskvalitet, sundhed og almene velbefindende.

I lokalplanlægningen stilles krav til både kvalitet og omfang af bynatur, samt at der sikres mulighed for anlæg af kommunale grønne områder i byudviklingsområderne. Byudviklingsområderne fremgår af Kommuneplan 2015.

### Anvendelse

Lokalplanen omfatter i alt ca. 8.350 m<sup>2</sup> nybyggeri. I underområde I udgør lokalplanen det planmæssige grundlag for at udvikle områdets anvendelse til boligformål med en samlet ny boligbebyggelse på i alt ca. 7.900 m<sup>2</sup>, hvoraf op til 3.000 m<sup>2</sup> forventes at blive almene boliger. Desuden fastlægges anvendelse til mindst 75 m<sup>2</sup> publikumsorienteret serviceerhverv. I underområde II udgør lokalplanen det planmæssige grundlag for at udvikle ny bebyggelse på op til 450 m<sup>2</sup>, hvoraf stueetagen fastlægges til offentlig anvendelse. Anvendelsen for øvrige etager i ny bebyggelse fastlægges til beboerhus.

### Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Lokalområdet ligger stationsnært i en afstand på 500 m fra Amagerbro Metrostation og Amagerbrogade, hvor der er gode indkøbsmuligheder og busforbindelser. Amagerbrogade er klassificeret som strøggade, og Sundholmsvej som bydelsgade. Der er på begge veje anlagt cykelstier i begge retninger, og cykelstien på Amagerbrogade er desuden planlagt til at blive en supercykelsti. Det øvrige vejnet, der omgiver lokalplanområdet, er ikke indrettet med cykelstier.

Gennem lokalplanområdet løber to vigtige forbindelser, som ønskes styrket med lokalplanen. Det ene forløb er en mindre befærdet forbindelse, som går parallelt med Amagerbrogade og Sundholmsvej via Lerosgade og Romsdalsgade. Det andet forløb forbinder Amagerbrogade med DR Byen via Øselsgade og Kornblomstvej. Begge disse forbindelser hæfter sig på de grønne friarealer langs Kornblomstvej og Øselsgade.

Lokalplanområdet omfatter i alt tre eksisterende vejbyggelinjer, hvoraf vejbyggelinjerne mod Røsågade og Telemarksgade bevares, mens vejbyggelinje mod Sundholmsvej nedlægges. Vejbyggelinjen mod Sundholmsvej

er på 0,5 meter og erstattes af byggefelt, som flugter med den bevaringsværdige bygning på Sundholmsvej 57 med henblik på at skabe en sammenhængende bygningsfront mod Sundholmsvej.

Som en forudsætning for projektet omlægges og opgraderes et ca. 140 m<sup>2</sup> vejareal på Kornblomstvej, som erstattes af ny kantzone med grønne elementer langs den nye bebyggelse. Bygherre skal desuden reetablere de berørte vejforhold på Kornblomstvej, hvilket forventes at medføre nedlæggelse af et endnu ukendt antal offentlige parkeringspladser. Ændringerne sker med henblik på at skabe godt udsyn for op- og nedkørsel fra parkeringskælderens samt løse afhentning af renovation samt varelevering på Kornblomstvej, hvilket er den løsning, som udover at være den mest trafiksikre også giver bedst friarealkvalitet for beboerne. Omlægningen af vejarealet vil desuden løfte området ved at forskønne Kornblomstvej og skabe gode rammer for byliv i forbindelse med publikumsorienteret serviceerhverv på hjørnet af Sundholmsvej og Kornblomstvej.

### Parkering

I underområde I fastlægges bilparkering til kommende bebyggelse til 1 parkeringsplads pr. 175 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering skal indrettes i underjordisk parkeringskælder. Cykelparkering til kommende bebyggelse fastlægges til 4 parkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. 50 % af cykelparkeringen skal placeres på terræn, og 50 % skal placeres i stueetagen for at sikre en tilgængelig og tryk cykelparkering, som ikke optager alt terræn i gårdrummet til cykler.

### Bebyggelsens placering og udformning

Nybyggeri i underområde I skal opføres som huludfyldning og føres rundt om den bevaringsværdige bygning på Sundholmsvej 57, så den nye bebyggelse fremstår som en afsluttet karré, der møder de eksisterende almene bebyggelser langs Kornblomstvej. Formålet med dette er at skabe bedre sammenhæng mellem bebyggelserne i området og styrke trygheden langs de eksisterende bebyggelser ved Kornblomstvej, hvor der bl.a. er nedkørsel til eksisterende parkeringskælder. Ny bebyggelse opføres i samme højde som den bevaringsværdige bygning på Sundholmsvej 57, men undtagelse af boligerne mod de eksisterende almene boliger ved Kornblomstvej, hvor ny bebyggelse opføres i maksimalt 15 m af hensyn til det skrå højdegrænseplan. Bestemmelserne sikrer desuden, at det nye byggeri i skala og arkitektur formidler en naturlig overgang til den bevaringsværdige bygning ved at fastlægge, at nyt byggeri skal opføres med gennemgående sadeltag i samme højde som eksisterende byggeri. Desuden skal det gennemgående materiale være teglsten i rødbrune nuancer, facaderne skal have karnapper og vigtige linjer som gesims- og taglinjer skal tilpasses bygningsvolumener på den bevaringsværdige bygning.

Nybyggeri i underområde II placeres, så de bevaringsværdige træer langs Øselsgade sikres. Samtidig skal kigget fra

Amagerbrogade til friarealerne holdes frit. Lokalplanens bestemmelser sikrer desuden, at husets stueetage udformes med en høj grad af transparens for at sikre trykgheden i området.

### Byrum

Lokalplanens bestemmelser har fokus på at sikre, at kommende friarealer og byrum i både underområde I og II er offentligt tilgængelige med fokus på trykghed og det grønne. Intentionen er, at ny bebyggelse skal møde de eksisterende bebyggelser og grønne arealer med kantzoner, udadvendte funktioner og interaktion mellem ude og inde.

Friarealet i underområde I skal indrettes som et sammenhængende grønt gårdrum, hvor der plantes nye karaktergivende træer og etableres ophold i solsiden. Der er desuden fastlagt kantzoner for bebyggelsen både indadtil mod gårdrummet og udadtil mod Kornblomstvej. Mod gårdrummet gives der mulighed for semiprivate haver for boliger i stueetagen med lave hække som afgrænsning og alternativt trapper til ophold. På hjørnet af Sundholmsvej og Kornblomstvej fastlægges anvendelsen til publikumsorienteret serviceerhverv med henblik på at styrke udadvendte funktioner og bylivet i området.

I underområde II har lokalplanen fokus på, at områdets karaktergivende og bevaringsværdige træer sikres. Der er fokus på at skabe trykghed på friarealerne og flere øjne på de grønne områder ved at muliggøre placering af en bemandet legeplads. Intentionen med både beboerhuset og den bemandede legeplads er, at understøtte og synliggøre beboeraktiviteterne i området, ved dels at flytte beboeraktiviteterne i afdeling 140 fra de nuværende kælderlokaler til en attraktiv og synlig placering på terræn, dels ved at skabe varige rammer om en bemandet legeplads.

## Miljøforhold

### Miljøvurderinger

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af reglerne om miljøvurdering i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 448 af 10. maj 2017).

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

Lokalplanen skal muliggøre opførelse af ca. 7.900 m<sup>2</sup> etageboliger, herunder op til 3.000 m<sup>2</sup> almene boliger og et beboerhus på ca. 450 m<sup>2</sup>. Beboerhuset skal også indeholde lokaler til en bemandet legeplads, som etableres i samarbejde med Københavns Kommune. Legepladsarealet til den bemandede legeplads er på ca. 340 m<sup>2</sup> og placeres lige-

ledes på matrikel nr. 1885. Jorden er forurenet, og forureningen skal håndteres i forbindelse med byggeprojektet.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj

Lokalplanområdet er præget af, at der er trafikstøj fra Sundholmsvej. Støjniveauet er op til 67 dB på dele af friarealet og op til 67 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på 58 dB. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på opholdsområder i forbindelse med boligens friarealer kan overholdes. Den fremtidige bebyggelse og friarealer er placeret således, at bygningerne skærmer friarealerne mod vejstøj fra Sundholmsvej. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne med lydisolerede oplukkelige vinduesløsninger.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

Sundholm Varmecentral ligger på Sundholmsvej over for den nye bebyggelse. Varmecentralen er en miljøtilsynspligtig virksomhed, som er omfattet af en miljøgodkendelse. I forbindelse med lokalplanforslaget er myndigheden for miljøgodkendelsen blevet inddraget, og der er lavet undersøgelser af luftforurening og støj fra varmecentralen. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for luftforurening og støj er overholdt ved det planlagte byggeri.

### Forurening

I lokalplanområdet ligger en tidligere tankstation, og jorden er dokumenteret forurenet med benzin og olieprodukter. Området har desuden tidligere været hjemsted for et metal- og jernstøberi. Jorden og forureningen skal i forbindelse med etablering af legeplads og boliger håndteres efter jordforureningsloven. Se mere herom i afsnit III. Tilladelser efter anden lovgivning.

## Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

Området ligger i en afstand af ca. 2 km fra kysten ved Amager Strand og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

## Bevaringsværdige bygninger

Der er udpeget tre bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet med en høj og middelhøj bevaringsværdi på henholdsvis SAVE 3 og SAVE 4. De tre bevaringsværdige bygninger er alle fra starten af 1900-tallet og med at fortælle en historie fra områdets industrielle fortid og give området identitet og arkitektonisk kvalitet.



### Sundholmsvej 57

Ejendommen Sundholmsvej nr. 57 på matrikel nr. 143 er opført som etageboligbebyggelse og registreret med høj bevaringsværdi (SAVE 3). Boligerne var oprindeligt ejet af tobaksfabrikken American Tobacco Co. og har højst sandsynlig fungeret som boliger for fabrikkens administrative medarbejdere. Bygningen har arkitektonisk tilknytning til andre bygninger uden for matriklen på Sundholmsvej og fremstår med sadeltag og røde teglstensfacader med lyse pudse detaljer, frontispice og karnap. Bagsiden samt bygningens gavle er pudset mur. Ejendommen gennemgik i 2013 en omfattende istandsættelse og energioptimering, hvor klimaskærmen blev optimeret med respekt for den arkitektoniske kvalitet og lyskasserne sikret mod skybrud. Bygningen er registreret som etageboligbebyggelse.

### Sundholmsvej 67-69

Hjørneejendommen Sundholmsvej nr. 67-69 på matrikel nr. 38 er opført i 1915 og har en middelhøj bevaringsværdi (SAVE 4). Bygningen var oprindeligt opført som erhvervs-ejendom med funktioner som kontor, lager, handel og offentlig administration. Ejendommens byggestil er klassicistisk med lys bygningskrop, originale vinduer på 1. sal og sadeltag. Bygningen fremhæves som værende en fin klassicistisk hjørnebygning. Bygningen er registreret som etageboligbebyggelse.

### Telemarksgade 3-5

På adressen Telemarksgade nr. 3-5 ligeledes på matrikel nr. 38 findes yderligere en bevaringsværdig bygning fra 1915, der er opført som erhvervs-ejendom med tilsvarende funktioner og ligeledes vurderet til middel bevaringsværdi (SAVE 4). Ejendommens byggestil er klassicistisk med lys kalket bygningskrop, lodrette skulpturelle elementer og mansardtag i rød tegl. Bygningen fremhæves for at være arkitektonisk velproportioneret. Bygningen er i dag registreret som etageboligbebyggelse.



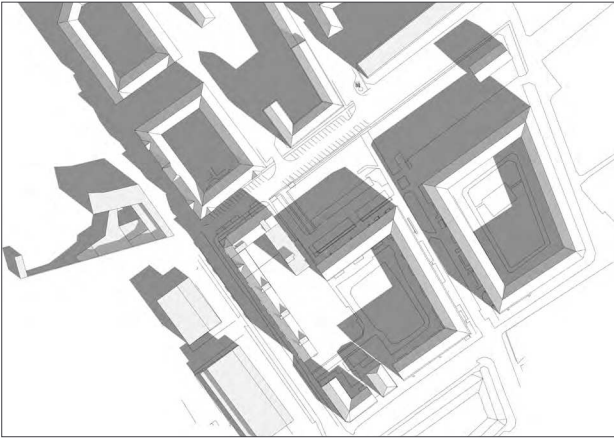
Bevaringsværdig bygning - Sundholmsvej 57



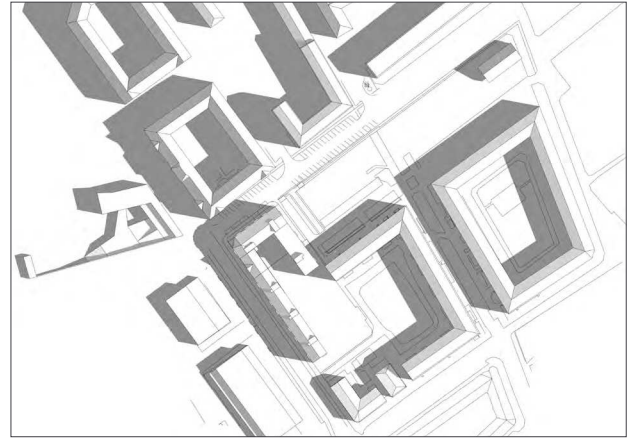
Bevaringsværdig bygning - Sundholmsvej 67-69



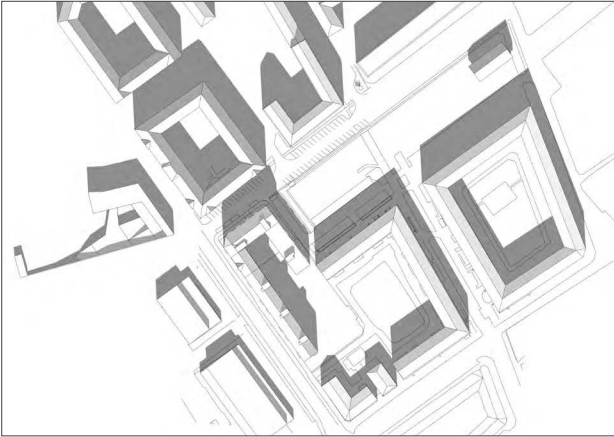
Bevaringsværdig bygning - Telemarksgade 3-5



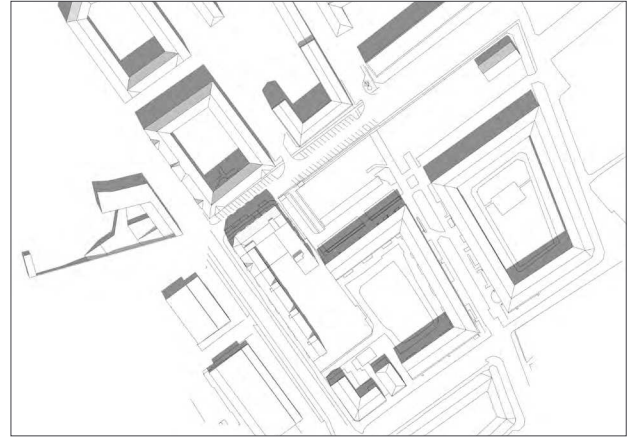
21. marts kl. 9.00



21. juni kl. 9.00



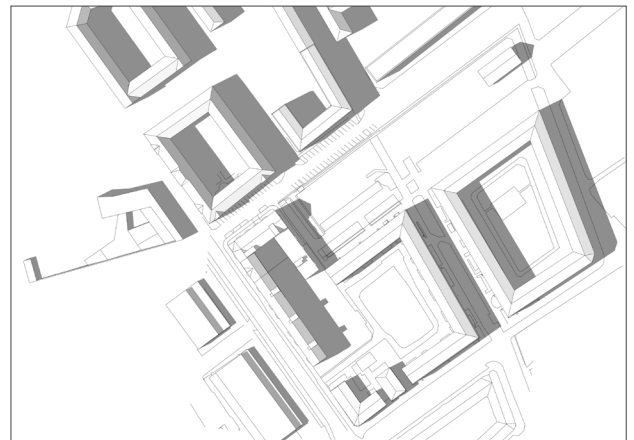
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

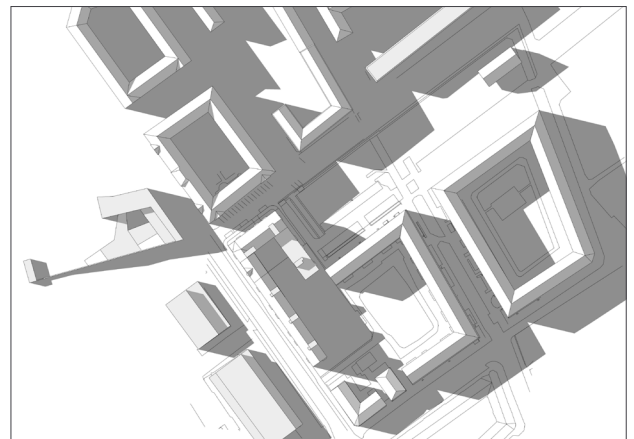


21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

I marts måned (jævndøgn) vil der i underområde I være skygevirksomheder på ejendomme nord for bygningen på modsatte side af Kornblomstvej ved morgen og middag. Om eftermiddagen ved jævndøgn vil der være skygevirksomheder på bebyggelse og friarealer øst for nybyggeri på matr.nr. 27. I juni måned vil der i mindre udstrækning være skygevirksomheder om morgenen på ejendomme på modsatte side af Kornblomstvej samt skygevirksomheder om aftenen på bebyggelse på matr.nr. 27 og matr.nr. 38.

I marts måned vil nyt byggeri i underområde II kaste mindre skygge på hjørnet af ejendommen ved Råsøgade og Ølandsgade om eftermiddagen. I juni måned vil samme byggeri kaste mindre skygge hjørnet af det modsatte byggeri på Råsøgade og Ølandsgade.



