

SKOLEN VED SUNDET

Forslag til lokalplan

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den 28. maj 2018 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Skolen ved Sundet. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

Offentlig høringsperiode fra den 8. juni 2018 til den 3. september 2018



Indhold

Redegørelse for lokalplan	3	Lokalplan Skolen ved Sundet	17
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	17
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4	§ 2. Område.....	17
Byggeønsker.....	4	§ 3. Anvendelse.....	17
Lokalplanens indhold.....	6	§ 4. Vej- og stiforhold samt parkering.....	17
Miljøforhold.....	10	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	18
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen.....	10	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	18
Fredninger og beskyttelseslinjer.....	10	§ 7. Ubebyggede arealer.....	20
Skyggediagrammer.....	11	§ 8. Byrum.....	20
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	12	§ 9. Støj og anden forurening.....	21
Overordnet planlægning.....	12	§ 10. Regnvand.....	21
Kommuneplan 2015.....	12	§ 11. Matrikulære forhold.....	22
Lokalplaner i kvarteret.....	13	§ 12. Retsvirkninger.....	22
Spildevandsplan.....	13	Kommentarer af generel karakter.....	22
Lokal håndtering af regnvand.....	13	Tegning nr. 1 - Lokalplanområde.....	23
Skybrudssikring.....	13	Tegning nr. 2 - Fredet bebyggelse.....	24
Stormflodssikring.....	13	Tegning nr. 3 - Anvendelse og byggefelt.....	25
Sikring mod stigende grundvand.....	14	Tegning nr. 4 - Vejforhold, friarealer og stier.....	26
Vandforsyningsplan.....	14	Tegning nr. 5 - Byrum.....	27
Varmeplanlægning.....	14	Tegning nr. 6 - Kantzoner.....	28
Tilladelser efter anden lovgivning	15	Hvad er en lokalplan	29
Affald.....	15	Lokalplan.....	29
Jord- og grundvandsforurening.....	15	Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	29
Museumsloven.....	15	Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	29
Lov om bygningsfredning.....	15	Praktiske oplysninger	Bagsiden
Rottesikring.....	16		
Flagermus og bilag IV-arter.....	16		

Redegørelse for lokalplan



Luftfoto af lokalplanområdet, der indeholder Skolen ved Sundet med de fredede bygninger og nyere pavilloner.

Lokalplanens baggrund og formål

Københavns Kommunes Borgerrepræsentation bevilgede i Budget 2016 midler til en helhedsrenovering af den fredede skole, Skolen ved Sundet (Hovedskolen og Friluftsskolen) samt byggeri af et nyt fritidshjem til 336 børn. Børne- og Ungdomsforvaltningen har efterfølgende ønsket at udvide skolen med et ekstra spor på grund af kapacitetsudfordringer på Amager. Det blev i Budget 18 således besluttet, at der skulle etableres et 4. skolespor, madskole samt en udbygning af fritidshjemmet til yderligere 112 børn.

Byggeri København har sammen med Børne- og Ungdomsforvaltningen igangsat en proces, hvor arkitektfirmaet Nøhr & Sigsgaard har stået for udkast til nye bygninger til hhv. udskoling og fritidshjem, mens GHB Landskabsarkitekter har udformet forslag til en ny landskabsplan. Begge dele skal udformes i respekt for de fredede skolebygninger og landskabsplanen.

Skolen ved Sundet og Friluftsskolen blev indviet i 1938. Skolerne er tegnet af arkitekt Kaj Gottlob, efter en henven-

delse fra Københavns Kommune, med et politisk ønske om en skole præget af lyse og sunde lokaler med adgang til det grønne i frikvartererne.

Hovedskolen og Friluftsskolen med tilhørende udearealer blev fredet i 1990. Der blev opført tilbygninger i 1993, 1996 samt 2002, som optager dele af de oprindelige friarealer.

På grund af nybyggeriets omfang og placering tæt på den fredede skole, er det vurderet, at der skal udarbejdes en lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanen 'Skolen ved Sundet' har således til formål at fastlægge byggefelter for en skolebygning og et nyt fritidshjem, der forbindes af en etage under terræn, samt bestemmelser for udformningen af friarealer i form af skolegårde, en idrætsbane og en fornyet beplantning af det areal, der i dag er bebygget med utidssvarende, ikke

fredede bygninger på i alt ca. 1.800 m² etageareal. Disse bygninger forudsættes nedrevet, så områdets havekarakter kan genskabes, og der kan etableres nye aktivitets- og idrætsarealer på baggrund af den nye lokalplan.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet er afgrænset af Samosvej, Backersvej og Uralvej samt Kaldævej i det sydøstlige Amager. Der er tale om et samlet grundareal på 32.489 m² og de eksisterende, fredede bygninger udgør sammenlagt et bruttoetageareal på ca. 8.260 m².

Skolen ved Sundet og Friluftsskolen ligger i et udpræget villakvarter og vejene nord og syd for skolen er karakteriseret som lokalgader. Vest for skolen ligger Backersvej, som er karakteriseret som fordelingsgade, hvis formål er at sikre forbindelsen mellem bydelene. Området er velbetjent med kollektiv trafik, herunder busser inden for få hundrede meter på Backersvej, Engvej og Italiensvej, samt metro stationen Amager Strand, ca. 500 meter fra skolen.

I den sydlige del af bydelen Amager Øst, hvor Skolen ved Sundet ligger, bor ca. 7.000 indbyggere. Området er domineret af ældre villabebyggelse i området mellem Amagerbrogade i vest og Amager Strandvej i øst. Ud mod vandet ligger fortidsmindet Kastrup Fort, der i dag fungerer



Indgangsparti, den fredede aulaskole. Foto: Nøhr & Sigsgaard Arkitektfirma.

Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (kælder - medregnes ikke)	3.900 m ²
Stueetage	1.950 m ²
Etage 1. sal	1.950 m ²
(Etage under terræn)	1.600 m ²
Samlet bruttoetageareal	3.900 m ²
Bebyggelsespct.	39

som et grønt åndehul for hele bydelen. Desuden er der en del kolonihaver langs Amagerbanen og i området øst for metroen og Kastrup Fort. Der ligger et mindre erhvervsområde afgrænset af Hedegaardsvej, Engvej og Jorisvej, tæt på grænsen til Tårnby Kommune. Udover Skolen ved Sundet findes der også Gerbrandskolen tæt ved Sundbyvester Plads, og i erhvervsområdet ved Engvej og Jorisvej findes desuden fire privatskoler. Kvarteret omkring lokalplanområdet kan betegnes som et stille område, både hvad angår trafik og byliv.

Skolen ved Sundet og Friluftsskolen er et helt særligt sted i kvarteret, i byen og i dansk arkitekturhistorie. Skolens bygninger og omgivelser er en helhed, skabt med fokus på lys, luft, sundhed og samspil med naturen og det omkringliggende område. Anlægget er skabt i et arkitektonisk samspil mellem funktion, form og materialer. Funktioner i overskuelige enheder, der er bundet sammen af et fællesskab.

Byggeønsker

Nybyggeriet fortsætter tanken om funktioner i overskuelige enheder bundet sammen af et fællesskab ved at etablere to nye bygninger på to etager, der under terræn bindes sammen af en større etage, der får dagslys via lysgårde og en central samlingstrappe.

Udskolingen, fritidshjem og den under terræn beliggende etage med skolefrokostordning og fælles funktioner er tænkt som enkelte men sammenhængende enheder, som skal skabe det nye fællesskab. Som bindeleddet mellem den nuværende skole og de nye funktioner i de nye bygninger er havelandskabet med 'mark' og 'skov', samt nye aktivitets- og idrætsarealer, tænkt sammen med den oprindelige skole og dennes fint udlagte friarealer og stiforbindelser. Hovedstien i pergolaens akse, der går på tværs af hele skoleanlægget i øst-vestgående retning, skal videreføres i det nye område til udskoling og fritidshjem og på den måde forbinde friluftsskole, aulaskole og de nye bygninger.

