

TYCHO BRAHES ALLÉ

Forslag til lokalplan Tycho Brahes Allé

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den 23. januar 2017 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Tycho Brahes Allé. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

Offentlig høringsperiode fra den 27. januar til den 29. marts 2017



Indhold

Redegørelse for lokalplan..... 3

Lokalplanens baggrund og formål.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret	3
Byggeønsker	4
Lokalplanens indhold	4
Miljøforhold	8
Skyggediagrammer	10

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 11

Overordnet planlægning	11
Kommuneplan 2015	11
Lokalplaner i kvarteret	12
Miljø i byggeri og anlæg 2016	12
Regnvand	12
Varmeplanlægning	13

Tilladelser efter anden lovgivning 14

Affald.....	14
Jord- og grundvandsforurening	14
Rottesikring	14
Flagermus	15

Lokalplan Tycho Brahes Allé 16

§ 1. Formål.....	16
§ 2. Område	16
§ 3. Anvendelse	16
§ 4. Vej-, sti-, og adgangsforhold samt parkering	16
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	17
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 7. Ubebyggede arealer	19
§ 8. Støj og anden forurening	21
§ 9. Regnvand	22
§ 10. Retsvirkninger	22
Kommentarer af generel karakter	22

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde.....	23
Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan	24
Tegning nr. 3 - Byrum.....	25

Hvad er en lokalplan 26

Lokalplan.....	26
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	26
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	26

Mindretalsudtalelser 27

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for lokalplan



Luftfoto af kvarteret. Det aktuelle lokalplanområde er vist med hvid linje.

Lokalplanens baggrund og formål

Grundejer Sv. Aa. Molbech A/S ønsker at opføre nye boliger på Tycho Brahes Allé 35-37, Sundbyøster, København S. Ejendommens areal er 4.405 m². Heraf er 1.223 m² vejareal. Lokalplanområdet udgøres af denne ejendom alene.

Hensigten er at nedrive ejendommens eksisterende bygninger, som i dag står tomme, og opføre ny boligbebyggelse på i alt ca. 4.800 m². Bebyggelsen skal udnytte beliggenheden med udsigt over Sundby Kirkegård.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet er beliggende på Amager Øst, syd for Øresundsvej og øst for Amagerbrogade. På denne del af Amager består bygningsmassen dels af villakvarterer, dels af typiske rødstenskarréer, især koncentreret omkring Amagerbrogade. Kvarteret omkring Tycho Brahes Allé har et stærkt grønt præg. Lokalplanområdet grænser mod nord og øst op til den vestlige del af Sundby Kirkegård. Kirkegårdens østlige del ligger nær ved og er synlig

fra lokalplanområdet. Den vestlige del af Sundby Kirkegård er under afvikling og planlægges fra 2020 omlagt til offentlig park. Mod syd og vest er kvarteret præget af sammenhængende rødstenskarréer i 5-6 etager.

Kvarterets karréer definerer tydelige gaderum. På Tycho Brahes Allé opløses gaderummet dog hen mod Kastrupvej, hvor både lokalplanområdet og en nyere bebyggelse på gaden sydside i dag åbner sig mod gaden. Længere mod øst,



En af de typiske rødstensbygninger på hjørnet af Kirkegårdsvej og Tycho Brahes Allé. Foto: Københavns Kommune.



*Et af de grønne gårdrum på Højdevej.
Foto: Københavns Kommune.*



*Bebyggelse på Tycho Brahes Allé, der åbner op ud mod gaden.
Foto: Københavns Kommune.*



*Ejendommen der tidligere husede fritidsklubben 'Klub 47'.
Foto: Københavns Kommune.*



På den østlige del af grunden som grænser op til kirkegården, står en række store træer. Foto: Københavns Kommune.

på modsat side af Kastrupvej, åbner kvarteret sig yderligere, med den østlige del af Sundby Kirkegård og med det bagvedliggende villakvarter. På den nærliggende Højdevej er der flere eksempler på, at karréernes gårdrum ligger eksponeret mod gaden og bidrager med en grøn karakter til kvarteret.

Umiddelbart vest for lokalplanområdet ligger en boligbebyggelse med høj bevaringsværdi i røde teglsten og med fin detaljering i facaderne. Bebyggelsen ligger på begge sider af Tycho Brahes Allé (nr. 31-33 og 30-36). Mod lokalplanområdet fremstår bebyggelsen i dag uafsluttet.