21. juni kl. 19.00



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

## Kommuneplan 2015

Byggeønskerne er i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan 2015, som udlægger planområdet til boligformål (B4), serviceerhverv samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

For bebyggelse, der opføres som huludfyldning i eller afrunding af randbebyggelse, kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges, såfremt kvarterets helhedspræg, inkl. de ubebyggede arealer, vurderes at blive tilfredsstillende.

### Detailhandel

Planområdet ligger uden for de udpegede centerområder i Kommuneplan 2015, men der muliggøres op til 100 m<sup>2</sup> til en enkeltstående butik til forsyning af lokalområdet.

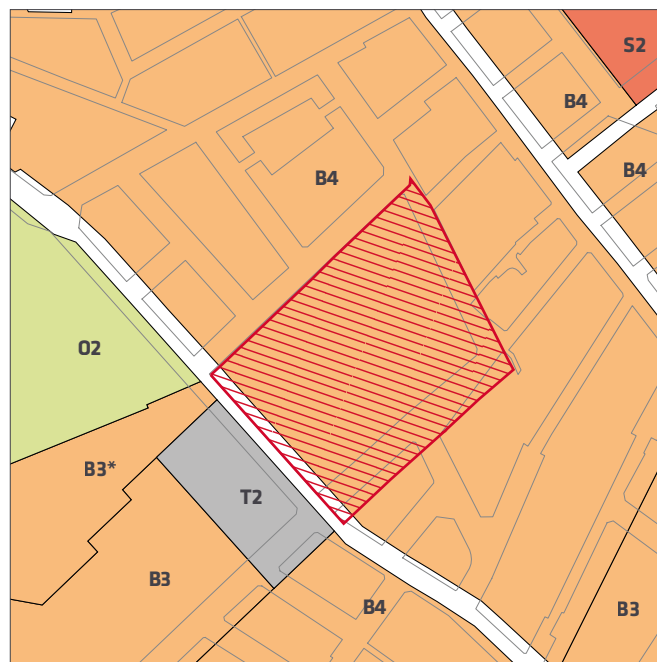
### Boligpolitik


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.

### Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.



B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	O, O2-4	Områder til institutioner
S, S1-3	Områder til serviceerhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg		Det aktuelle lokalplanområde

### Gældende rammer i Kommuneplan 2015

Visionen i bydelsplanen for Amager Vest 2017-2020 er, at bydelens fremtidige udvikling skal tage hensyn til bydelens grønne kvaliteter og det gode hverdagsliv på tværs af forskelle med fokus på offentlige byrum, der kan styrke den sociale sammenhængskraft. Dette skal bl.a. ske ved at fortætte på de steder, hvor der allerede er bebygget, samt ved at udnytte eksisterende byrum bedre. Bydelens byrum skal byde på mere og opfylde flere forskellige menneskers behov. Og der skal arbejdes for bedre naboskab på tværs af boligformer og boligforeninger, hvor ejer-, andels- og lejeboliger ligger side om side med mulighed for at mødes trygt på tværs.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 4 Kornblomstvej

Formålet med lokalplanen er at ændre områdets status fra erhvervsområde til område for boligbebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres som to afsluttede karréer mod henholdsvis Råsøgade-Telemarksgade (karré B i nordlig retning) og Sundholmsvej-Telemarksgade (karré A i sydlig retning). Mellem de to karréer udlægges et 20 m bredt areal til forbindelse mellem de to karréer, som forbinder Lerfosgade med Romsdalsgade. Byggefeltet for karré A,



- Gældende lokalplaner
- Det aktuelle lokalplanområde

**Lokalplaner i kvarteret**

som aldrig er blevet opført, er placeret, hvor der i dag er udpeget bevaringsværdige bygninger på Sundholmsvej 67-69 og Telemarksgade 3-5. Lokalplan nr. 4 aflyses med vedtagelsen af ny lokalplan for Kornblomstvej II.

**Lokalplan nr. 151 Kurlandsgade**

Formålet med lokalplanen er at opretholde området som boligområde og muliggøre opførelse af ny boligbebyggelse, således at den eksisterende karréstruktur i princippet færdiggøres. Formålet er desuden at sikre offentlig passagemulighed gennem området. I bebyggelsen mod Amagerbrogade fastlægges stueetagen til publikumsorienterede serviceerhverv.

**Lokalplan nr. 156 Ebertsgade**

Formålet med lokalplanen er at opretholde området som boligområde, herunder at skabe mulighed for opførelse af nye boligbebyggelser og en fritliggende institution. Formålet er desuden at sikre bevarelse af facadeudtrykket på matr. nr. 1749-1753, Sundbyvester. Lokalplanen sikrer desuden mulighed for et grønt hovedstiforløb i Røsågade/Øselsgade og ophæver lokalplan nr. 4 Kornblomstvej, for så vidt angår den del af Røsågade, der er beliggende mellem Øselsgade og Liflandsgade, samt for Øselsgade beliggende mellem Råsøgade og Lerfosgade.

**Lokalplan nr. 453 Sundholm Syd**

Formålet med lokalplanen er at ændre områdets anvendelse fra servicearealer for Sundholm til boligområde med begrænset mulighed for indretning af serviceerhverv i stueetager. Formålet er desuden at opretholde Kulturfabrikken på Sundholmsvej 46 til kulturelle formål og sikre områdets bevaringsværdige enkeltbygninger.

**Lokalplan nr. 158 Amagerbrogade med tillæg 1**

Formålet med lokalplanen, der har karakter af strøggade-lokalplan, er at styrke Amagerbrogade som strøggade med byliv og de omliggende gaders handelsmæssige centrum. Lokalplanen fastlægger stueetagerne til butikker og andre publikumsorienterede servicefunktioner. Tillæg 1 udvider anvendelsesmulighederne i stueetagen i den sydlige del af Amagerbrogade til også at omfatte liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, ejendomsmæglervirksomhed, klinikker og lignende.

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

**Spildevandsplan**

Lokalplanområdets nye bygninger skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg. Lokalplanområdets separatkloakering vil blive indarbejdet i næste tillæg til spildevandsplanen.

**Lokal håndtering af regnvand**

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

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes eller nedsives. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)



Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, fx kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan ned-sives eller inden en eventuel afkobling af hverdagsregn fra kloaksystemet og tilslutning til fremtidigt skybruds-system på Sundholmsvej og Kornblomstvej.

Regnvand kan bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl mm. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospita-ler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunal-bestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplan-området skal områderne, hvor der eventuelt ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

### Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatil-pasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplade.

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

På Kornblomstvej og Sundholmsvej vil der blive etableret skybrudsveje. Skybrudsvejene er planlagt udført i 2033. Funktionen for Kornblomstvej er, at regnvand ved sky-brud skal løbe naturligt mod Sundholmsvej. Med lokal-planen sikres det, at Kornblomstvej og Øselsgade beholder sit fald mod sydvest, og at der ikke laves konstruktioner i vejen, der kan forhindre vandet i at løbe denne vej. Der kan laves grønne elementer, der mindsker befæstelsen, og dermed mængden af regnvand, der skal håndteres.

### Stormflodssikring

Byggeri kan sikres mod stormflod ved at tilpasse stue-gulvskoter og ved en landskabsbearbejdning, hvis det er muligt uden, at dette vil fremstå som en barriere.

For underområde I er det indarbejdet, at nybyggeri og eksisterende byggeri kan stormflodssikres ved at etablere et beredskab (vandtætte skotter m.v. der kan opsættes ved varsling) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer, at skader ved oversvømmelse mini-

meres. Dette skyldes, at nybyggeri skal tilpasses eksiste-rende byggeri, som ligger lavere end 2,63 m.

For underområde II er det indarbejdet i lokalplanen, at der skal være en terrænkote for bygninger på mini-mum 2,63 m. Bygningerne og det sædvanlige bygnings-inventar, der er centralt for al drift af bygningen, bør endvidere sikres mod en stormflod på 2,63 m. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.

### Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske kon-struktioner sikres mod risikoen for et stigende grund-vandsspejl.

### Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overens-stemmelse med Københavns Kommunes Vandforsynings-plan. [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/pdf/874\\_XFk5r-WrVAG.pdf](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XFk5r-WrVAG.pdf)

### Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forbli-velsespligt 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 af-tage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varme-kilder.

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

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløs-ning.

# 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 skridtsikker, 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 m<sup>2</sup> 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

**Matr.nr. 143, 168, 395, 27 og 7000c, Eksercerpladsen, København**

Matr.nr. 143, 168, 395 samt dele af matr.nr. 27 og 7000c Eksercerpladsen, København, er registreret som forurennet på vidensniveau 2 (V2). Vidensniveau 2 betyder, at der er konstateret forurening. På matrikel nr. 168 er der i 1998 konstateret en forurening i jorden med olieprodukter/benzin (op til 800 mg/kg). Forureningen vurderes at stamme fra den tidligere servicestations tankgrav. De resterende matrikler (143, 395, 27 og 7000c) er kortlagt, da man har konstateret forurening med chlorerede opløsningsmidler i jorden og i det sekundære grundvand.

