



06-01-2017

Bilag 10 Forvaltningens forslag til ændringer til redegørelsen og bestemmelserne

Som følge af de to høringer foreslår forvaltningen en række ændringer af lokalplanforslaget samt enkelte præciseringer og redaktionelle ændringer for at gøre indhold og grafik mere præcis.

Rød tekst viser tilføjet indhold. Tekst, der slettes, er ikke vist.

Sagsnr.
2017-0005395

Dokumentnr.
2017-0005395-7

Sagsbehandler
Maria M. L. Nielsen

SKEMA OVER FORSLÅEDE ÆNDRINGER

Bemærkninger	Lokalplanforslagets nuværende ordlyd/grafik	Den endelige lokalplans ordlyd
REDEGØRELSEN		
Udskiftning af illustration s. 5	Modelbillede af lokalplanområdet set fra Ved Amagerbanen ud mod Amager Strandvej og kolonihaveområdet.	Eksempler på facadematerialer
Bevaringsværdige bygninger s. 12	Amager Strandvej 50	Amager Strandvej 50- 54
Skyggediagrammerne s. 14		Opdateres i overensstemmelse med forslag til ny bebyggelsesplan.
Kommuneplan 2015 Redaktionel rettelse af illustrationen 'Gældende kommuneplanrammer 2015' s. 16.	C2	C2*
Regnvand s. 19 Teksten slettes	Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.	
BESTEMMELSER		
§ 1. Formål		
Andet punkt. Tilføjet indhold.	Bebyggelsesplanen bygges op omkring de grønne kiler samt de tilstødende veje samtidig med, at den skal sikre større og mindre gårdrum med forskellig udformning.	Bebyggelsesplanen bygges op omkring de udpegede bevaringsværdige bygninger , de grønne kiler samt de tilstødende veje samtidig med, at den skal sikre større og mindre gårdrum med forskellig udformning.

§ 3. Anvendelse		
b) Anden sætning. Tilføjet indhold.	b) Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende, at fordelingen af boliger kan beregnes for flere matrikler under ét forudsat at det sikres ved deklaration.	b) Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende, at fordelingen af boliger og erhverv kan beregnes for flere matrikler under ét forudsat at det sikres ved deklaration.
c) Ændring af sætning. Tekst er tilføjet indhold.	c) Matr.nr. 3432 Sundbyøster, København må der ikke bebygges.	c) Matr.nr. 3432 Sundbyøster, København må kun bebygges med mindre tekniske anlæg, jf. § 6, stk. 6, c).
Stk. 2. Almene boliger Tredje sætning præciseres.	Bolighederne må ikke være større end 120.	Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end 120 boligheder .
Kommentar Første og tredje sætningen slettes.	Familieboliger skal placeres spredt i lokalplanområderne. De almene enheder skal placeres i området på en måde, der understøtter en blandet fordeling af ejer- og boligtyper. Der skal være de samme beliggenhedsmæssige kvaliteter som for øvrige ejerformer. I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.	De almene enheder skal placeres i området på en måde, der understøtter en blandet fordeling af ejer- og boligtyper. I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.
Stk. 3. Boligstørrelser		
Tilføjes af introduktionstekst		Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
a) Tekst udgår sidst i sætningen.	a) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m ² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m ² .	a) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m ² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger.
f) Erstattes af ny tekst.	f) Kollegie- og ungdomsboliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m ² .	f) Boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov, som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige

	Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.	sociale problemer, er undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.
h) Tilføjes ny tekst.		h) Teknik- og Miljøforvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsræssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.
Kommentar Udgår	Boligstørrelser beregnes som bruttoetageareal, hvilket vil sige inklusive trappeandel, men eksklusive pulterrum til boligen.	
§ 4. Vej-, sti og adgangsforhold samt parkering		
Stk. 2. Ved Amagerbanen Tilføjelse af tekst efter fjerde sætning.		Af forsyningsræssige hensyn skal vejtræer plantes i en afstand af mindst 3 m fra center af spildevandsledningen langs Ved Amagerbanen.
Stk. 7. Bilparkering b) Tredje og fjerde sætning ændres. Syvende sætning udgår. Ny sætning tilføjes til sidst.	Ramper til dobbeltrettet trafik skal have en bredde på mindst 5,5 m, dog 6,5 m, hvis den også giver adgang til cykelparkering. Ramper med ét kørespor etableres signalreguleret og i min. 4 m bredde. Der må kun etableres dobbeltrettede ramper mod Amager Strandvej.	Mod Amager Strandvej må der kun etableres ramper til dobbeltrettet trafik. Ramper med ét kørespor etableres signalreguleret. P-kældre kan være fælles for flere ejendomme, og kan indgå som fælles anlæg.
Stk. 8. Cykelparkering Andet afsnit, sidste sætning tilføjes tekst	Cykelparkering skal anlægges, således at den er let tilgængelig for brugerne.	Cykelparkering skal anlægges på terræn og i kælder, således at den er let tilgængelig for brugerne.
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering		
Stk. 1. Bebyggelsens omfang b) Første sætning præciseres	Etageareal i bevaringsværdige bygninger fastlagt i stk. 3 samt etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg samt de i	Eksisterende etageareal i bevaringsværdige bygninger fastlagt i stk. 3 samt etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til

	henhold til § 6, stk. 2, pkt. o, fastlagte porte, kan etableres herudover.	tekniske anlæg samt de i henhold til § 6, stk. 2, pkt. o, fastlagte porte, indgår ikke i bebyggelsesprocenten.
Stk. 2. Bebyggelsesplan Første sætning præciseres og når tekst udgår.	Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste bebyggelsesplan med de angivne etageantal. Bygningssskel mellem bygningsenhederne i bebyggelsesplanen kan flyttes op til 2 m jf. de på tegning nr. 4 viste hvidstiplede streger.	Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste bebyggelsesplan med de angivne etageantal, jf. § 6, stk. 1. Skel i og i mellem bygningsenhederne i bebyggelsesplanen kan flyttes op til 2 m, jf. de på tegning nr. 4 viste hvidstiplede streger.
Stk. 4. Placering af p-kælder Tredje sætning udgår.	Såfremt der kun etableres én adgang til p-anlæg fra Midterkilen placeres den så tæt mod Ved Amagerbanen som muligt.	
Stk. 5. Bygningshøjde og etageantal d) Sætning præciseres.	d) Stueetager mod Amager Strandvej, stueetager med stjernemarkering og stueetager, hvor der etableres serviceerhverv, jf. tegning nr. 2, skal have en etagehøjde på mindst 4 m.	d) Stueetager mod Amager Strandvej, stien i forlængelse af Lergravsvej og Ved Amagerbanen samt stueetager med stjernemarkering og stueetager, hvor der etableres serviceerhverv, jf. tegning nr. 2, skal have en etagehøjde på mindst 4 m mod vej.
Stk. 7. Skrå højdegrænseplaner Tilføjes af tekst i sidste sætning.	Gavle og fritages for afstandskravene, når de tilstødende facader overholder kravene, og under forudsætning af, at bygningen indrettes således, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold.	Gavle og de på tegning nr. 4 markerede facader fritages for afstandskravene, når de tilstødende facader overholder kravene, og under forudsætning af, at bygningen indrettes således, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold.
Nyt stykke Tilføjelse af nyt stykke.		Stk. 11. Afbigelser fra bebyggelsesplanen Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra bebyggelsesplan, bygningshøjder og husdybder fastsat i stk. 2, 3 og 5.
Stk. 11. Etaper Redaktionel rettelse	Stk. 11. Etaper	Stk. 12. Etaper