De nye bygninger underlægger sig den overordnede arkitektoniske ide fra Kaj Gottlob med placering af bygninger mod nord og de grønne områder mod syd adskilt af pergolaen, samt med de grå skolegårde imellem skolebygningerne.



Bygherres forslag til fremtidig bebyggelsesplan og friarealernes udformning med de to nye bygninger til venstre og grønne arealer samt boldbane, hvor der i dag er flere pavilloner og mindre nyere bygninger. Illustration: GHB Landskabsarkitekter.

Efter Gottlobs principper er de nye bygninger placeret mod nord på grunden og de grønne friarealer mod syd for at skabe mest muligt lys og luft.

Facader på de nye bygninger er tænkt som opbygning i en rytmisk struktur, bearbejdet og varieret i detaljen, så de forskelligartede funktioner i huset afspejles.

Tanken om en skole i haven gør sig gældende ved, at der på hjørnet af Samosvej og Backersvej ønskes en afrunding af hækken, der igen skal omgive hele skolearealet, som den var i alle hjørnerne i Gottlobs oprindelige anlæg og på de originale landskabstegninger. Samtidig skal hækken åbnes mod omgivelserne de rigtige steder, så der gives mere adgang til skolens arealer ude fra.

Facaden på det nye byggeri er mod krydset Backersvej/Samosvej tilsvarende afrundet, for at møde hjørnet og for at lede elever ind fra Backersvej og Samosvej og videre ind langs den oprindelige pergolas 'akse'.

Fra Samosvej ledes børnene fremover langs den runde hæk ind i gårdrummet mellem udskoling og fritidshjem, der vil fungere som skolegård for udskolingsleverne. Tanken er en langt mere åben skole, der inviterer den omgivende by 'ind bag hækken', til skolen i haven.

Den nye udskolings fællesrum mod det nye gårdrum skal afspejles i facaden ved lodrette træk og stor åbenhed, der skaber sammenhæng mellem fællesrum og gårdrum. Fritidshjemmets fællesrum skal udføres med åbne facader mod syd, mens de mindre rum er mere lukkede mod de fælles friarealer. I det store nye gårdrum, der ønskes anlagt for enden af stiaksen, etableres en 'samlings-trappe', der leder ned i den store lysgård, som afgrænses af underetagens facader og indgangsparti. Trappe og lysgård ønskes brugt til samlinger, ophold og leg med direkte adgang til denne udendørs scene fra musiklokaler og underetagens store fællesrum. Underetagen tænkes at skulle indeholde hele skolens rytmisk-musiske lokaler, madordning og auditorium. Etagen forbinder på tværs af den nye gård under terrænet de to nye bygninger.

Udskolingens sydfacader skal bearbejdes, så de får en særlig vægtning mod de grønne arealer og danner overgangen mellem byggeri og landskab. I de grønne områder mod syd nedrives de senere opførte pavilloner, så de oprindelige skolebygninger og pergolaen igen bliver frit synlig, og der bliver mulighed for at genoprette havekarakteren i Gottlobs oprindelige tegninger for friarealerne med både eksisterende bevaringsværdige træer og nyplantede træer.



Forslag til nye bygninger til udskoling og fritidshjem med ny skolegård og central samlingstrappe til etagen under terræn med mad-ordning og fælles aktivitetsrum. Illustration: Nøhr & Sigsgaard Arkitektfirma.

Lokalplanens indhold

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. 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 sikre, 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 CO₂-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.

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

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.

Med lokalplanforslaget er håbet at videreudvikle et sted i byen, som alle i området kender, til et nyt grønt samlingspunkt midt i kvarteret. Samtidig søges trafikken omkring skolen gjort mere sikker og de grønne arealer skal kunne både optage og bortlede regnvandet ved de store hændelser.

Anvendelse

Området fastlægges til offentlige formål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til skoler og andre uddannelsesformål, institutioner samt kulturelle formål. Lokalplanen 'Skolen ved Sundet' ændrer således ikke ved den allerede bestående anvendelse af området til offentlige formål.

Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Skolen ligger i et udpræget villakvarter, og vejene nord og syd for skolen er villaveje karakteriseret som lokalgader, der skal sikre adgang til de funktioner, som er beliggende i det enkelte lokalområde. Mod vest ligger skolen ud til Backersvej, som er karakteriseret som fordelingsgade, hvis formål er at sikre forbindelsen mellem bydelene. Mod Backersvej bliver der derfor etableret afsætningspladser i

en 'kiss' n' ride' lomme, hvor man sikrer gode forhold for afsætning som ikke støder sammen med de bløde trafikanter, som fortrinsvis ankommer til skolen fra villavejene. Skolen har for nuværende en udfordring med håndtering af afsætning af Friluftsskolens elever, da dette sker i mindre handicapbusser på de interne færdselsarealer på Sumatravej mellem de to nuværende skolebygninger. Der er derfor fastlagt en ny løsning i forbindelse med lærerparkeringen ved Kaldæavej, der forudsætter en omlægning af et vejareal og samtidig etablering af en samlet lærerparkering og parkering for handicapbusser.

Parkering

Bilparkeringen til nybyggerierne er efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens anvendelse og beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende m.v. jf. Kommuneplan 2015, fastsat til i alt 17 pladser. Udover 11 pladser til ansatte er der vurderet behov for 2 pladser til gæster, 3 afsætningspladser samt plads til en minibus. Ligeledes forventes at eksisterende parkering til de handicapbusser, som afleverer og henter eleverne fra Friluftsskolen, bliver placeret på det samme parkeringsareal for at frigøre det interne færdselsareal mellem Friluftsskolen og Hovedskolen for biltrafik i morgenankomsttiden. Der bliver i



Udsnit af situationsplan, der viser placeringen af de nye byggefelter mod hjørnet Backersvej og Samsosvej og den centrale trappe. Ved Backersvej ses en planlagt 'kiss' n' ride' helle, der skal muliggøre afsætning morgen og eftermiddag. Illustration: GHB Landskab.



Udformningsprincipperne for de nye bygningers facader med underinddeling i forskellige delementer, der tillader fleksibilitet ift. funktionen bag. Illustration: Nøhr & Sigsgaard Arkitektfirma.

forbindelse med nybyggeriet anlagt over 150 nye cykelparkeringspladser nær indgangene til de nye bygninger, svarende til 0,5 plads pr. elev og ansat.

Da skolen og fritidshjem bygges i umiddelbar nærhed til hinanden med stor andel af fællesareal, skal der ikke anlægges yderligere pladser til cykelparkering til fritidshjem, ud over de pladser der etableres til det ekstra skolespor.

Kommuneplanens vision omkring transportmiddelvalg siger, at højst 1/3 skal tage bilen. Dette ligger som beslutningsgrundlag i beregningen. Derefter vurderes på morgenspidstimen, hvor andelen af afsætninger er størst i afsætningsperioden.

Det foreslås at placere bilparkering på et vejareal inklusive en grusplads ved Sumatravej og Kaldæavej. Kommunen forventer at overtage og inddrage arealet, som i dag ikke er i kommunens eje, ved en ejendomsdom, hvorefter arealets status som privat fællesvej nedlægges og sammatruleres med skolens matrikel. Der bliver samtidig medparkeringsarealet også anlagt et nyt stykke vej som forbindelse mellem Sumatravej og Kaldæavej med føring syd om og op langs den østlige side af parkeringsarealet, som herefter bliver tilbageført til grundejerforeningen.

Der forventes som del af skoleudbygningsprojektet at blive etableret afsætningspladser langs en ny helle i en 'Kiss 'n ride' lomme på Backersvej, for at tilskynde til at afsætning sker via de overordnede veje, og til at villavejene fortrinsvis benyttes af de bløde trafikanter til skolen. Der vil derudover blive etableret cykelsti mellem helle og fortov for at sikre en sikker adskillelse af fodgængere og cyklister til skolen. Helle, skiltning til afsætning, cykelsti og flytning af fortov indgår i budgettet til skolens udvidelse (se illustration side 7).