**Matr.nr. 38, Eksercerpladsen, København**

Matr.nr. 38 er registreret som forurennet på vidensniveau 1 (V1). Vidensniveau 1 betyder, at der er mistanke om forurening på matriklen. Grundlaget for kortlægningen er, at der har været jern- og metalstøberi på ejendommen fra ca. 1935-1953. Dette kan have forårsaget jordforurening.

**Matr.nr. 1885, Sundbyvester, København**

Matr.nr. 1885 er på nuværende tidspunkt ikke kortlagt (registreret) som forurennet. Københavns Kommune har oplysninger om, at der har været erhvervsaktiviteter, som



kan have medført forurening, og at der ved tidligere undersøgelser er fundet forurening. Region Hovedstaden er kortlægningsmyndighed, og oplysningerne er fremsendt til regionen til vurdering af matriklens kortlægningsstatus.

Byggeri af boliger samt etablering af rekreative områder på de ovenstående matrikler forudsætter en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven fra Center for Miljøbeskyttelse.

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](http://www.kk.dk/publikationer). Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://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.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer.  
Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Skal der i forbindelse med byggeriet afledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Forurenende virksomhed til lige søges om afledningstilladelse.  
Kontakt: [spildevand@tmf.kk.dk](mailto:spildevand@tmf.kk.dk)

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM søges om udledningstilladelse.

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

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

## Museumsloven

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

## Rottesikring

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

## Bilag IV-arter og flagermus

I henhold til § 7, stk. 2 og 3, bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016), vurderes det planlagte ikke at ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV:

Det vurderes, at bilag IV arter i lokalplanområdet ikke vil blive påvirket væsentligt, idet der ikke er egnede habitater for bilag IV arter i lokalplanområdet.

# Lokalplan Kornblomstvej II

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Sundholmsvej, Kornblomstvej, Øselsgade, Råsøgade og Telemarksgade.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for nybyggeri af boliger og beboerhus med offentlige funktion i stueetagen samt udpegning af bevaringsværdig bebyggelse. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Ubebyggede arealer, herunder gårdrum og kantzoner, er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Nybyggeri i underområde I skal opføres som sluttet randbebyggelse, så en sammenhængende bygningsfront styrkes langs Sundholmsvej og videre ad Kornblomstvej mod de eksisterende almenboligbebyggelser.
- De grønne friarealer i underområde II, som ligger mellem de eksisterende almene boligbebyggelser og Kornblomstvej/Øselsgade, skal fastholdes som offentligt tilgængelige arealer. Med udpegning af bevaringsværdige træer sikres områdets grønne karakter. Nybyggeri skal opføres, så det bidrager til et tryghedsmæssigt og bylivsmæssigt løft af disse friarealer.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 395, 38, 27, 168, 143 samt dele af matr.nr. 7000q og 7000c, Eksercerpladsen, København og matr.nr. 2316, 1885, 2025 samt dele af matr.nr. 7000ø, Sundbyvester, København, samt umatrikulerede arealer og alle parceller, der efter den 12.04.2018 udstykkes i området.

### Stk. 2. Underområder

Lokalplanområdet opdeles i område I til III, som vist på tegning nr. 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Hele lokalplanområdet fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Placeringen af anvendelsen skal ske, som vist på tegning nr. 2.

## Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding,

men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

### Stk. 2. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 25 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for hver ejendom og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og tilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

### Stk. 3. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet af bruttoetagearealet. Minimum 50% af etagearealet til fællesarealer skal placeres i stueetager eller derover. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

## Kommentar

Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel,



samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.

#### Stk. 4. 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. 5. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med bolig-anvendelsen.

#### Stk. 6. Butiksarealer

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Inden for område I kan der etableres op til 100 bruttoetageareal til en enkeltstående butik til forsyning af lokalområdet.

### Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksmål.

Det eksisterende butiksområde i området er beregnet til 0 m<sup>2</sup> pr. '23.04.2018'.

## § 4. Veje og parkering

#### Stk. 1. Eksisterende vejlinje

Mod Sundholmsvej, dele af Kornblomstvej, Øselsgade, Røsågade og Telemarksgade opretholdes den eksisterende vejlinje.

#### Stk. 2. Eksisterende vejforhold

På Kornblomstvej og Øselsgade skal eksisterende fald mod Sundholmsvej opretholdes.

#### Stk. 3. Vejbygge-linje

Mod Sundholmsvej ophæves den eksisterende vejbygge-linje, som vist med grøn på tegning nr. 3. Mod Røsågade og Telemarksgade opretholdes de eksisterende vejbygge-linjer, som vist med blå på tegning nr. 3.

#### Stk. 4. Overkørsler

Overkørsel placeres, som vist på tegning nr. 3.

#### Stk. 5. Afbøjninger

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

#### Stk. 6. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 175 m<sup>2</sup> etageareal.

#### Stk. 7. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> opført bruttoetageareal:

Funktion	Pladser pr. 100 m <sup>2</sup>	Krav til overdækning
Boliger	4	Intet
Erhverv	4	mindst 25 %
Butikker	4	mindst 50 %

For boliger, erhverv og butikker skal 2 pladser pr. 1.000 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler.

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

#### Område I

For område I gælder særligt, at cykelparkering til bolig skal placeres, som vist på tegning nr. 3. 50 % af cykelparkeringen til boliger skal placeres i stueetagen, dog ikke i byggeriets gavle. 50 % af cykelparkeringen til boliger skal placeres på terræn.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

#### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

##### Område I

Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 markerede facadelinje og i overensstemmelse med begrænsningerne i stk. 2 og stk. 4, 5 og 6. Ud over byggefelterne kan placeres altaner og karnapper, jf. § 6, stk. 1.

##### Område II og III

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte ejendom.

##### Område II

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt tilbagerykkede stueetager kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

#### Alle områder

Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlige vej.

### Stk. 2. Byggefelter

#### Område I

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med de på tegning nr. 4 viste byggefelter.

#### Område II

Ny bebyggelse skal opføres inden for det på tegning nr. 4 viste byggefelt med udgangspunkt i byggefeltets hjørne mod Øselsgade og Råsøgade, så friarealerne på matr. nr. 1885 og 27 bliver mest muligt sammenhængende.

### Stk. 3. Bevaringsværdig bebyggelse

Bevaringsværdig bebyggelse fremgår af tegning nr. 4. Bevaringsværdig bebyggelse må ikke ombygges eller nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse. Teknik- og Miljøudvalget kan dog tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdig bebyggelse, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation, når det sker under hensyntagen til det bevaringsværdige miljø og svarende til eksisterende bebyggelse. Det vil sige, at bebyggelsen skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevelg som den bebyggelse, den erstatter.

## Kommentar

Hvis tilladelse til 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 nedrivningsforbud.

### Stk. 4. Bygningshøjde og etageantal

#### Område I

Etageantal for nybyggeri fremgår af tegning nr. 4. Nybyggeri i byggefelter markeret med 5 skal opføres i 5 etager samt tagetage. Gesimshøjde og taghøjde på nyt byggeri skal flugte med gesimshøjde og taghøjde på den bevaringsværdige bygning i område I markeret på tegning nr. 4. Nybyggeri i byggefelt markeret med 4 skal opføres i 4 etager og må ikke overstige 15 m.

#### Område II

Nybyggeri markeret med 3 kan maksimalt opføres i 3 etager, som vist på tegning nr. 4. Nybyggeri må ikke overstige 17 m. Stueetagen skal have en højde på minimum 4 m.

### Stk. 5. Kote- og terrænforhold

#### Område I

Højde for nybyggeri måles fra eksisterende terrænkote.

#### Område II

Højde for nybyggeri måles fra kote 2,63.

### Stk. 6. Husdybde

#### Område I

Nybyggeri skal opføres med husdybder, som vist på tegning nr. 4. Nybyggeri mod Sundholmsvej skal opføres med samme husdybde som den bevaringsværdige bygning. Husdybden på nybyggeri mod Kornblomstvej må ikke overstige 12 m. Øvrige husdybder må ikke overstige 10 m. Husdybden er eksklusiv karnapper og altaner.

#### Område II

Nybyggeri må opføres med husdybder, som vist på tegning nr. 4. Husdybden på nybyggeri må ikke overstige 10 m. Husdybden er inklusiv altaner.

### Stk. 7. Tilbygninger

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, kan der på gårdsiden af eksisterende bebyggelse og på permanent fritstående gavle i område II og III påbygges installations-tårne, glasinddækninger og lignende, hvor det er begrundet i miljømæssige og/eller funktionelle forhold samtidig med, at det findes forsvarligt ud fra arkitektoniske og dagslysmæssige hensyn.