Ejendommens nuværende bygninger har oprindeligt huset industri og har siden i årene 1969-2007 huset fritidsklubben "Klub 47" med værksteder, kampsport og øvelokaler. Ejendommen har siden bl.a. huset en kommunal behandlingsenhed for stofmisbrugere. I dag står lokalerne tomme.

Ejendommens nuværende bebyggelse fremstår nedslidt, og grunden er tilgroet. Ejendommen adskiller sig, med sine højst to etager, markant fra de omgivende bygninger, men giver til gengæld kig til parken, både fra gaderummet og fra de overfor liggende boliger. Ejendommen rummer en række store træer mod gaden, samt et antal større, selvsåede træer og en generelt vild bevoksning, som fremstår som en kontrast til karrékvarterets velordnede volumener og rum.

Byggeønsker

Al eksisterende bebyggelse rives ned, og der opføres to nye bygninger med boliger, i alt ca. 4.800 m².

Mod vest, i forlængelse af den uafsluttede bevaringsværdige bebyggelse, opføres boliger i 5 etager samt en tilbagetrukket 6. etage. Bygningens arkitektur forholder sig til nabobebyggelsen og har et tydeligt bymæssigt præg. I denne bygning er der nedkørsel til parkeringskælder, som betjener hele lokalplanområdet.

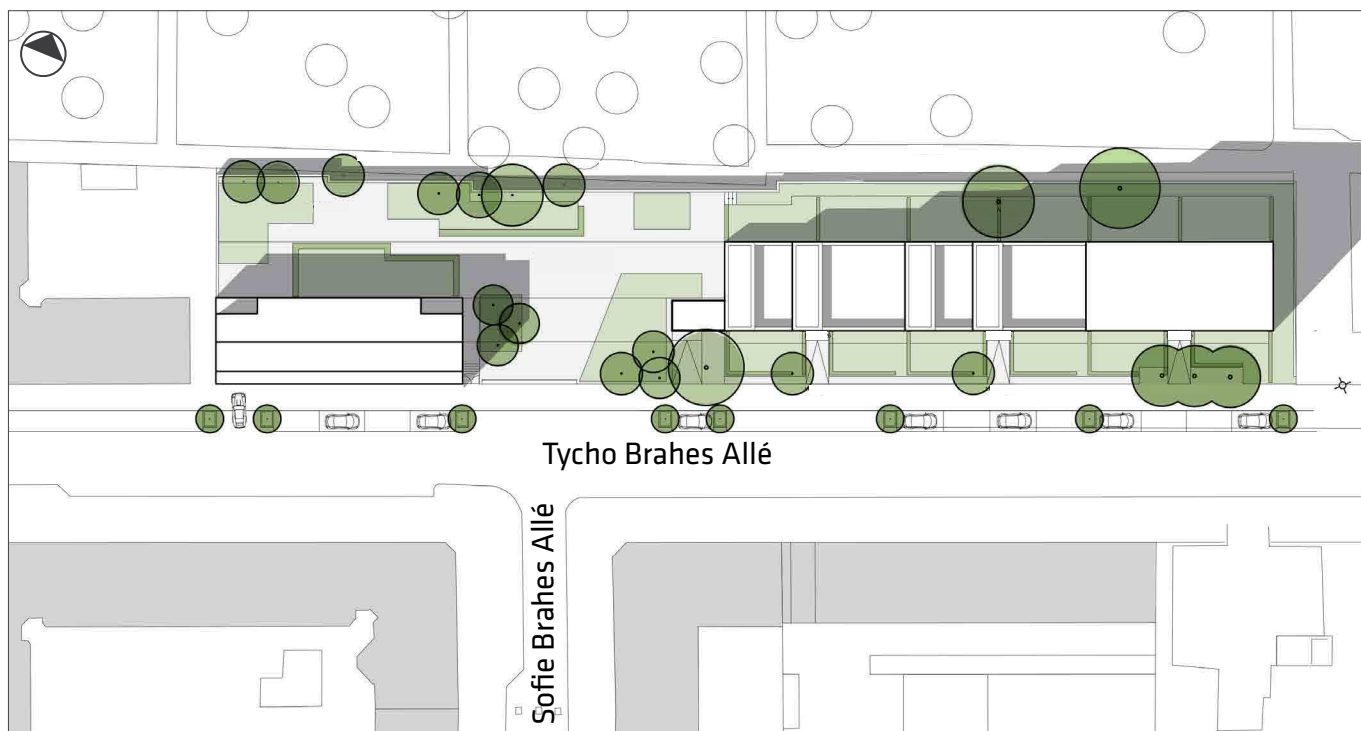
Mod øst opføres boliger i 2-6 etager, trukket tilbage fra gaden. Denne bygning forholder sig arkitektonisk især til parken og indrettes med grønne tagterrasser, altaner og for- og baghaver til stueetagens boliger.