Bygningernes udformning

Lokalplanen muliggør en udvidelse af skolen med to nye bygninger i to etager, som er forbundet af en større etage under terræn, der bl.a. nås via en i den nye skolegård centralt placeret samlingstrappe.

Bygningerne skal udformes med respekt for den eksisterende fredede bebyggelse og underordne sig den oprindeligt tænkte struktur i området og hierarkiet med den store



De to nye bygninger set fra krydset ved Backersvej og Samosvej. Illustration: Nøhr & Sigsgaard Arkitektfirma.



Udskolingsbygningens sydfacade bearbejdet med vægtning mod de grønne rum mod syd, hvor der skal være direkte adgang til udearealerne fra naturfagslokalerne. Illustration: Nøhr & Sigsgaard Arkitektfirma.

aulaskole midt i området. Den arealmæssige opdeling i byggeri mod nord og de åbne, grønne arealer beliggende mod syd, var tanken med den oprindelige landskabsplan. De nye bygninger er lavere end de eksisterende hovedbygninger og bliver på lige under 10 m i højden. Bygningernes udformning er fastlagt med enkle bestemmelser og et begrænset omfang af forskellige materialer, der mestendels består i beton, glat såvel som profileret fiberbeton og indfarvet puds, der spiller sammen med den eksisterende skoles rødlige, grå og okkergult indfarvede facader.

Farvemæssigt tager bygningerne inspiration i den oprindelige skoles tone med grønligt indfarvede pudsede flader. Med en underopdeling i mindre elementer i fiberbeton, der kan formes i reliefvirkning og giver et let facadeudtryk, og med de pudsede partier i en lys grønlig tone, skal der skabes en detaljering af facaderne, der modsvarer Gottlobs fine facader. Bygningernes materialitet, farvesætning og underspillede udformning, samt mindre omfang qua den større etage under terræn, afspejler således konkret deres placering i samspil med et fredet skolebyggeri, som har været forudsætningen for at kunne udvide skolen ved Sundet med et betragteligt etageareal og samtidig ikke 'overdøve' det oprindelige skolebyggeri rent arkitektonisk.

Byrum

Gennem projektet for ny bebyggelse til udskoling og fritidshjem, der medfører at de eksisterende og utidssvarende pavilloner kan opgive deres funktioner og nedrives,

bliver der samtidig skabt mulighed for og en åbning og begrønning af skolens store grønne områder til gavn for både skolen og for omgivelserne.

Lokalplanen fastlægger med bestemmelser for udformning og anlæg af de store friarealer med mange nye træer og bevaring af eksisterende træer et stort nyt byrum midt i villabyen, der består af flere større og mindre byrum. Under betegnelsen 'Haverne', 'Marken', 'Skoven' og 'Byen' kan der skabes et velfungerende skoleområde og et tilskud til omgivelserne i form af en ny grøn lokal have, et belagt skolegårdsmiljø til aktiviteter og ophold, samt en ny boldbane centralt i området. Bestemmelser for kantzoner langs de nye bygninger sikrer gode overgange mellem inde og ude.

Bæredygtighed

Det er et vigtigt element i realisering af nybyggeri såvel som ombygning/restaurering af eksisterende bygninger og ved indretning af belagte og grønne friarealer, at bæredygtighed indarbejdes ved lokal afledning af regnvand og begrønning af tage og facader. En underopdeling i nye grønne områder og beplantning vil betyde en forbedring af mikroklimaet.

Der tilstræbes en god og sund vækst for den nye beplantning. Dermed leves der også op til den vedtagne strategi for 'Bynatur i København', ifølge hvilken der ønskes mere og forbedret kvalitet af bynaturen.

De nye bygningers flade tage egner sig til at etablere grønne tage i form af beplantning med sedum eller lignende. Derudover er der planlagt for, at de store friarealer bliver etableret som frodigt grønne byrum, der optager og forsinker regnvand. Herudover etableres trug og føringsveje, der håndterer regnvand i overfladen.

Skolen ved Sundet bliver med lokalplanen genetableret som et grønt område i villabyen, med mange nye træer og bevaring af eksisterende træer.

Bæredygtighedsværktøjet er ikke anvendt i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, idet den planlagte bebyggelse er på under 50.000 m² etageareal.

Kommuneplan 2015

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området, der er en O2-ramme til offentlig anvendelse med institutioner og fritidsområder og en bebyggelsesprocent på 110, samt en maksimal bygningshøjde på 24 meter.

Miljøforhold

Miljøvurderinger

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017). Lokalplanforslaget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

Lokalplanen skal muliggøre nybyggeri i skoleområdets nordvestlige del, hvor de nye bygninger sammenlagt vil blive på ca. 5.500 m² etagearealer med ca. 3900 m² etageareal i 2 etager over terræn, og ca. 1.600 m² etageareal placeret under terræn med dagslys fra centralt placerede lysgårde. Bygningerne bliver placeret vest for de eksisterende skolebygninger på et grønt område, som i stedet vil blive etableret andet steds på grunden efter nedrivning af ca. 1.800 m² utidssvarende, ikke fredede bygninger.

Forvaltningen har lagt vægt på, at de nye skoletilbygninger forholder sig til de eksisterende fredede skolebygninger på matriklen, samt at de grønne områder ikke bliver formindsket, men omplaceret. Det vurderes derfor, at der ikke vil være tale om væsentlige ændringer af det eksisterende miljø. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

Fredninger og beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet indeholder de fredede byggerier Skolen ved Sundet med Friluftsskolen, som er tegnet af arkitekten Kaj Gottlob og opført af Københavns Kommune i 1938.

Skolen ved Sundet består af en trefløjet hovedbygning i tre etager plus kælder, med skiftevis grå- og rødpuksede facader med hvide vinduespartier. Friluftsskolen er et firfløjet anlæg i den nordlige del af grunden mod Samosvej. Den består af en sydvendt klassefløj og en lang fløj i nord, der forbindes af en tilspidset forhal i vest mens anlægget lukkes af en gymnastikbygning mod øst. Friluftsskolen har murværk i okkergul puds, mens vinduer står hvidmalede.

Helhedsvirkningen af miljømæssig, kulturhistorisk og arkitektonisk værdi har i 1990 ført til en fredning af det udvendige og indvendige i byggeriet.

Lokalplanen fastsætter på tegning nr. 2 fredede bygninger, der ikke må nedrives eller ændres.



21. marts kl. 9.00



21. juni kl. 9.00



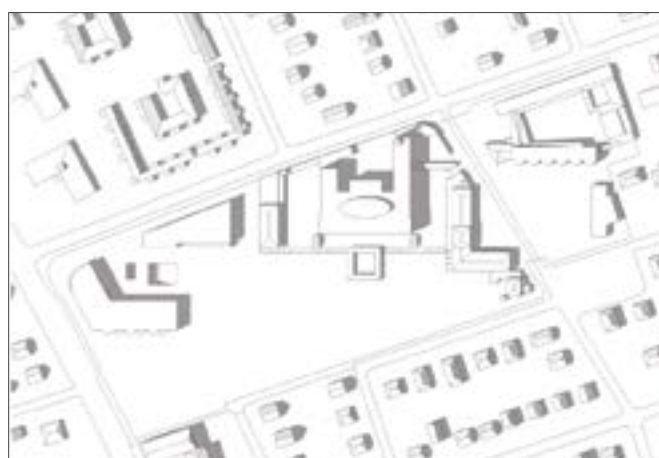
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer

Det planlagte byggeris skyggevirkning på omgivelserne vurderes som værende minimal.



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

De nuværende rammer udlægger området til et O2 område med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Et O2 område kan anvendes til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt offentlig administration.