### Stk. 8. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, må der i område II og III opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, cykelskure, skure til legeredskaber, legehuse og lignende.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Ny bebyggelse

#### Facader

#### Område I

- Stuetaager i nybyggeri skal udføres med en høj detaljeringsgrad i murværket og skal udføres med gennemgående horisontale bånd med reliefvirkning.
- Facader i nybyggeri skal udføres med en særlig markering i skiftet mellem stueetagen og 1. sal med fremspring, som svarer til det vandrette bånd i skiftet mellem stueetagen og 1. sal på den bevaringsværdige bygning.
- For publikumsorienteret serviceerhverv, som vist på tegning nr. 2, skal mindst 70 % af facadelængden være transparent. Facadepartiet skal udføres med glas og fremstå som en integreret løsning, der flugter med det vandrette bånd mellem stueetagen og 1. sal på den bevaringsværdige bygning.
- Facader må ikke udføres med lukkede partier længere end 2 m med undtagelse af facade til renovationsrum, som skal begrønnes.



- e) Det gennemgående materialer skal være blank mur i rødbrune teglsten. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer såsom kobber, tombak og anodiseret aluminium i rødbrune jordfarver. Tagrender og nedløbsrør kan udføres i zink.
- f) Facaderne skal opdeles af karnapper. Karnapperne skal udføres sammenhængende fra 1. til 4. sal.
- g) Der skal placeres karnapper og altaner, som vist på tegning nr. 2. På gavlen markeret med rød skal der etableres karnapper eller altaner. På gavlen markeret med lilla skal der etableres altaner for alle boliger.

#### Område II

- h) Ny bebyggelse skal opføres med en transparent stueetage med glaspartier. Mindst 50 % af hver facade i stueetagen skal være med transparente partier i klart glas. Transparente partier må hverken helt eller delvist tilklæbes.
- i) Mindst 50 % af de lukkede facadepartier i stueetagen på ny bebyggelse skal begrønnes.
- j) Ny bebyggelse skal opføres, så de lukkede facadepartier i stueetagen fremtræder i behandlet aluminium, metal, træ eller materiale med spejlvirkning.

#### Vinduer, døre og indgangspartier

##### Område I

- k) Indgangspartiets overkant skal fremstå, så de flugter med det vandrette bånd mellem stueetagen og 1. sal på den bevaringsværdige bygning.
- l) Indgangspartier skal primært udføres i glas.
- m) Vinduer og døre må ikke udføres i plastmaterialer.
- n) Vinduerne på facaden skal placeres, så underkant og overkant flugter og dermed understøtter en horisontal opdeling af facaden.
- o) Karnapper skal udføres med mindst et hjørnevindue. Vinduer i karnapper skal mindst have en højde på 2 m)
- p) I boligbebyggelse må vinduer kun have klart glas.
- q) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering. Indgangspartier skal tilbagetrækkes fra facaden.

#### Opgange

##### Område I

- r) Opgange i boligbebyggelse skal forsynes med udgange fra begge facader.

#### Tag

##### Område I

- s) Ny bebyggelse i 5 etager med tagetage skal udføres som saddeltag med ensartede hældninger. Tagrygge skal flugte med tagryggen på den bevaringsværdige bygning.
- t) Ny bebyggelse i 4 etager skal udføres med fladt tag med tagterrace, som vist på tegning nr. 5.
- u) På fladt tag kan der etableres opgangshuse til trapper og elevatorer med adgang til tagterrace. Opgangshuse skal tilbagetrækkes minimum 2 meter fra facader og skal udformes og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

- v) Afslutningen af fladt tag skal udføres med en særlig markering.
- w) Tage skal være i røde nuancer.
- x) Der må etableres enkeltstående kviste mod gårdrummet, inden for det markerede felt vist på tegning nr. 2.
- y) Tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi mod gårdrummet. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens 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 CO<sub>2</sub>. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

- z) Der skal indrettes tagterrasser, som vist på tegning nr. 5. Terrasseværn skal være transparente udført med balustre og være tilbagetrukket min. 0,4 m fra facaden.

#### Altaner, karnapper, altangange

##### Område I

- æ) Boliger skal forsynes med altaner mod gårdrummet med en maksimal dybde, som vist på tegning nr. 2.
- ø) Facader mod Sundholmsvej og Kornblomstvej skal forsynes med karnapper. Karnapper må højst have et fremspring på 1 m målt fra facaden, og frihøjden skal være mindst 2,8 m over terræn. Karnapper skal udføres med et vertikalt udtryk, som udformes som en integreret del af bygningen.
- å) Værn om altaner og tagterrassen skal udformes som en spinkel åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente.
- aa) Der skal være adgang til terrasse på terræn eller tagterrace eller altaner for alle boliger.

##### Område II

- bb) Ny bebyggelse kan opføres med altan. Altanen skal placeres i gavlene, som vist på tegning nr. 2. Altaner skal være indeliggende.

#### Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

For alle områder gælder, at der må ikke etableres altangange.

## Stk. 2. Eksisterende bebyggelse

- a) Facadeændringer mod gader skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske egenart. Det gælder også eventuelle karakteristiske, lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes med respekt for den pågældende bygningsarkitektur og byggeskik.
- b) Facadeoverflader opretholdes som oprindelig. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som oprindeligt. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudsede og behandles som oprindeligt.
- c) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og forsynes med vinduer, altaner og lignende.
- d) Nye vinduer, yderdøre m.v. skal udføres som oprindeligt, hvad angår proportioner, materiale, farve og detaljering. I boligbebyggelser må vinduer kun have klart glas. Der må ikke anvendes plastmaterialer.
- e) Ved etablering af vinduer i nye vindueshuller skal vinduer udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosnings og dimensioner m.v. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur. Der må ikke anvendes plastmaterialer.
- f) Opholdsaltaner kan etableres mod gårdsiden. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade etablering af opholdsaltaner mod gaden, hvis der er en helhedsløsning for facaden, hvor arkitektur, placering, udformning og sammenhængen med naboejendommene indgår.
- g) Beboelse, der indrettes i tagetagen, skal forsynes med kviste eller lignende opbygninger, som er tilpasset bygningens arkitektur og facaderytme.
- h) Mindre bygninger kan udføres i andre materialer fx stål, træ, metal.
- i) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade tagterrasser mod gårdsiden, der tager hensyn til bebyggelsens tagudformning. Terrasseværn må ikke være synlige fra gadesiden.

## Stk. 3. Bevaringsværdig bebyggelse

For de på tegning nr. 4 viste bevaringsværdige bebyggelser gælder:

- a) Enhver ombygning eller ændring af bebyggelses ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b)-f).
- b) Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelig udformning. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudset og behandles som oprindeligt.

- c) Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre, altanværn m.v. samt oprindelige bygningsdele som søjler, terrasser og altaner, karnapper, frontispicer, skorstene, tårne, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes.
- d) Ved udskiftning af vinduer skal vinduer udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosnings og dimensioner m.v. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur. Der må ikke anvendes plastmaterialer.  
I boligbebyggelser må vinduer kun have klart glas.
- e) Altaner på samme bygning skal være ens og udformes på en enkel måde der harmonerer med bygningens udtryk. Værn skal være enkle og med stor grad af transparens. Altandøre skal harmonere med eksisterende vinduer i udformning og farve. Altaner skal placeres således, at de harmonerer med bygningen.

## Kommentar

[Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for altaner og tagterrasser. Retningslinjerne kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.](#)

- f) Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal fremstå i zink, kobber eller stål.
- g) Ovenlysvinduer skal placeres i takt med underliggende facadevinduer og med ens afstand til tagkip. På hanebåndsloft må kun isættes støbejernsvinduer eller ovenlysvinduer med tilsvarende dimensioner eller glastagsten.

## Stk. 4. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.

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

## Kommentar

[Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.](#)

### Stk. 5. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. På tag kan alene etableres afkast fra ventilation og lignende. Afkast og udluftning fra parkeringskælder skal integreres i bebyggelsen, så disse ikke er synlige i området. Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger eller beplantning.

### Stk. 6. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealer generelt

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

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for beboere og brugere.

Friarealer til eventuelle institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Friarealer skal indrettes, som vist på tegning nr. 5.

Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

#### Område I

Friarealet skal anlægges, som vist på tegning nr. 5.

#### Område II

Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

- Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.
- Friarealer vist på tegning nr. 5 skal udformes med en tydelig forbindelse mellem Lerfosgade og Romdalsgade. Forbindelsen kan enten etableres som stier, åbne græsarealer eller gennem beplantning.

### Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

### Stk. 3. Terræn

#### Område I

Gårdrummet skal fremstå som ét sammenhængende niveau med en maksimal kote på 2,25 med undtagelse af kantzone 1 samt bede hævet over terræn med siddekant, ekstra opbygning omkring træer samt eventuelle bakker. Der skal etableres niveaufri adgang fra vej mod matr.nr. 27 og fra Sundholmsvej til gårdrummet.

## Kommentar

Formålet med bestemmelsen er at skabe en sammenhæng mellem gårde i området samt mellem gade og gård. Herudover er det formålet at skabe sammenhænge mellem ubebyggede arealer for eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse i området.

### Stk. 4. Belægninger

For hhv. område I og II gælder, at maksimalt 60 % af de på tegning nr. 3 markerede grønne arealer må anlægges som befæstede arealer.