Hele bebyggelsen opføres i høj kvalitet. I teglfacaderne indarbejdes en høj grad af detaljering og variation i forbandtet.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen muliggør opførelsen af boliger umiddelbart syd for Sundby Kirkegård. Boligbebyggelsen vil kunne udnytte den attraktive placering med udsigt over parken og bidrage med liv og øget tryghed i parken og i området generelt.



Situationsplan. Illustration: Luplau/Poulsen Arkitekter.

Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

I lokalplanen lægges der særligt vægt på, at der sikres visuel kontakt til træerne på Sundby Kirkegård fra gaderummet på Tycho Brahes Allé, Sofie Brahes Allé og Højdevej gennem en opdeling af bebyggelsen i forlængelse af Sofie Brahes Allé. Parkens grønne karakter trækkes ind i bebyggelsens friareal, og en del af de eksisterende træer på ejendommen bevares, mens de, der fældes, skal erstattes af nye træer. Parkens grønne karakter præger udform-

ningen og begrønningsgraden af den østlige bygning og dens tagterrasser og forhaver, mens den vestlige bygningskrop i volumen, materialevalg og facadekomposition forholder sig specifikt til den bevaringsværdige uafsluttede nabobebyggelse, Tycho Brahes Allé 31-33 og 30-36. Adgang til området sker fra Tycho Brahes Allé. De nuværende tre overkørsler til ejendommen nedlægges, og der anlægges én ny overkørsel til området p-kælder.

Parkering

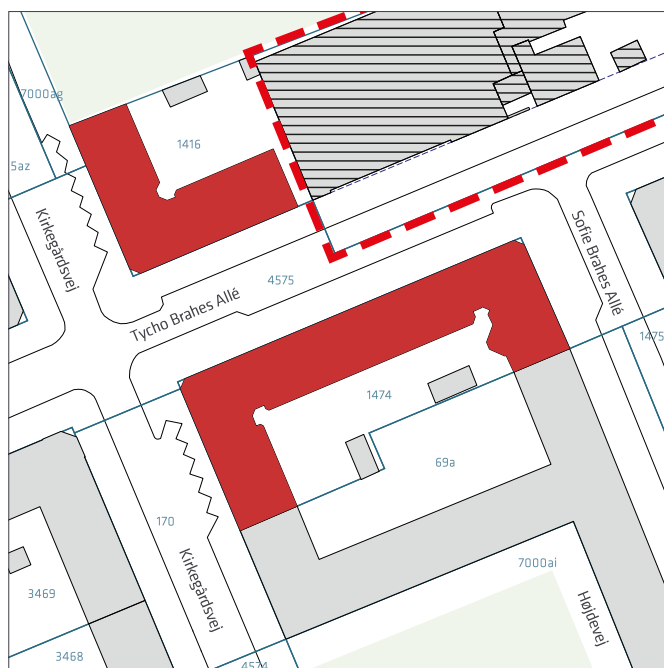
Der stilles krav om bilparkering i henhold til Kommuneplan 2015, 1 parkeringsplads pr. 150 m². Samtlige pladser til personbiler placeres i kælder.

Der stilles krav om cykelparkering i henhold til Kommuneplan 2015, 4 pladser pr. 100 m², svarende i dette projekt til i alt 200 pladser. Cykelparkering placeres primært på terræn, i nærheden af lejlighedsopgange.

Bebyggelsesplan

Bebyggelsesplanen er udlagt, så der friholdes et areal i forlængelse af Sofie Brahes Allé. Dette sikrer sig til parken fra gaderummet på Sofie Brahes Allé, Højdevej, Tycho Brahes Allé og fra en del af de overfor liggende boliger. Bebyggelsesplanen sikrer, at der etableres et større centralt friareal med gode solforhold og plads til træer og anden beplantning. Der sikres endvidere udsigt fra lokalplanområdets nye boliger til parken.

Den samlede bebyggelses placering og udformning stiler mod at formidle overgangen mellem på den ene side det stringente karrékvartier og på den anden side de mere åbne og grønne strukturer på kirkegården og i villakvarteret længere mod øst.