Trafikstøj

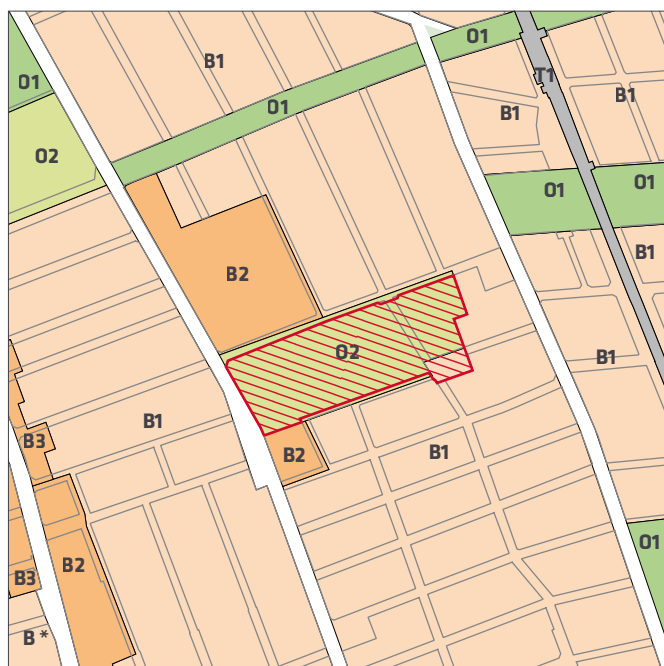
I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

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.

Amager Øst Bydelsplan fra 2017 har blandt andet en vision om at: 'velfungerende og attraktive skoler, daginstitutioner og aktive mødesteder skal sikre en stor grad af social mobilitet. Der er velfungerende netværk, der samler de svageste op, og giver dem en ny chance.' I Amager Øst skal der arbejdes aktivt med begrebet 'Åben Skole', og lokale netværk, erhvervsvirksomheder og foreninger skal være en naturlig og integreret del af skolernes dagligdag. Efter skoletid skal skolerne, både indendørs og udendørs i form af skolegårde og sportsarealer, være åbne for aktiviteter drevet af lokale kræfter. Sikre veje omkring skoler og daginstitutioner er et stort tema for borgerne i Amager Øst. Sikre veje ved skoler og daginstitutioner skaber tryghed for forældre og børn og er med til at skabe grundlag for, at børn kan gå og cykle til og fra skole og daginstitution som et alternativ til kørsel i bil. Dette vil bidrage til en positiv spiral, da det samtidig vil reducere biltrafikken omkring skoler og institutioner. Bydelsplanen har ikke nogen konkrete tiltag i området.



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)	T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	*	Områder med særlige bestemmelser
O, O2-5	Områder til institutioner		Det aktuelle lokalplanområde
O1	Områder til fritidsområder m.v.		

Gældende rammer i Kommuneplan 2015



	Gældende lokalplaner		Det aktuelle lokalplanforslag
--	----------------------	--	-------------------------------

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 119 'Backersvej': Formålet med lokalplanen er at udlægge området til offentlige formål herunder institutioner.

Lokalplan nr. 360 'Østamagerbanen': Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for etablering af Metro etape 3 - Østamagerbanen - samt en strækning af den overordnede cykelrute 'Amagerruten' langs med banen. Lokalplanen er delvist ophævet, se lokalplan nr. 425 'Krimsvvej' og nr. 503 'Lergravsvvej'.

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

Spildevandsplan

Lokalplanområdets nye bygninger skal omkloakeres til et separatkloakeret område i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg. Lokalplanområdets separatkloakering vil blive indarbejdet i tillæg til spildevandsplanen.

Lokal håndtering af regnvand

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

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

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, fx kobber, zink og tombak, skal der

etableres rensesforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

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 hospitaler. 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.

Skybrudssikring

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

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

I Backersvej, Samosvej og Uralvej vil der blive etableret skybrudsveje. Skybrudsvejene er plan-lagt udført i 2019-2025.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af skybrudsvejene.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes videre ud af lokalplanområdet til de kommende skybrudsveje i Backersvej og Samosvej.

Stormflodssikring

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

Byggeri kan sikres mod stormflod ved at tilpasse stuegulvskoter og ved en landskabsbearbejdning, hvis det er muligt uden, at dette vil fremstå som en barriere. Det er vurderet, at to bygninger i nybyggeriet i lokalplanen vil ligge over terrænkote 2,63 m. En etage, der forbinder de to andre bygninger under terræn, vil ligge delvist under terrænkote 2,63, men får adgang fra et terrænniveau over terrænkote 2,63.

Eksisterende byggeri, der ligger lavere end kote 2,63 m, kan stormflodssikres ved at etablere et beredskab (vandtætte skotter m.v. der kan opsættes ved varsling) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer, at skader ved oversvømmelse minimeres.

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XFk5r-WrVAG.pdf

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt 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.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

I forbindelse med genetablering af udeområder skal det sikres, 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).

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. 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.

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, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer. Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Skal der i forbindelse med byggeriet afledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Forurenende virksomhed tilige søges om afledningstilladelse. Kontakt: 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).

Der er ved tidspunktet for udarbejdelsen af lokalplanforslaget (april 2018) ikke kendskab til jord- eller grundvandsforurening i lokalplanområdet. Hvis der konstateres forurening skal Center for Miljøbeskyttelse kontaktes.

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

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.

Lov om bygningsfredning

Det kræver tilladelse fra fredningsmyndighederne at igangsætte bygningsarbejder, der går ud over almindelig

vedligeholdelse, på bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning.

På tegning nr. 2 er angivet fredede bygninger.

Lokalplanen fastlægger alene bestemmelser for nybyggeri og friarealers udformning og beplantning.

Rottesikring

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

Især ved etablering af grønne facader og lignende 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.

Flagermus og bilag IV-arter

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 118 af 26. januar 2017.

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

Lokalplan Skolen ved Sundet

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Backersvej, Samosvej, matrikler nr. 3161, 2784, 3211, 2791, Sundbyøster, København, Kaldæavej, matrikler nr. 3646, 3647, 3676, 2792, Sundbyøster, København og Uralvej, samt matrikel nr. 3689, Sundbyøster, København.

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for at bygge to separate bygninger til hhv. skoleundervisning og fritidshjem med en fælles underetage i den vestlige del af Skolen ved Sundets område ved Backersvej og Samosvej.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Med krav til placering og udformning af det nye byggeri skal der sikres et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt samspil med den fredede bebyggelse samtidigt med, at nybyggeriet fremtræder med en klar arkitektonisk idé og i et nutidigt formsprog.
- Ubebyggede arealers udformning, herunder den nye skolegård og kantzoner langs den nye bebyggelse, er væsentlige for kvaliteten af skolens område og skal give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for aktivitet og ophold.
- Med bestemmelser om ny beplantning, samt bevaring af eksisterende træer, skal der fremmes et frodigt, grønt præg af skolens friarealer.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 3827, samt del af 4452 og 22f, Sundbyøster, København, og alle parceller, der efter den 23. januar 2018 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Området fastlægges til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt offentlig administration.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til offentlige formål.

Den nærmere placering af anvendelsen fremgår af tegning nr. 3 med byggefelter I og II, der skal anvendes til skole og fritidshjem.

§ 4. Vej- og stiforhold samt parkering

Stk. 1. Vejlinjer

Mod Samosvej opretholdes de eksisterende vejlinjer. Mod Backersvej ændres vejlinjen for at gøre plads til afsætningshelle og cykelsti. Mod Kaldæavej ændres vejen i forbindelse med omlægning af parkeringsareal jf. tegning nr. 4.

Stk. 2. Etablering af vejarealer

Der kan etableres de på tegning nr. 4 med stiplede lys røde strege viste nye vejarealer, der skal forbinde Kaldæavej og Sumatravej. Vejprofil skal indrettes med en kørebane på mindst 5 meter, samt et mindst 1,7 m bredt fortovsareal.

Kommentar

Nedlæggelse af eksisterende vejarealer ved Kaldæavej og Sumatravej, der må foretages for at kunne etablere parkeringsarealer, sker efter reglerne i vejlovgivningen.