Belægninger skal udføres i robuste materialer som belægningssten- og fliser, natursten, asfalt, hårdt træ, beton eller jern. Ved legearealer kan desuden anvendes faldunderlag. Arealer, der ikke er anlagt med belægning, skal etableres som græs eller plantebed.

### Stk. 5. Hegning

#### Område I

Friarealer vist på tegning nr. 5 skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. For evt. undtagelser, se stk. 12 vedrørende kantzoner. Hæk ved Kornblomstvej, som vist på tegning nr. 5, må ikke overstige 1,2 m.

#### Område II

Friarealerne vist på tegning nr. 5 skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

- Arealer til bemandet legeplads og hundegård må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende maksimalt 1 m over terræn på det omgivende areal.
- Evt. ny hæk mod Øselsgade skal etableres som sammenhængende strækninger på maksimalt 20 m og en højde under 1,5 m med henblik på at sikre mange indgange til området.

### Stk. 6. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.



### Stk. 7. Belysning

Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### Stk. 8. Fællesanlæg

*Område I*

Det er en betingelse for ibrugtagning, at ubebyggede arealer og parkeringsanlæg indgår i fællesanlæg.

### Stk. 9. Beplantning

*Område I*

- Bede og beplantning skal fordeles jævnt inden for området.
- Der skal etableres minimum 150 m<sup>2</sup> bede.
- Beplantning kan etableres i hævede bede, helt eller delvist omkranset af siddekanter.
- Der skal etableres minimum 3 træer med en stammeomkreds på mindst 18-20 cm, der på dette voksested vil forventes at blive 6-15 m høje. Bede for disse træer skal være hævet 40-60 cm over omgivende terræn og udføres helt eller delvist med siddekant.
- Der skal etableres minimum 15 flerstammede træer eller buske.

### Stk. 10. Bevaringsværdige træer og beplantning

De på tegning nr. 5 markerede bevaringsværdige træer og bevaringsværdig beplantning må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

## Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller faldet i en storm (naturligt forfald), vil der ikke blive stillet krav om genplantning.

Ved fældning af træer og ved omfattende beskæring af træer skal det undersøges, om der er flagermus i træet og vurderes om den økologiske funktionalitet kan opretholdes, jf. habitatbekendtgørelsen § 11, artsfredningsbekendtgørelsen § 10 og lov om jagt og vildtforvaltning § 6a.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggeplads-etablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 11. Nyplantning af træer

Træer, der ikke plantes i lukkede befæstelser, skal plantes i åbne bede med minimum 15 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

Træer, der plantes i lukkede befæstelser, skal have et

bed (areal) på minimum 20 m<sup>2</sup> pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent bed.

## Kommentar

Det anbefales, at træer, som plantes i bede i terræn herunder i rodvenligt bærelag, gives et plantehul, der er 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer på konstruktion bør bedet være 1-1,5 m dybt afhængigt af trævalg, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på konstruktion bør have minimum 0,5 m vækstlag.

### Stk. 12. Kantzoner

Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning nr. 5.

*Område I*

- Kantzone 1 skal indrettes som terrasser over nedkørsel til kælder. Kantzonen må have en dybde på maksimalt 4 m. Terrasse skal være i materialer som belægningssten- og fliser, natursten, hårdt træ, beton eller jern. I overgangen mellem terrassen og gårdhavens niveau skal etableres et bed. Kantzonen må adskilles vinkelret på facaden af hæk i op til 1,5 m højde. Der skal etableres en forbindelse fra kantzonen til friarealet, evt. som trappe.
- Kantzone 2 skal:
  - hvis gulvkote er hævet mere end 30 cm over gårdrummet indrettes arealet med opholdstrappe i en dybde, der svarer til altandybden beskrevet i § 6, stk. 1. Opholdstrappen skal give direkte adgang til gårdrummet.
  - hvis gulvkote er i niveau med gårdrummet, skal kantzonen indrettes med en dybde på maksimalt 2 m. Kantzonen skal etableres med terrasse med direkte adgang til gårdrummet fra terrassen. Terrassen må afgrænses med hegn eller hæk vinkelret på facaden op til 1 m over terræn.
- Kantzone 3 skal indrettes med mindst 5 plantekummer langs facaden.
- Kantzone 4 skal have en dybde på 0,5-1 m og indrettes med plantebed langs facaden.
- Kantzone 5 skal indrettes med plantekummer og integrerede bænke, der afskærmer nedkørsel til parkeringsanlæg og understøtter ophold ved krydset ved Kornblomstvej og Sundholmsvej.

*Område II*

Langs beboerhuset skal der etableres en kantzone på minimum 1,5 m dybde, som vist på tegning nr. 5. Kantzonen skal være i niveau med gulvkoten i beboerhuset. Hvis gulvkoten hæves over det omgivende terræn, skal kantzonen indeholde trin ved hver facadestrækning, der forbinder kantzone med terræn.

### Stk. 13. Cykelchikaner og lign.

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

## § 8. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik. Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i  $L_{den}$  (dB).

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Indendørs med delvist åbne vinduer ( $0,35 \text{ m}^2$ ):  
Boligers, skolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46  
Hoteller: 51
- Indendørs med lukkede vinduer:  
Hotellers, boligers, skolers og daginstitutioners opholdsrum: 33  
Administration og liberale erhverv: 38

## Kommentar

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

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

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

## Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.

## § 9. Regnvand

### Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til Sundholmsvej og/ eller Kornblomstvej således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

*Område I*

Ny bebyggelse skal sikres mod 10 cm vand ved matrikel-skel under skybrud.

## Kommentar

Sikring kan ske ved at etablere et beredskab fx vandtætte skotter m.v. der kan opsættes ved varslings.

## § 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

## § 11. Særlige fællesanlæg

For område I gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret den i § 7 stk. 8 fastlagte parkeringskælder.

## § 12. Retsvirkninger

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

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

## § 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

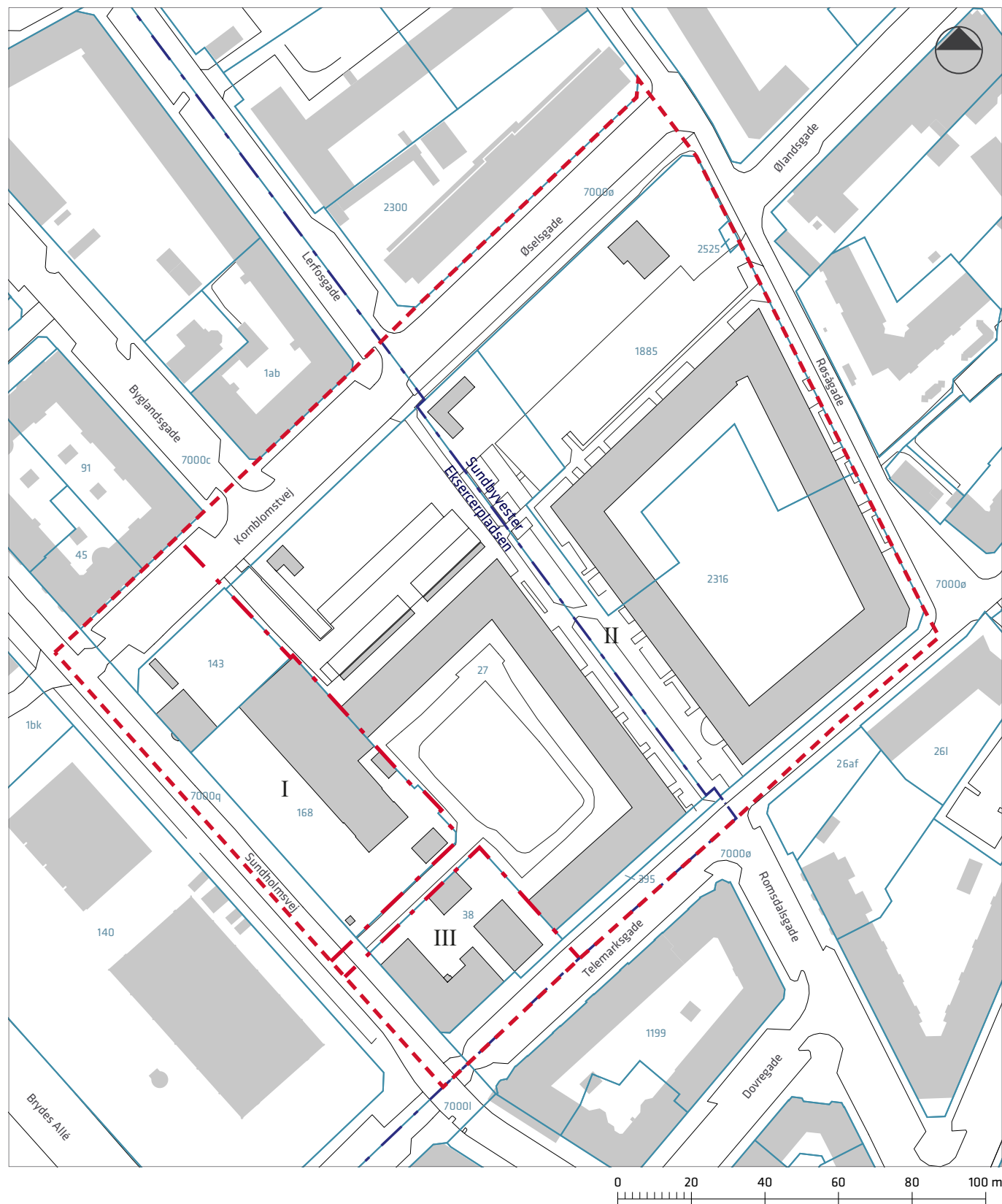
Lokalplan nr. 4 Kornblomstvej bekendtgjort den 7. september 1979 ophæves i sin helhed.