- Lokalplanområdet
- Bebyggelse, der nedrives
- Bygninger
- Bevaringsværdige bygninger

De bevaringsværdige bygninger Tycho Brahes Allé 31 - 33 og 30 - 36



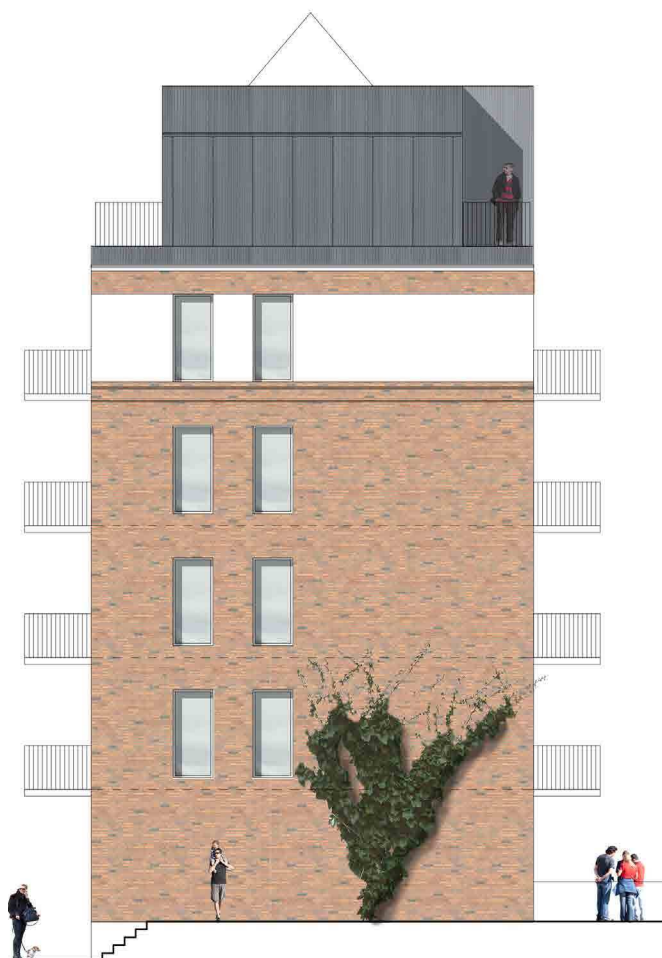
Gadefacader mod syd, set fra Tycho Brahes Alle. Illustration: Luplau/Poulsen Arkitekter.



Gårdfacader mod nord, set fra Sundby Kirkegård. Illustration: Luplau/Poulsen Arkitekter.



Facadeudsnit af bygning A, som ligger på den vestlige del af ejendommen, med nedkørsel til parkeringskælder. Til venstre ses den bevaringsværdige, uafsluttede nabobebyggelse. Illustration: Luplau/Poulsen Arkitekter.



*Gavl mod øst, bygning A.
Illustration: Luplau/Poulsen Arkitekter.*

Den vestlige bygning opføres, så den volumen- og facade-mæssigt spiller sammen med den uafsluttede bevaringsværdige nabobebyggelse. Bygningen lægger sig helt ud mod fortovet og har en udpræget bymæssig karakter, med hævet stueetage og med særlig bearbejdning af indgangspartierne.

Den østlige bygning opføres i stigende højde fra 1 til 6 etager, hvor den laveste etage placeres mod det centrale friareal. Dette skal sikre åbenhed mod parken. Bygningens form giver mulighed for grønne, beplantede tagterrasser og delvis friholdelse af udsigt mod parken fra de overfor liggende boliger. Bygningen ligger tilbagetrukket fra gaden med brede, sydvendte kantzoner. De eksisterende træer på ejendommen bevares i videst muligt omfang. Hvor brandredning nødvendiggør, at der fældes eksisterende træer, etableres der i stedet nye træer langs vej, ved indgange til den østlige bygnings opgange og i det centrale friareal.

Tilbagetrækningen og udformningen af den østlige bygning bidrager sammen med det centrale friareal til et mere åbent og grønt gaderum, som også findes på gadens modsatte side af Tycho Brahes Allé, samt flere steder på den nærliggende Højdevej, hvor bebyggelsens gårdrum åbnes mod gaden.



Facadeudsnit af bygning B, der ligger på den østlige del af ejendommen. Illustrationen viser bygningens aftrappende form, hvor tagfladerne udgør private, begrønnede tagterrasser. Illustration: Luplau/Poulsen Arkitekter.