Fortov og stier:

Ved Backersvej skal der etableres en strækning fortovsareal på 2,5 m bredde, som vist på tegning nr. 4 med grønne stiplede strege.

Der skal etableres et 1,2-1,8 m bredt stiareal i fast belægning som forbindelse mellem parkeringsarealet og det eksisterende skolebyggeri, som vist med lilla stiplede strege langs den interne vej på tegning nr. 4.

Fra cykelparkingsarealet ved Uralvej skal der etableres et 1,2-1,8 m bredt stiareal i fast belægning, som vist med lilla stiplede strege på tegning nr. 4.

Stk. 3. Bilparkering

Parkeringsdækningen i forhold til nybyggeri skal være i størrelsesordenen og må ikke overstige en plads pr. 325 m² etageareal. Det vurderes, at der skal etableres mindst 1 afsætningsplads pr. 100 nye elever, svarende til 3 afsætningspladser.

Parkering skal etableres på terræn på det på tegning nr. 4 med blå signatur markerede areal ved Sumatravej og Kaldæavej.

Kommentar

Udvidelsen af skolen og fritidshjemmet er planlagt til 5.500 m². Udvidelsen forventes at betyde 280 ekstra børn og 32 ekstra ansatte. Af de ansatte vurderes det, at 1/3 vil ankomme i bil. Af- og påsætningspladser skal håndtere behovet for afsætning og afhentning af børn til udvidelsen af skolen og fritidshjem i morgen- og eftermiddags-spidstimerne. Der forudsættes som del af skoleudvidelsen anlagt en helle på Backersvej i forbindelse med længdeparkeringen for at sikre sikker afsætning af børn, der afleveres i bil. Backersvej er ikke omfattet af lokalplanen.

Stk. 4. Cykelparkering

Der skal i forhold til nybyggeriet etableres cykelparkingspladser svarende til 0,5 plads pr. elev/ansat ved skolen. Mindst halvdelen af cykelparkingspladserne skal være overdækkede. Cykelparkering på terræn skal placeres som vist med lys blå signatur på tegning nr. 4.

Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen. Af de pladser skal min. 50% overdækkes.

Da skolen og fritidshjem bygges i umiddelbar nærhed til hinanden med stor andel af fællesareal, skal der ikke anlægges yderligere pladser til cykelparkering til fritidshjem, ud over de pladser der etableres til det ekstra skolespor.

Stk. 5. Dagrenovation

Med overkørsel fra Backersvej skal der etableres et areal til varelevering/renovation. Arealet skal indrettes med vendeplads.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Der kan opføres nybyggeri på i alt ca. 3.900 m² etageareal inden for byggefelter I og II, som er vist på tegning nr. 3.

Kommentar

Derudover kan der etableres ca. 1.600 m² etageareal under terræn i forbindelse med de to nye byggefelter. Underetagens lysgård og trappe er stipt mellem byggefelt I og II på tegning nr. 3.

Stk. 2. Fredede bygninger

Fredet bebyggelse, som er vist på tegning nr. 2, må ikke nedrives. Den fredede pergola kan udbedres eller skal i givet fald genopføres i samme materiale.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at etageareal i fredede bygninger etableres udover bebyggelsesprocenten.

Stk. 3. Bebyggelsesplan

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med de på tegning nr. 3 viste byggefelter I og II.

Stk. 4. Bygningshøjde og etageantal

Højden af bebyggelsen i byggefelter I og II skal være på 2 etager og må ikke overstige 10 m.

Stueetagen i byggefelter I og II skal have en højde på mindst 4 m eksklusive sokkel.

Stk. 5. Kote- og terrænforhold

Højde for byggeri måles fra fremtidigt terræn.

Der må ikke ske terrænreguleres mere end +/- 2 m i forhold til det eksisterende terræn. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg, eller ved lave støttemure. Større tilpasninger, dvs. ved større niveauforskel end 1,5 m, så skal terrænregulering ske med skråninger / støttemure.

Stk. 6. Husdybde m.v.

Husdybden for nybyggeri skal holdes inden for udstrækning af de på tegning nr. 3 viste byggefelter I og II og må maksimalt være 27 m i byggefelt I.

Inden for kantzone c, som vist på tegning nr. 5, langs

byggefelt II skal facadestrækningens stueetage udformes med nicher, tilbagetrækninger, samt altaner og terrasser i 1. sals højde.

Inden for byggefelt II skal facader afrundes mod hjørnet Backersvej og Samosvej. På facadestrækningen mod Samosvej og mod hjørnet Backersvej/Samosvej skal facaden på 1. sal inden for byggefelt II trækkes mindst 0,9 m tilbage.

Stk. 7. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 1, må der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende, bortset fra i de i § 8 fastlagte fredede byrum.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Ny bebyggelse

For nybyggeri inden for byggefelter I og II, som er vist på tegning nr. 3, gælder:

Facader:

Bygningsoverflader for ny bebyggelse skal fremstå i en enkel men præcis detaljeringsgrad af facadeelementerne, der hovedsageligt skal bestå af overflader i beton, fiberbeton, pudsede facadeelementer og større glaspartier. Søjler og andre synlige bærende elementer skal udføres med overflade i fiberbeton.

- Facaderne skal udformes med en underinddeling, der tillader fleksibilitet i forhold til funktionen bag og veksle mellem horisontale linjer og facadeelementer og vertikale bygningsdele i form af markante søjler og vinduers opdeling.
- Byggefelt II skal udformes med afrundet hjørne mod krydset Backersvej/Samosvej, som vist på tegninger nr. 4 og 5. Rundingen skal udføres i rundede fiberbetonfacadeelementer og må ikke sammensættes af flere flade pladeelementer.
- Horisontale facadeelementer skal på alle facader udføres i pudsede flader samt i reliefstøbte såvel som glatte fiberbetonelementer. Mindre facadepartier kan beklædes med træ, metal eller indfarvet plademateriale.
- Pudsede facadeelementer skal placeres som horisontalt skørt øverst i etageinddelingerne, samt som større lukkede flader i gavle og mellem vinduespartier, og indfarves i en svag grønlig tone, der underordner sig de okkergule, rødlige og grå pudsede overflader i det eksisterende, fredede byggeri.
- Fiberbetonelementer med reliefvirkning placeres som horisontale elementer i skiftende takt og dimension over vindues- og døråbninger.
- Mod skolegården mellem byggefelt I og II skal mindst 30 % af vinduespartier i stueetagen være højere end 2,3 m, ved at der enten er monteret smallere fiberbetonelementer mellem vinduesparti og det pudsede element, eller hvor vinduespartiet trækkes helt op til den pudsede etageadskillelse.
- Vertikale elementer i form af betonsøjler, skal udfor-

mes som markante og fremskudte delementer, udført med beklædning i bukkede fiberbetonskaller, som har et klart detaljeret profil med eksponerede hjørner.

- Søjler skal placeres med en afstand på maks. 7 meter og i en rytme, som er i samspil med den eksisterende skolebygningens facader.
- Overordnet skal alle samlinger mellem betonelementer og pudsede overflader gives en særlig bearbejdning, fx. ved recess, reliefvirkning eller tilbagetrækning af fuge.
- Samlinger mellem søjler og horisontale facadeelementer skal udføres med skyggenot og ved et fremtrukket søjleelement.
- Øvrige større blændpartier mellem vinduespartierne skal fremstå i glat pudset overflade eller fiberbeton. Overflader og materialer, udover de nævnte pudsede facadeelementer, kan fremstå i naturlige lyse sandfarver.
- Alle lukkede facadestræk kan begrønnes med klatreplanter ved anlæg af smalle bede i belægningen foran soklen.
- Der må ikke anvendes zink og/eller kobber. Metal-elementer på facader, såsom markiser eller anden solafskærmning, der monteres på facademateriale samt værn på terrasser og altangange må kun være let reflekterende.