Lokalplan nr. 156 Ebertsgade bekendtgjort den 30. april 1990 ophæves for så vidt angår lokalplanens område.

## Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

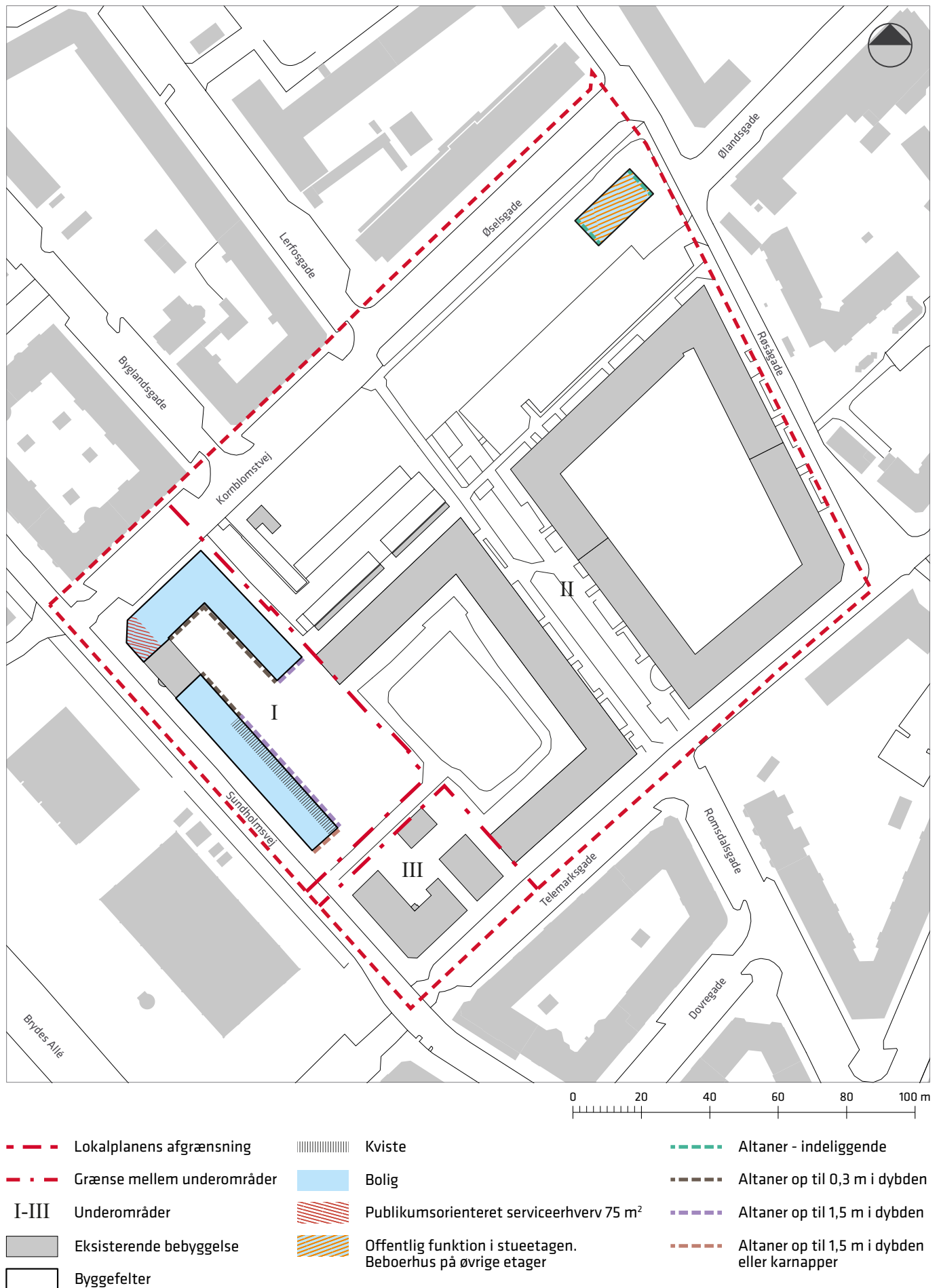
# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



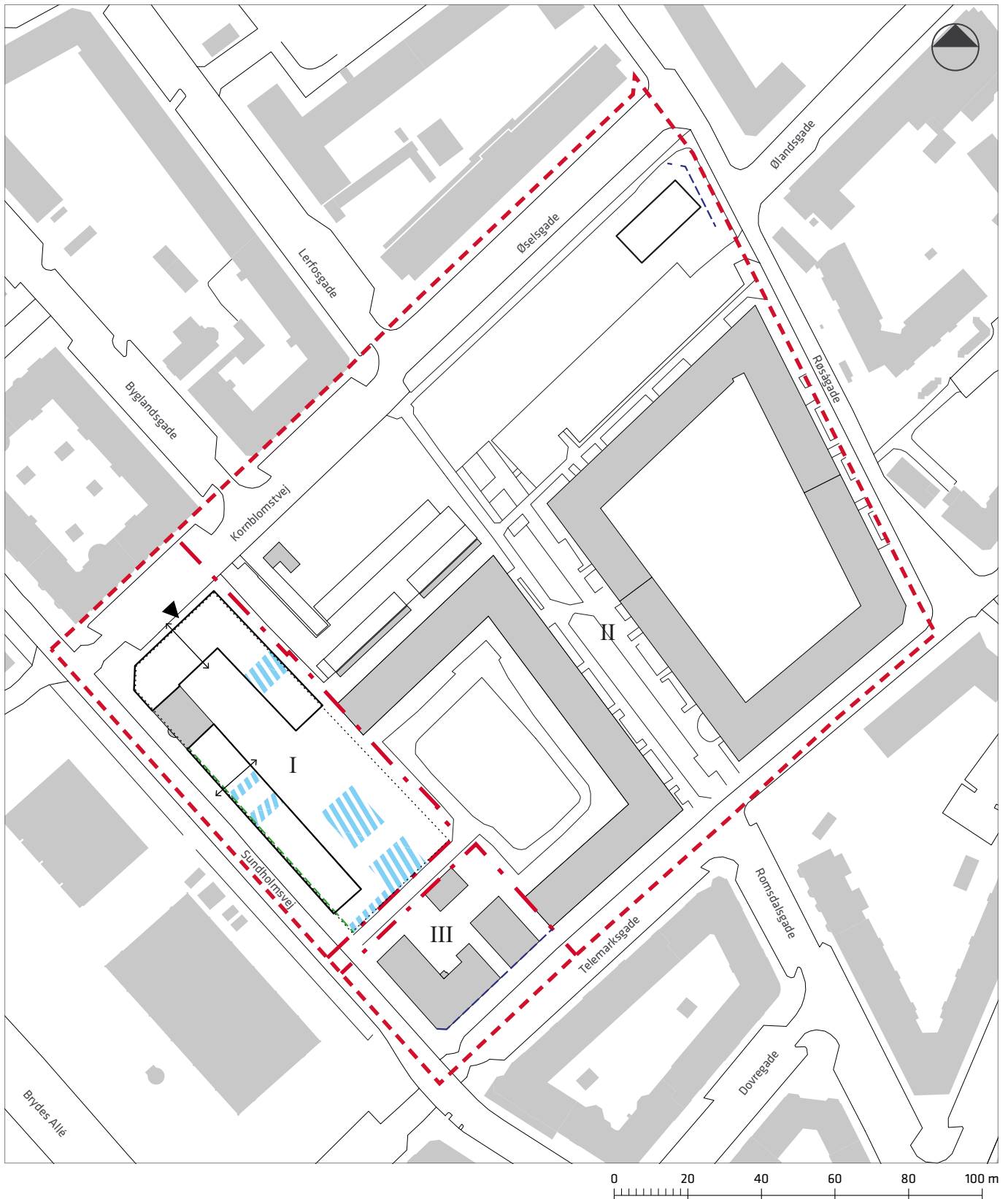
- - - Lokalplanens afgrænsning
- · - Grænse mellem underområder
- I-III** Underområder
- - - Matrikelskel
- · - Ejerlavsgrens
- Eksisterende bebyggelse