*Gavl mod vest, bygning B. Illustration:
Luplau/Poulsen Arkitekter.*



*Gavl mod øst, bygning B. Illustration:
Luplau/Poulsen Arkitekter.*



Byrum

Lokalplanområdet ligger i et udpræget boligkvarter, med enkelte institutioner og butikker. Tycho Brahes Allé er i dag et fredeligt gaderum, og hensigten med lokalplanen er at understøtte og forstærke den eksisterende type af byliv og bidrage til at sikre tryghed i området. Dette gøres blandt andet ved at sikre en god kontakt og synlighed mellem boliger, friarealer, gaderummet og Sundby Kirkegård, i form af facader med altaner og forhaver og med vinduesåbninger på samtlige facader og gavle.

Boligernes friarealer på terræn er fordelt på fællesarealer og private haver i forlængelse af stueetagens boliger. Det

centrale, fælles friareal ligger i forlængelse af gaderummet på Sofie Brahes Allé. Arealet er hævet 90 cm over terræn, så der sikres en vis grad af privathed for ejendommens beboere, samtidig med at arealet fremstår visuelt åbent mod omgivelserne.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bek. nr. 1832 af 16. december 2015).



3D-illustration af projektet set fra syd i fugleperspektiv.
Illustration: Luplau/Poulsen Arkitekter.

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 425 af 18. maj 2016). Lokalplanen skal muliggøre et mindre antal boliger i et allerede udbygget område.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Forurening

Der har tidligere været industriel aktivitet på grunden. Matriklen vil blive kortlagt på vidensniveau 1 jf. Jordforureningsloven.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

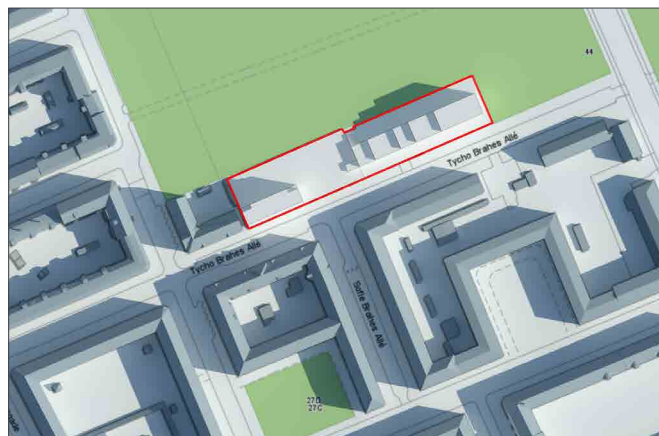
Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.



3D-illustration af projektet, set fra vest ad Tycho Brahes Allé. Illustration: Luplau/Poulsen Arkitekter.



21. marts klokken 9.00



21. juni klokken 9.00



21. marts klokken 12.00



21. juni klokken 12.00



21. marts klokken 16.00

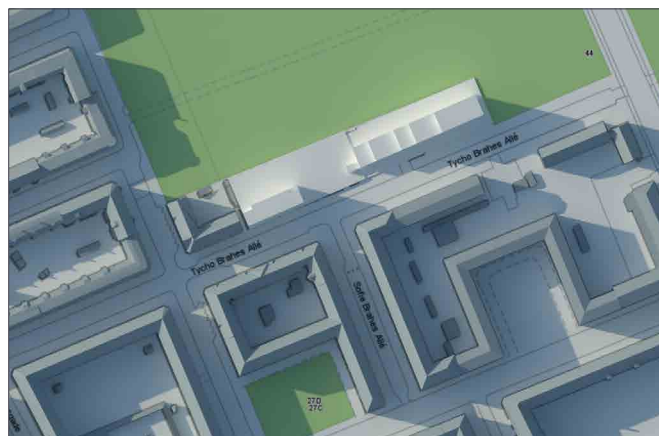


21. juni klokken 16.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at skygger overvejende falder på egen grund på alle tidspunkter af døgnet. Dog falder der om aftenen skygger i gaderummet på Tycho Brahes Allé og på de overfor liggende ejendomme. Skyggepåvirkningen vurderes at svare til påvirkningen fra kvarterets øvrige karrébebyggelse. Der falder på tidspunkter af året, hvor solen står lavt, skygger på den del af Sundby Kirkegård, der ligger umiddelbart nord og øst for bebyggelsen. Det vurderes, at skyggepåvirkningen om sommeren, hvor der især er mulighed for ophold udendørs, er meget begrænset. Samlet set vurderes det, at gener fra skygger vil være acceptable.

Illustrationer: Luplau/Poulsen Arkitekter.