Altaner, terrasser og altangange:

- Værn om altangange og terrasser samt ved den centrale trappe og omkring lysgårde skal fremstå helt eller delvist transparente og udformes som en spinkel og åben konstruktion i metal med spinkle balustre. Eventuelle håndlister, der ikke udføres i metal, skal udføres i træ. Værn skal have en højde på 1,2 meter over gulv/terræn.

Vinduer, døre og indgangspartier:

- Vinduer, døre og indgangspartier i stueetager skal udføres i klart glas. Der kan monteres ud- og indvendige solfiltre eller solfilm på de facader, hvor det skønnes nødvendigt. Stueetagerne skal for hver bygning bestå af mindst 50 % vinduespartier i mindst 2,3 m højde.
- Vinduessprosser skal være spinkle og udføres i enten aluminium eller lignende metalmateriale og fremstå ubehandlet eller malet i lyse farvetoner.
- I facader med den højeste solpåvirkning kan nødvendig solafskærmning integreres i form af fastmonterede metalriste, der placeres vandret ud fra facader over vinduesåbninger mod syd, samt lodrette lameller/metalriste ved øst- og vestvendte facader. På mindre facadestræk kan anvendes udvendige screens.

Tage:

- Ny bebyggelse skal udføres med flade tage. Tagfladerne, mindre bebyggelse eller anlæg, vist på tegning nr. 5, skal udføres som grønne tage, det vil sige med græs, sedum eller lignende. Derudover kan tagflader udnyttes til solenergi ved opsætning af solceller og solfangere.

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.

Stk. 2. Placering og udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det i forhold til solorienteringen er hensigtsmæssigt og velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Stk. 3. Facadeudstyr, herunder skiltning

- Skiltning, reklamering, 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, skiltning 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 skilte som fx lysaviser eller animerede reklamer. Reklamering, 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. 4. Tekniske anlæg

Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

Stk. 5. 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. Der må ikke placeres paraboler eller antenner på de eksisterende fredede bygninger, som er vist på tegning nr. 2.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealer

Der skal etableres friarealer (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) svarende til mindst 40 % af etagearealet. Til friarealet medregnes også opholdsarealer på tagterrasser samt trapper indrettet med mulighed for ophold. Arealerne skal anlægges i overensstemmelse med bestemmelserne om byrum, træer og kantzoner i stk. 7-8 og § 8, stk. 2 og 3.

Stk. 2. Belægninger

Belægninger skal være af høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet og være egnet til sikker færdsel. Ved valg af belægninger og afvandingsystemer skal der tages hensyn til muligheden for at opsamle regnvand til vanding af beplantning i området.

Nye fortove skal anlægges med københavnerforov, og der skal sikres sammenhænge mellem belægninger, så lokalplanområdet opleves i sammenhæng med det omkringliggende område.

Primære bygningsnære stiarealer skal anlægges med betonfliser, i henhold til den eksisterende struktur på de fredede arealer. Andre stiarealer kan anlægges i egnede materialer, herunder teglfliser, grus eller lignende. Se § 8, stk. 2, vedrørende udformning af de enkelte byrum og øvrige fladers belægninger.

Stk. 3. Tilgængelighed

Byrum, stier samt adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes på og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle. Det er dog muligt at indrette anlæg til særlige aktiviteter som leg og sport uden at tilgængelighedskravet er opfyldt.

Stk. 4. Hegning

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Se dog § 8, stk. 2.

Stk. 5. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 6. Belysning

Portåbninger, skolegårde, primære interne stier og passager, parkeringsarealer for biler og cykler, samt den store trappe i den nordvestlige skolegård 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. 7. Bevaringsværdige træer og beplantning

De på tegning nr. 5 markerede bevaringsværdige træer 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, byggepladsetablering og byggematerialeoplagering 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. 8. Nyplantning af træer

Nye træer skal plantes med omtrentlig placering som markeret på tegning nr. 5. og med et minimum antal træer som angivet på tegningen.

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m² med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed eller anden permeabel overflade.

Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning.

§ 8. Byrum

Stk. 1. Fastlæggelse af byrum

Der fastlægges en byrumsstruktur som angivet på tegning nr. 5.

Byrum: *Fredede byrum, eksisterende skolegårde, ny skolegård, 'Haverne', 'Marken'.*

Kantzoner: *Kantzone a - d.*

Udstrækning og indretning af byrum og kantzoner er fastlagt i § 8, stk. 2 og stk. 3.

Stk. 2. Indretning af byrum

Byrummene skal indrettes som angivet på tegning nr. 5.

For alle byrum gælder:

- Nye træer skal udgøres af opstammede såvel som fler-stammede træer.
- Der skal anlægges en ensartet hæk i op til 1,5 meter over det omgivende terræn som angivet på tegning nr. 5. Der skal være åbninger i hækken ved indgange.
- Regnvandsløsninger skal være integreret i fladens design.
- Bygningsnære flisearealer skal udgøres af betonfliser.

Fredede byrum:

- Skal følge fredningsbeslutningen fra 1990.

Ny skolegård:

- Mindst 80 % af fladen skal være belagt med asfalt eller anden hård belægning. Under cykelparkering og træer kan der dog etableres grus.
- Et areal på mindst en meter omkring trappe og lysgård skal friholdes for fast byrumsinventar.
- Trappen skal være en integreret del af bygningens og byrummets design, og den skal indeholde sidde trin.
- Der skal etableres mindst ét træ i byrummet.

'Haverne':

- Mindst 30 % af fladen skal udgøres af græs, bede eller buske, på nær flader til leg, der kræver faldeunderlag.
- Områder med legeredskaber skal etableres i mindre enheder.
- Rumlige inddelinger skal udgøres af beplantning.
- Der må ikke være fast byrumsinventar eller beplantning, som hindrer kig på tværs af friholdelseszonen. Mindre legeelementer dog undtaget.

'Marken':

- Mindst 70 % af fladen skal udgøres af græs eller kunstgræs.
- Der kan etableres en ensartet hæk omkring marken i op til 1,5 meter over det omgivende terræn.
- Der må ikke være fast byrumsinventar eller beplantning, som hindrer kig på tværs af byrummet.

Stk. 3. Indretning af kantzoner

Kantzonerne skal placeres som angivet med farvesignaturer på tegning nr. 5 og indrettes som vist på tegning nr. 6.

For alle kantzoner gælder:

Der kan etableres metalriste omkring indgange/indgangspartier.

Kantzone a:

Kantzonen skal have en bredde på mindst 4 meter målt fra facaden. Fladen skal være belagt med asfalt eller anden hård belægning. Under cykelparkering kan der dog etableres grus. Kantzonen skal afgrænses af en ensartet hæk i op til 1,5 meter. Ud mod hjørnet af Samosvej og Backersvej

skal der etableres faste siddemuligheder. Langs lukkede facadepartier kan der etableres bede.

Kantzone b:

Kantzonen skal have en bredde på 1,5 - 3 meter målt fra facaden. Der skal etableres fliser ud fra de på tegning nr. 6 angivne principper. Den øvrige flade skal være belagt med asfalt eller anden hård belægning. Langs lukkede facadepartier kan der etableres bede.

Kantzone c:

Kantzonen skal have en bredde på 4-6 meter målt fra facaden. Langs vestvendte facadepartier kan der etableres bede. Den øvrige flade skal være belagt med fliser.

Kantzone d:

Kantzonen skal have en bredde på mindst 0,6 meter målt fra facaden. Kantzonen skal indrettes som bed på nær indgangspartier.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at 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):

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med skoler og institutioner: 58. På boldbaner og lignende kan accepteres højere støjniveau.
- Indendørs støjniveau i opholdsrum/undervisningsrum med delvist åbne vinduer ($0,35 \text{ m}^2$): 46
- Indendørs støjniveau i opholdsrum/undervisningsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

Kommentar

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

Stk. 2. Betingelse for ibrugtagning

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

§ 10. Regnvand

Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til Uralvej og Malakkavej således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terrænet.