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering		
<p>Stk. 1. Overordnet princip Efter tredje sætning tilføjelse af ny sætning. Sidste sætning ændres og en ny sætning tilføjes til sidst.</p>	<p>Hver bygningsenhed skal variere i forhold til naboenhederne i forhold til højder, udtryk og materialer.</p>	<p>Hver bygningsenhed skal bestå af en base, torso og en markering af den øverste del.</p> <p>Hver bygningsenhed skal variere i forhold til naboenhederne i forhold til etageantal og udtryk.</p> <p>I de lavere bebyggelser i gårdrum og bebyggelser mod de grønne kiler skal facadematerialet variere for hver bygningsenhed.</p>
<p>Stk. 2. Ny bebyggelse <i>Facader, vinduer, døre, opgange, porte og mure</i> a) Tilføjelse og ændring af tekst</p>	<p>Det gennemgående facademateriale skal være tegl, sten, zink, cortenstål eller træ, som kan variere i størrelse, overfladestruktur og farve. Skærmtegl og pladestruktur må kun anvendes i mindre omfang. Hovedmaterialerne kan suppleres med andre materialer i form af glas, puds, beton eller andre 'naturlige' materialer i mindre omfang. I de grønne kiler skal orangerier og havehuse udformes overvejende i glas, metal og træ. Bygningsoverflader i blank mur skal fremstå karakterfuld og have stor stoflighed.</p>	<p>Det gennemgående facademateriale skal være tegl, teglskaller, skifer, sten, zink, cortenstål eller træ, som kan variere i størrelse, overfladestruktur og farve. Facadematerialerne kan suppleres med andre materialer i form af glas, puds på tegl, beton, stål- el. fibercementplader eller andre 'naturlige' materialer. Fuger, samlinger mv. skal have en arkitektonisk bearbejdning, så de indgår naturligt i et samlet facadeudtryk. I de grønne kiler skal orangerier og havehuse udformes overvejende i glas, metal og træ. Bygningsoverflader skal fremstå karakterfuld og have stor stoflighed, særligt med fokus på reliefvirkning, recesser og forbandt. Inddelingen af facaden i base, torso og en øverst del skal ligeledes markeres fx med gesimsbånd, reliefvirkning, recesser og forbandt. Bygningsenheder skal fremstå som selvstændige bygninger fx ved et mindre facadefremryk eller en lodret recesse i skellet mellem bygningsenheder.</p>
<p>b) Efter første sætning tilføjes en ny sætning.</p>		<p>Mod Amager Strandvej, Ved Amagerbanen og mod stien i forlængelse af Lergravsvej</p>

		skal facadefarven fremstå i mørke jordfarver.
m) Anden sætning tilføjes tekst. Efter anden sætning tilføjes en ny sætning.	For at sikre mod vindstød skal opgange enten etableres som niche eller med overdækning og indgå som en naturlig del/arkitektonisk element af bygningens facadeudtryk.	For at sikre mod vindstød skal opgange og hovedindgange enten etableres som niche eller med overdækning el. vindfang og indgå som en naturlig del/arkitektonisk element af bygningens facadeudtryk. Der skal etableres adgang til terrasser og kantzoner fra boliger i stueetagen.
<i>Tage</i> a) Overskrift og sætning ændres.	<i>Tage</i> a) Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé.	<i>Øverste del af bygningen/tage</i> a) Bygningens øverste del skal formgives og behandles fx med gesimsbånd, recesse, reliefvirkning, tilbagetrækning el. lignende i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé.
<i>Karnapper, altaner, altangange</i> a) Tilføjelse af tekst i første sætning og sidste sætning.	Boliger skal forsynes med terrasser eller altaner, som skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Mod Amager Strandvej må der kun etableres terrasser og franske altaner.	Boliger skal forsynes med terrasser, indeliggende terrasser eller altaner, som skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Mod Amager Strandvej må der kun etableres terrasser og franske og/el. spanske altaner (25 m gulv).
b) Præcisering og tilføjelse af tekst.	b) Karnapper og altaner kan etableres i maks. 2,5 m bredde og må udkrage 1,3 m fra facaden, såfremt krav om dagslysforhold er opfyldt.	b) Karnapper og altaner kan etableres i maks. 2,5 m længde og må udkrage 1,3 m fra facaden, såfremt krav om dagslysforhold er opfyldt. Der skal være min. et vinduesfag mellem altanerne.
d) Ændring af første sætning, præcisering af tredje sætning og tilføjelse af en ny sætning til sidst.	Altangange må kun etableres i én af bygningens etager. Herudover må altangange kun etableres på en sådan måde, at man højst skal passere to boliger.	Altangange må etableres i maks. to af bygningens etager. Herudover må altangange etableres på en sådan måde, at de højst forsyner to boliger hver. Flugtvejstrapper kan i denne forbindelse placeres udenfor byggefelterne.
Stk. 6. Tekniske anlæg c) Tilføjelse af tekst.	Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart	Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart

	tilgængelige, skal integreres i bygninger og på terræn, så de ikke er synlige i området.	tilgængelige, skal integreres i bygninger og på terræn, så de enten ikke er synlige i området eller jf. § 8 tilpasser sig byrummets karakter og identitet.
§ 7. Ubebyggede arealer		
Stk. 1. Friarealers størrelse og overordnede indretning Tilføjelse af ny sætning efter femte sætning.		Der stilles ikke krav om etablering af yderligere friareal ved anvendelsesændring af bevaringsværdige bygninger.
Stk. 7. Fællesanlæg Stykket udgår.	Det er en betingelse for ibrugtagning, at ubebyggede arealer indgår i fællesanlæg.	
Stk. 8. Beplantning af nye træer Tilføjelse af nye sætninger efter første og femte sætning.		Dog kan Teknik- og Miljøforvaltningen tillade enkelte, arkitektonisk begrundede afvigelser i forhold til den konkrete placering af træer, jf. tegning nr. 5, 7, 8 og 9. Vejtræer mod Ved Amagerbanen skal af forsyningsmæssige hensyn plantes i en afstand af mindst 3 m fra center af spildevandsledningen langs Ved Amagerbanen.
Kommentar Tilføjelse af ny sætning efter sidste sætning.		Placering af træer langs Ved Amagerbanen og stien i forlængelse af Lergravsvej skal ske i dialog med HOFOR Spildevand København A/S.
Stk. 9. Bevaringsværdige træer og beplantning Overskrift ændres og der tilføjes en ny sætning til sidste i stykket.	Stk. 9. Bevaringsværdige træer og beplantning	Stk. 9. Eksisterende træer og beplantning Karaktergivende beplantning markeret på tegning nr. 5 kan fjernes.
§ 8. Byrum		
Stk. 2. Byrum A, Nordkilen h) Redaktionel rettelse.	h) For kantzoners indretning, se stk. 7.	h) For kantzoners indretning, se stk. 8.
Stk. 3. Byrum B, Midterkilen e) Redaktionel rettelse. f) Tekst udgår.	e) For kantzoners indretning, se stk. 7. f) Belægningen må dog ikke være den samme som kilens kørevej.	e) For kantzoners indretning, se stk. 8.
Stk. 4. Byrum C, Sydkilen e) Redaktionel rettelse.	e) For kantzoners indretning, se stk. 7.	e) For kantzoners indretning, se stk. 8.