21. juni klokken 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Regional udviklingsplan 2012

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Fingerplan 2013

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

Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er området udlagt til boliger (B3) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en bygningshøjde på op til 20 meter. Bilparkeringsnormen er mindst 1 plads pr. 200 m² og højst 1 plads pr. 100 m². For boliger er cykelparkeringsnormen 4 pladser pr. 100 m², med plads til 2 pladskrævende cykler pr. 1.000 m². Friarealprocenten for boliger er 50 procent.



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

Gældende rammer i Kommuneplan 2015

Boligpolitik

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

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

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Tycho Brahes Allé er Lden 58-63 dB(A) i 1½ og 4 meters højde.

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 Lokaludvalg har i 2013 i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen omfatter 15 konkrete projekter, der er affødt af lokale ønsker og idéer. Projekterne handler om alt fra Amagerbrogade som en levende butiksgade, et godt ældreliv på Amager, til anvendelse af industriområder, tværgående stiforløb og grønne forbindelser.

Man kan læse om alle projekterne på Amager Øst Lokaludvalgs hjemmeside <http://www.aølu.dk/bydelsplan-2013/>.



Lokalplaner i kvarteret

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 158 Amagerbrogade med tillæg 1

Formål med lokalplanen er at sikre, at Amagerbrogade på strækningen mellem Christmas Møllers Plads og Vejlands Alle/Greisvej samt dele af Christmas Møllers Plads og Sundbyvester Plads opretholdes som de omkringliggende bydeles handelsmæssige centrum.

Lokalplan nr. 300 Kirkegårdsvej med tillæg 1

Formål med lokalplanen er at udvide områdets funktion som overvejende boligområde til også at omfatte en erhvervsejendom, samt at sikre flere grønne gaderum og skabe bedre forhold for fodgængere og cyklister. Herudover udpeges blandt andet bevaringsværdige bygninger.

Lokalplan nr. 429 Keplersgadekarréen

Formål med lokalplanen er at danne plangrundlag for beslutninger i henhold til byfornyelseslovgivningen og for opførelse af eventuelt ny bebyggelse, at forbedre friarealerne samt at muliggøre nedrivning af baghuse i gårdrummet, samt at bidrage til sikring af Højdevej-kvarterets bevaringsværdier.

Lokalplan nr. 454 Amager Kulturpunkt

Formål med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af et nyt børnekulturhus, tilbygninger til Amager Bio og 'Røde Kro' til brug for bl.a. et børneteater, nye butikker samt boligbebyggelse i lokalplanområdet.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Miljø i byggeri og anlæg 2016

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

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

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

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

Regnvand

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

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

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar

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

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

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan

dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

Varmeplanlægning

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

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

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

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

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

I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m² per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

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. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Byens Drift, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer m.m.

Jord- og grundvandsforurening

Matriklen vil blive kortlagt på vidensniveau 1 jf. Jordforureningsloven, idet tidligere industriel aktivitet på grunden kan have medført jordforurening.

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

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

ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

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

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

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

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

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

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

Museumsloven

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

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters 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.

Flagermus

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. 1782 af 16. december 2015.

Der er i øvrigt forbud mod drab 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. 1617 af 8. december 2015.

Lokalplan Tycho Brahes Allé

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af matr. nr. 1308 Sundbyøster, København.

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for opførelsen af boliger med grønne friarealer. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodes:

- Bebyggelsesplanen skal sikre, at der friholdes et areal i forlængelse af Sofie Brahes Allé, som minimum svarer til bredden af gaderummet på Sofie Brahes Allé. Dette areal skal friholdes for byggeri, så der sikres kig til Sundby Kirkegård fra Tycho Brahes Allé, Sofie Brahes Allé og Højdevej.
- Ny bebyggelse skal opføres i høj kvalitet og i arkitektonisk og materialemæssig sammenhæng med kvarterets øvrige bebyggelse. Mod vest skal ny bebyggelse opføres, så arkitektur og materialer forholder sig specifikt til den bevaringsværdige nabobebyggelse.
- Området skal i sin helhed fremstå grønt, åbent og trygt at færdes i. Ejendommens friarealer, både fælles og private, skal indrettes med en høj grad af begrønning. Ny bebyggelse skal over stueetagen udformes med vinduer, der orienterer sig mod ejendommens fælles friarealer.
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og håndtering af regnvand.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 1308 Sundbyøster, København, og alle parceller, der efter 10. oktober 2016 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger.