Stk. 2. Stormflodssikring

Ny bebyggelse skal sikres ved at blive opført i en terrænkote på minimum 2,63, hvor bygninger og det sædvanlige

bygningsinventar, der er central for al drift af bygningen, sikres mod en stormflod på 2,63 m.

Stk. 3. Regnvand på terræn

Arealer i byrum vist på tegning nr. 5 skal udformes med render, kanaler og regnbede til afledning af overfladevand.

Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.

§ 11. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

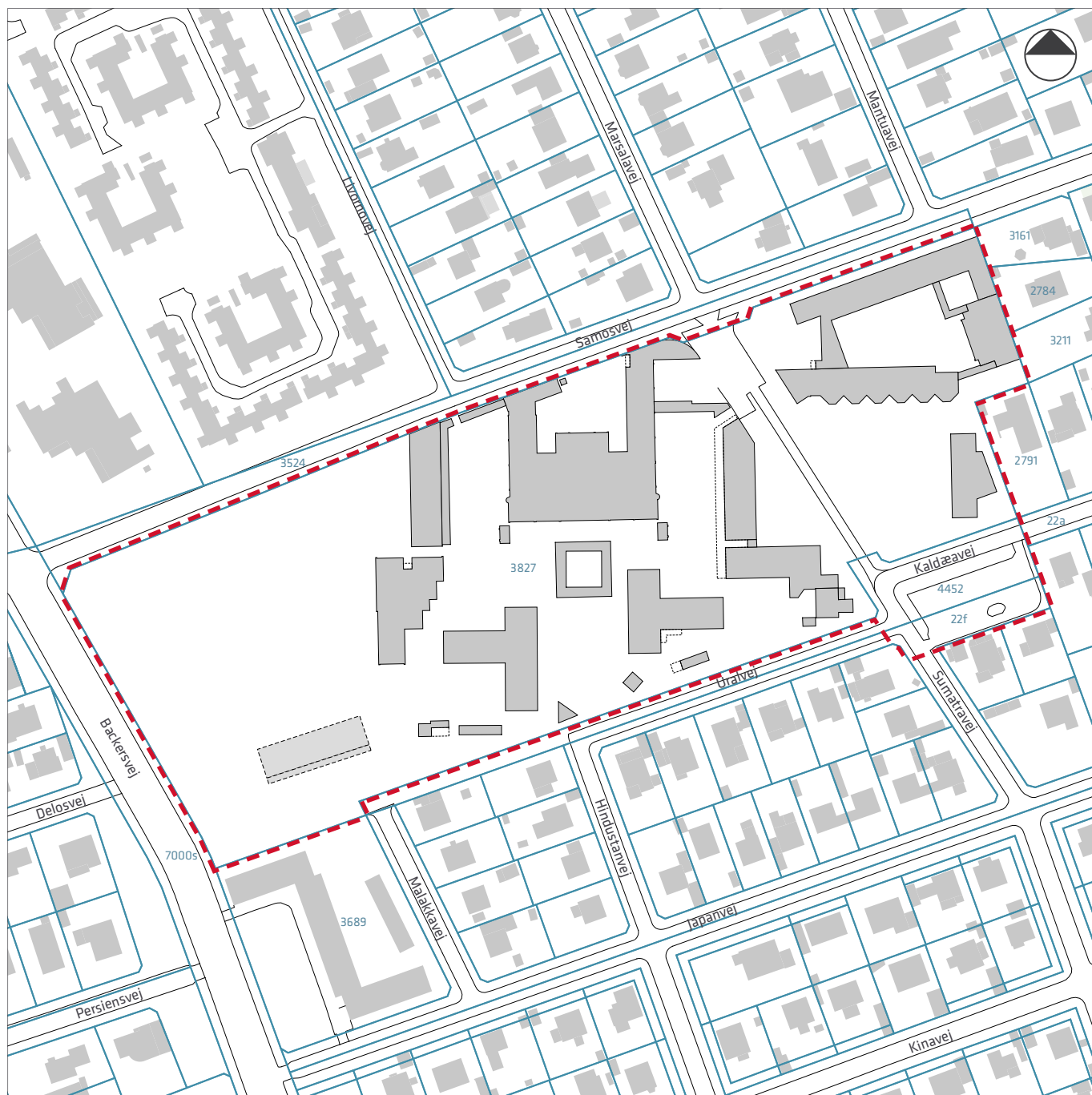
§ 12. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018 med senere ændringer.
- b) 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.
- c) 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

— Matrikelskel



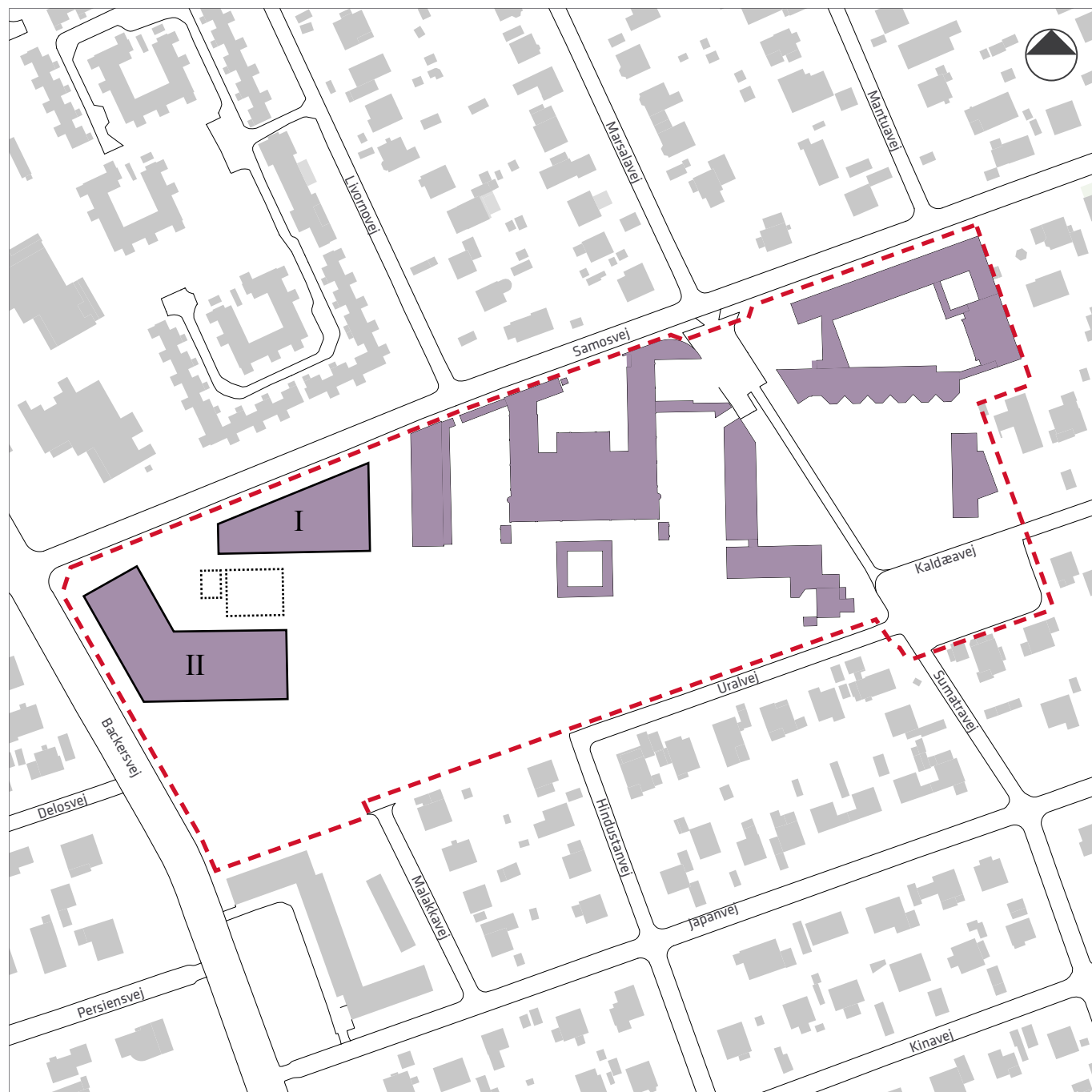
Tegning nr. 2 - Fredet bebyggelse



- - - Lokalplanens afgrænsning
- Eksisterende bebyggelse
- Fredet bebyggelse
- ▨ Fredet pergola
- ▨ Bebyggelse, der kan nedrives