## Tegning nr. 2 - Anvendelse

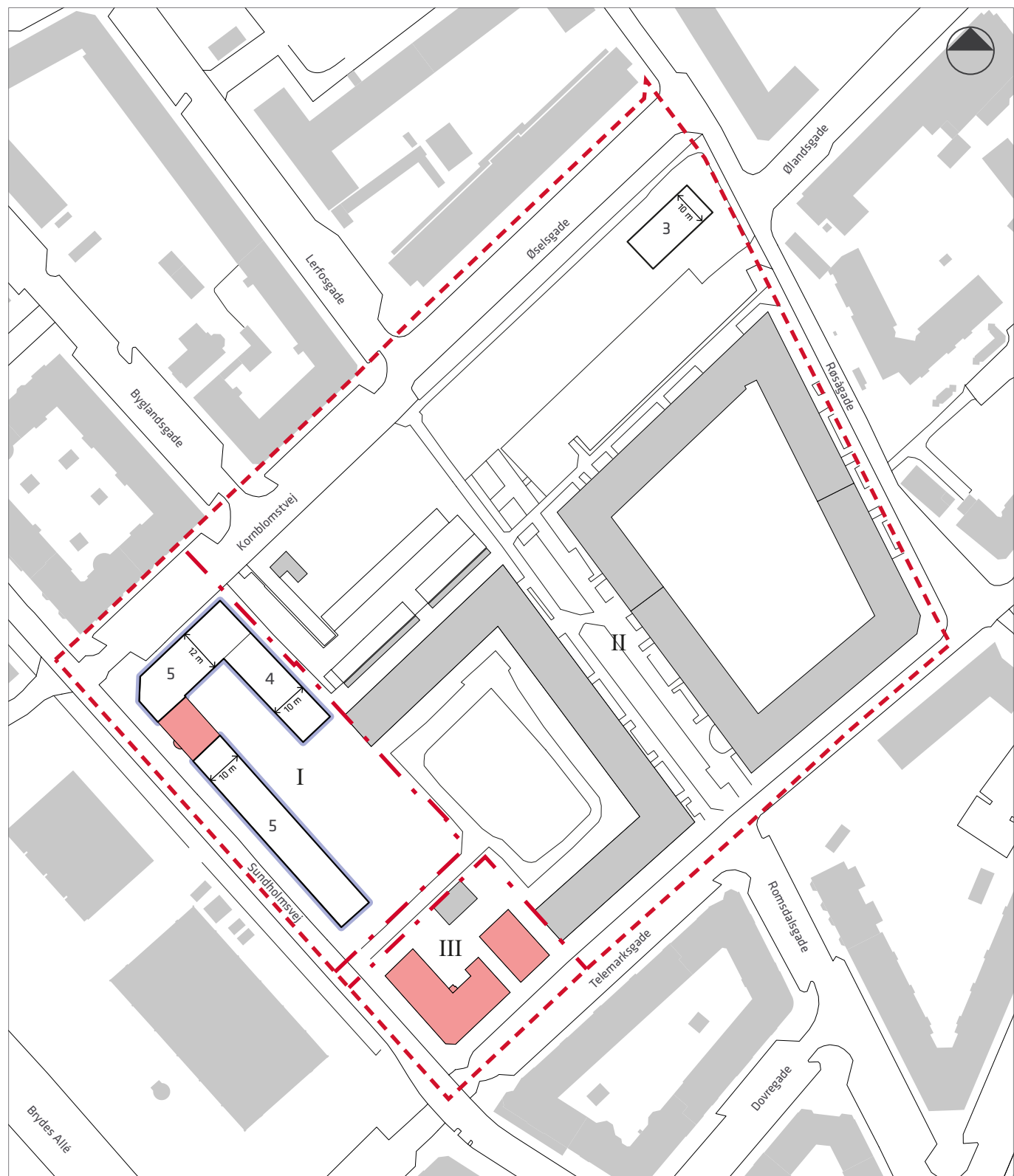


## Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier



- - - Lokalplanens afgrænsning
- · - Grænse mellem underområder
- I-III Underområder
- Eksisterende bebyggelse
- Byggefelter
- - - Eksisterende vejbyggelinje/vejudlæg
- - - Vejbyggelinje, der ophæves
- Parkeringskælder
- ▶ Overkørsel til p-kælder
- Cykelparkering
- ↔ Portgennemgang

# Tegning nr. 4 - Byggefelter

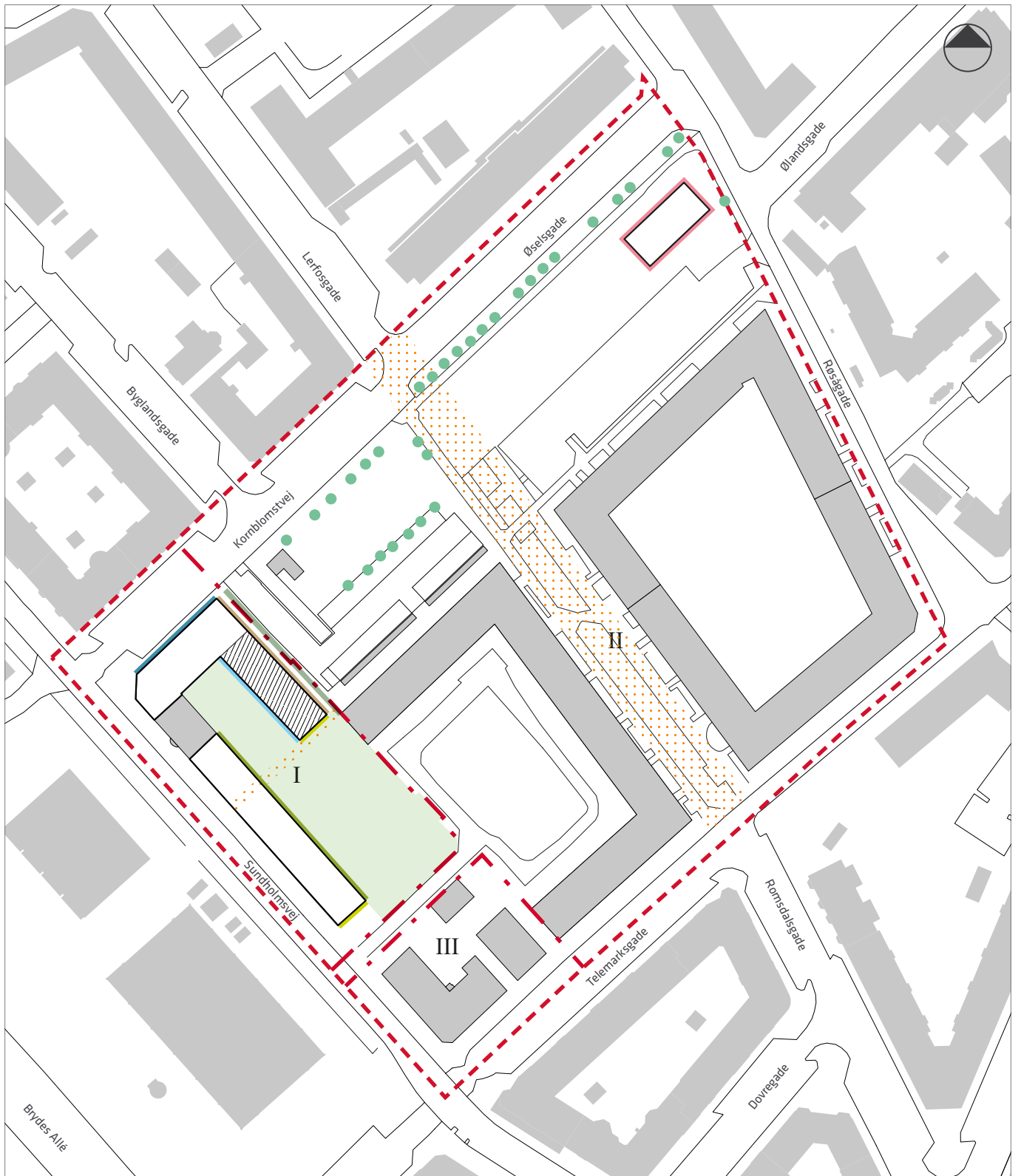


- - - Lokalplanens afgrænsning
- . - Grænse mellem underområder
- I-III Underområder
- Eksisterende bebyggelse
- Byggefelter

- Bevaringsværdig bygning
- 3-5 Etageantal
- Husdybde
- Facadelinje



# Tegning nr. 5 - Træer, kantzoner og forbindelser



- - - Lokalplanens afgrænsning
- . - Grænse mellem underområder
- I-III** Underområder
- Eksisterende bebyggelse
- Byggefelter
- Tagterrace

- Kantzone
- Kantzone 1
- Kantzone 2
- Kantzone 3
- Kantzone 4
- Kantzone 5

- Bevaringsværdige træer
- Gårdrum/friarealer
- Eksisterende hæk
- Forbindelse

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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







# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalg har den 27. august 2018 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Kornblomstvej II.

Høringsperioden løber fra den 11. september 2018 til den 6. november 2018.

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

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 6. november 2018**