Endvidere kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

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.

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. 2. Boligstørrelser

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

Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m². Dog kan op til 25 procent af arealet fritages fra beregningen af gennemsnittet.

Bestemmelserne gælder for hver ejendom.

Kravet til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer. Kravet 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 m² i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m². Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 procent af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m².

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.

§ 4. Vej-, sti-, og adgangsforhold samt parkering

Stk. 1. Opretholdelse af vejlinjer

De eksisterende vejlinjer opretholdes. Vejlinjerne fremgår af tegning nr. 2.

Kommentar

Vejlinjer angiver det areal, der er udlagt til vej, men ikke nødvendigvis det areal, der anvendes til vej.

Stk. 2. Ophævelse af vejudlæg og nedlæggelse af vejanlæg

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at det på tegning 2 viste vejudvidelseslinje kan ændres til vejlinje efter reglerne i vejloven.

Stk. 3. Udformning af veje, sti og adgange

Veje, stier og adgangs anlæg skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på - og tilgodeser tilgængelighed for alle.

- Veje skal indrettes med et profil, inklusive fortove, vejbaner, parkering og etablering af vejtræer, der er i overensstemmelse med vejstrækningen på Tycho Brahes Allé vest for lokalplanområdet. Der skal etableres plantehuller med træer i vejareal, som angivet på tegning nr. 3.
- Adgang til lokalplanområdet sker fra Tycho Brahes Allé som vist på tegning nr. 2.
- Overkørsler placeres som vist på tegning nr. 2
- Adgang til parkeringsanlæg skal ske fra Tycho Brahes Allé og skal ske via en rampe/nedkørsel som vist på tegning nr. 2. Rampe til parkeringskælder skal være integreret i bygning A som vist på tegning nr. 2.

Kommentar

Den nærmere udformning af de i stk. 3 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

Stk. 4. Bilparkering

- Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal. Parkering til personbiler skal placeres i kælder.
- Af hensyn til muligheden for at plante større træer og sikre deres vækstbetingelser, må parkeringskælderens ikke overskride den på tegning nr. 2 viste afgrænsning. Vækstbetingelser for de på tegning nr. 3 viste træer skal sikres i parkeringskælderens udformning.

Stk. 5. Cykelparkering

Der skal etableres følgende pladser til cykelparkering. Krav gælder for følgende antal bruttoetagemeter.

Boliger:	4 pr. 100 m ² , ikke krav om overdækning.
Ungdomsboliger:	4 pr. 100 m ² , mindst 50 procent overdækket.
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pr. 100 m ² , mindst 50 procent overdækket.
<i>Pladskrævende cykler</i>	
Boliger, erhverv og butikker:	2 pr. 1.000 m ² , overdækning som angivet ovenfor.

Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for bru-

gerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Placeringen er vist på tegning nr. 3.

Kommentar

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

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for den enkelte ejendom.

Stk. 2. Bebyggelsesplan

Bebyggelse skal opføres inden for den på tegning nr. 2 viste bebyggelsesplan med de viste etageantal. Altaner må gå ud over de definerede byggefeltet med en dybde som fastsat i §6, stk. 6.

For byggefelt A gælder, at bebyggelsen skal udfylde byggefeltet mod syd og øst. Mod vest må bygningen trækkes tilbage fra byggefeltets afgrænsning med op til 0,5 m. Mod nord må bygningen trækkes tilbage fra byggefeltets afgrænsning.

Stk. 3. Bygningshøjde og etageantal

- For bygning A gælder særligt:
Facadehøjden for 5 etager må ikke overstige 16,5 m. Samlet bygningshøjde må ikke overstige 20 m. Den 6. etage skal tilbagerykkes mindst 1,6 m fra facaden mod syd som vist på tegning nr. 2. Mod nord skal facaden i begge ender tilbagerykkes mindst 1,6 m og udføres som altan i en bredde på mindst 4 m, som vist på tegning nr. 2. Angivne etageantal og højder er inklusive elevatorårne, ventilationsanlæg og lign.
- For bygning B gælder særligt:
Højden af bebyggelse i 6 etager må ikke overstige 20 m. Aftrapning af etager skal ske som angivet med etageantal på tegning 2. Angivne bygningshøjder er inklusive elevatorårne, ventilationsanlæg og lign.

Stk. 4. Kote- og terrænforhold

Højde for byggeri og terræn måles fra gennemsnitskoten på den strækning af Tycho Brahes Allé, der ligger inden for lokalplanområdet.