<p>Stk. 5. Byrum D, Bydelspladsen ved Lergravsvej Overskrift ændres a) Tekst tilføjes b) Udgår c, d) Redaktionel rettelse Kommentar udgår</p>	<p>Stk. 5. Byrum D, Bydelspladsen ved Lergravsvej a) Byrummet kan indrettes, som angivet på tegning nr. 10. b) Træbeplantningen kan fremstå med en karaktergivende beplantning af fyrretræer. c) Der skal skabes god sammenhæng mellem pladsen og de omgivende stueetager. d) For kantzoner indretning, se stk.7. Kommentar Den nærmere udformning af Byrum D skal ske i dialog med HOFOR, som er grundejer.</p>	<p>Stk. 5. Byrum D, Bydelspladsen ved stien i forlængelse af Lergravsvej a) Byrummet kan indrettes, som angivet på tegning nr. 10 og i dialog med HOFOR Spildevand København A/S. b) Der skal skabes god sammenhæng mellem pladsen og de omgivende stueetager. c) For kantzoner indretning, se stk.8.</p>
<p>Nyt stykke Efter stk. 5. tilføjes et nyt stykke</p>		<p>Stk. 6. Kantzonen ved bevaringsværdige bygninger Kantzoner ved bevaringsværdige bygninger skal indrettes, så de understøtter stueetagens funktioner og tilpasses bygningsarkitekturen og det omgivende byrums karakter efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.</p>
<p>Stk. 6. Gårdrum Redaktionel rettelse overskrift.</p>	<p>Stk. 6. Gårdrum</p>	<p>Stk. 7. Gårdrum</p>
<p>Stk. 7. Indretning af kantzoner Redaktionel rettelse af overskrift <i>b) Kantzone b (Midterkilen)</i> Redaktionel ændring i første og tredje sætning</p>	<p>Stk. 7. Indretning af kantzoner b) Kantzonen skal ved erhverv indrettes som angivet på tegning nr. 11, diagram b1, med niveaufri adgang mellem stueetage og det foranliggende areal. Ved boliger skal kantzonen indrettes som angivet på tegning nr. 11, i diagram b2, med afgrænsning af åbne og begrønnede espalier eller hæk i op til 1,3 m højde, med mulighed for op til 1,5 m</p>	<p>Stk. 8. Indretning af kantzoner b) Kantzonen skal ved erhverv indrettes som angivet på tegning nr. 11, diagram b2, med niveaufri adgang mellem stueetage og det foranliggende areal. Ved boliger skal kantzonen indrettes som angivet på tegning nr. 11, i diagram b1, med afgrænsning af åbne og begrønnede espalier eller hæk i op til 1,3 m højde, med mulighed for op til 1,5 m</p>

	tættest på facade og 1,8 m mod indgangsarealer regnet fra det omgivende byrums terrænniveau.	tættest på facade og 1,8 m mod indgangsarealer regnet fra det omgivende byrums terrænniveau.
<i>d) Kantzone d (Ved Amagerbanen)</i> Tilføjelse af tekst efter i femte sætning og kommentar.	d) Terrasser skal etableres langs facaderetning i ca. 0,6 m højde over terræn og i op til 1/3 af kantzonsens samlede dybde.	d) Terrasser skal etableres langs facaderetning i ca. 0,6 m højde over terræn og i op til 1/3 af kantzonsens samlede dybde, med en minimumsdybde på 1,5 m. Kommentar Den nærmere udformning af kantzonen mod Ved Amagerbanen skal af forsyningsmæssige hensyn ske i dialog med HOFOR Spildevand København A/S.
<i>e) Kantzone e (Amager Strandvej og Lergravsvej)</i> Tilføjelse af tekst i overskriften og redaktionel rettelse i anden sætning.	<i>e) Kantzone e (Amager Strandvej og Lergravsvej)</i> Ved boliger skal kantzonen udformes som angivet på tegning nr. 11, diagram e2 eller e3, som et hævet areal i ca. 0,6 m højde over omgivende terræn.	<i>e) Kantzone e (Amager Strandvej og stien i forlængelse af Lergravsvej)</i> Ved boliger skal kantzonen udformes som angivet på tegning nr. 11, diagram e1,e2 eller e4, som et hævet areal i ca. 0,6 m højde over omgivende terræn.
§ 10. Regnvand		
Stk. 1. Skybrudssikring Præcisering af tekst i første sætning.	Området skal sikres mod oversvømmelse fra kraftig regn og skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en måde, der sikrer, at vandet kan håndteres på overfladen og strømme væk fra bygninger og hovedsageligt videre ud til den kommende skybrudsvej i den gamle Amagerbanes tracé langs Ved Amagerbanen.	Området skal sikres mod oversvømmelse fra kraftig regn og skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en måde, der sikrer, at vandet bliver håndteret på overfladen og kan strømme væk fra bygninger og hovedsageligt videre ud til den kommende skybrudsvej i den gamle Amagerbanes tracé langs Ved Amagerbanen.

§ 11. Matrikulære forhold		
Teksten udgår og erstattes af ny tekst.	Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).	Efterhånden som det er påkrævet til gennemførelse af en hensigtsmæssig ordning af bebyggelsesforholdene, må der i overensstemmelse med lovgivningen foretages omlægninger af ejendomsgrænser.