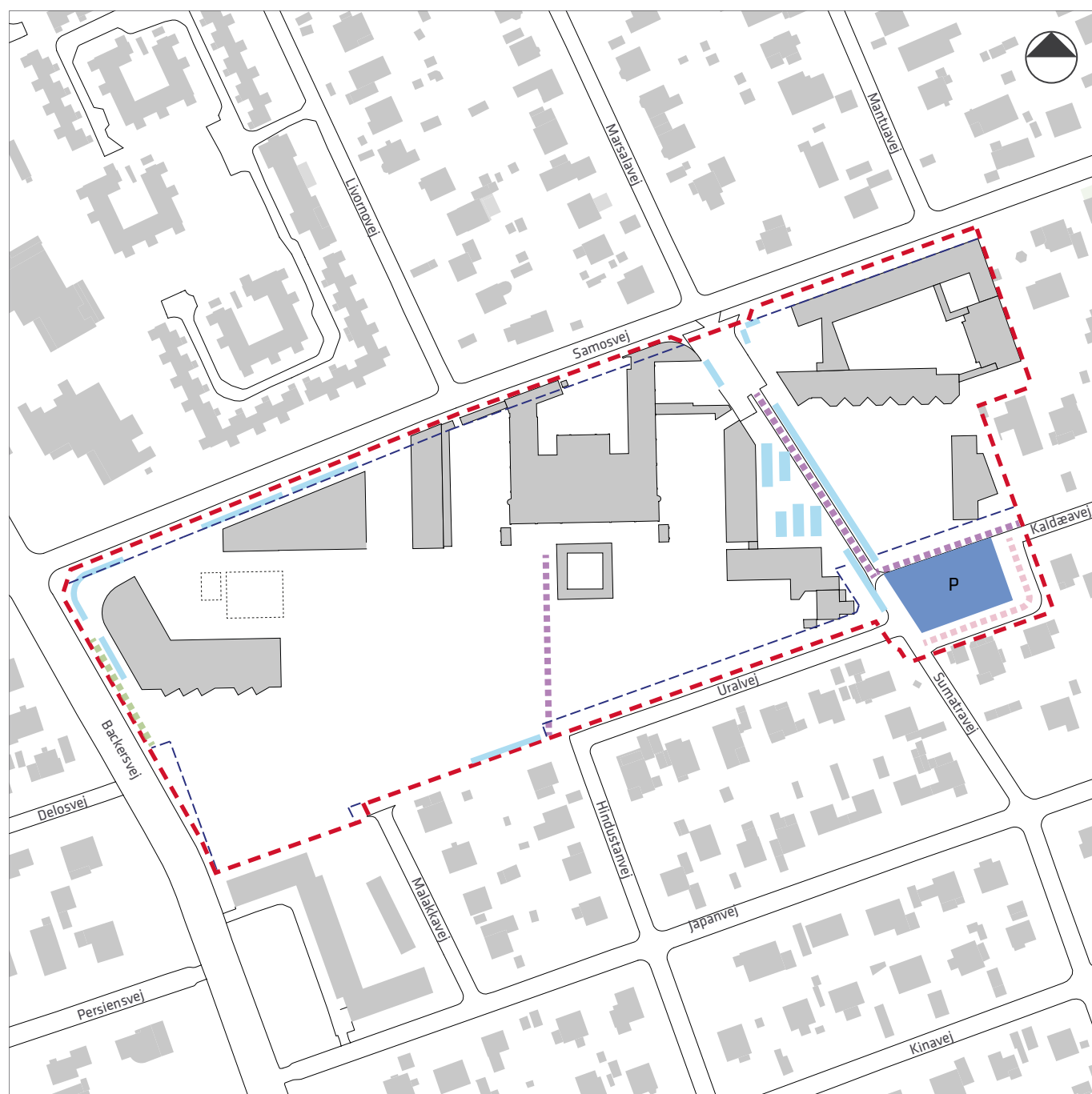
Tegning nr. 3 – Anvendelse og byggefelter



- - - Lokalplanens afgrænsning
- Offentlige formål, skoler og institutioner
- Byggefelt I-II
- Byggefelt, lysgård og trappe (til niveau -1)
- Trappe og lysgård



Tegning nr. 4 - Vejforhold, friarealer og stier



- - - Lokalplanens afgrænsning
- - - Vejvidelseslinje
- P P-areal på terræn
- Cykelparkering
- - - Fast belagt stiforbindelse
- - - Fortov
- - - Nyt vejudlæg
- Trappe og lysgård



Tegning nr. 5 - Byrum



--- Lokalplanens afgrænsning

■ Fredede byrum

■ Eksisterende skolegårde

■ Ny skolegård

■ 'Haverne'

■ 'Marken'

● Bevaringsværdigt træ

⊙ Eksisterende træ

○ Nyt træ

— Kantzone a

— Kantzone b

— Kantzone c

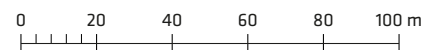
— Kantzone d

— Hæk

⋯ Friholdelseszone

⋯ Flisesti

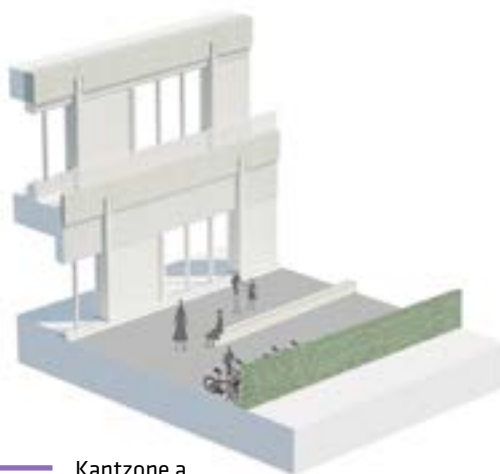
⋯ Trappe og lysgård



Tegning nr. 6 – Kantzoner



Kantzone a



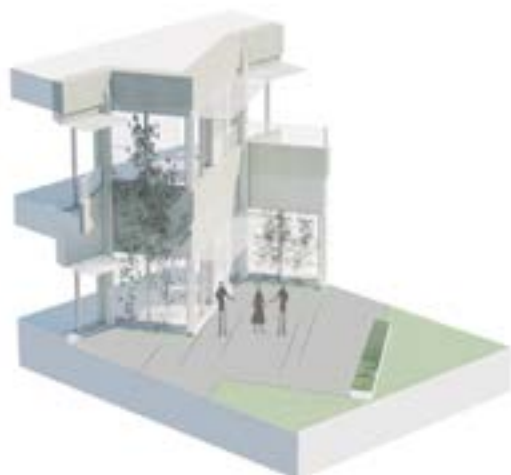
Kantzone a



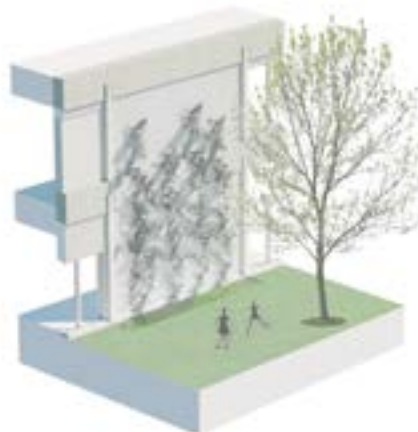
Kantzone b



Kantzone b



Kantzone c



Kantzone d

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 28. maj 2018 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Skolen ved Sundet.

Høringsperioden løber fra den 8. juni til den 3. september 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 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 3. september 2018