- Terræn må hæves op til 0,9 m over gennemsnitskoten i det på tegning nr. 3 viste havede gårdrum inkl. kantzoner bag bygning A. Det er en forudsætning, at gulvkoten i bygning A hæves til samme højde som udearealet, og at vækstbetingelser for træer og anden beplantning sikres.
- Omkring bygning B må terrænet i kantzonerne hæves op til 0,35 m over gennemsnitskoten. Det er en forudsætning, at gulvkoten i bygning B hæves til samme højde som udearealet, og at vækstbetingelser for bevarelsesværdige træer og ny beplantning sikres.

Stk. 5. Husdybde

Husdybden i nybyggeri må ikke overstige 12 m.

Stk. 6. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, må der i mindre omfang opføres skure, legehuse og lignende. Af hensyn til sikring af kigget til parken fra Tycho Brahes Allé og den visuelle kontakt mellem Tycho Brahes Allé og lokalplanområdets centrale friareal, må skure, legehuse mv. ikke placeres i det på tegning nr. 2 viste område.

Stk. 7. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, bygningshøjder og husdybder fastsat i stk. 2, 3 og 5.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Overordnet princip

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. For bygning A gælder desuden, at facader skal tilpasses nabobygningen mod vest (matr. nr. 1416), i materialer og komposition.

Stk. 2. Facader

- Facader skal fremstå i blank teglstensmur med håndstrøgne sten og i rød tegl i en nuance, der er tilpasset de omgivende bygninger.
- Facader skal udføres med en høj grad af detaljering, i form af recesser, mindre variationer i forbandt, særlig bearbejdning omkring vinduer og lign.
- Der må ikke være synlige dilatationsfuger på facader. Dilatationsfuger kan tillades i mindre omfang, såfremt de indarbejdes i facadens arkitektur, eksempelvis i recesser omkring nedløbsrør, i recesser ved trappeopgange eller lign., så de ikke fremstår synlige.
- Gavle skal have karakter af facader med vinduer og altaner. Facade- eller gavledele uden vinduer eller altaner skal begrønnes. Undtaget herfra er gavlen mod vest på bygning A.
- Beton må ud over evt. sokkel kun udgøres af synlige altanbunde.
- Indgange skal placeres for min. hver 22 m.

Kommentar

Ved teglfacader anbefales det, at der vælges en mørtel, der er svagere end stenen, for at mindske behovet for dilatationsfuger.

For bygning A gælder særligt:

- Teglsten på bygning A skal have samme nuance og farvevariation som på nabobygningen mod vest. Mørtelfarve skal være lys som på samme nabobygning.

- Facader mod syd og øst skal indeholde pudsede felter i samme lyse farve som på nabobygningen og i forlængelse af de pudsede felter på denne.
- Soklen skal have samme højde og farve som på nabobygningen mod vest.

For bygning B gælder særligt:

- Facaden skal udføres med en tydelig base eller en særlig bearbejdning af stueetagen, der formidler overgangen mellem bygning og terræn. Basen eller stueetagen kan udføres i andet materiale end tegl, såsom metal eller sten, såfremt materialet harmonerer med teglfacaden.
- Facaden skal udføres med variationer i teglens forbandt, der markerer lejlighedsopgange og felter mellem vinduer.

Stk. 3. Vinduer og indgangspartier

- Vinduesåbninger skal have større højde end bredde og placeres i fast takt i overensstemmelse med facaderytmen på det omgivende kvarters karréer.
- Materialerne skal være træ eller metal. Der må ikke anvendes plastmaterialer.
- Vinduer må kun have klart glas. Evt. sprosser skal være få og smalle.
- Indgangspartier på bygning A skal mod gaden markeres med tilbagetrækning på minimum 15 cm fra facaden, overdækning og trappesten nedlagt i belægningen foran indgangsdøren. Indgange skal have niveaufri adgang.
- Indgangspartier på bygning B skal mod gaden markeres med tilbagetrækning, belysning, overdækning og bæk. Indgange skal have niveaufri adgang.

Stk. 4. Opgange

Opgange i bygning A skal forsynes med adgange til begge facader som vist på tegning nr. 2.

Stk. 5. Tage

- Tage skal være flade. Synlige dele skal være mørke.
- Den på bygning A tilbagetrukne 6. etage skal udformes som tagetage og beklædes med skifer eller metal med god patineringssevne.
- Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.
- Tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.
- Der skal indrettes tagterrasser på dele af taget af bygning B, som vist på tegning nr. 3. Terrasseværn skal mod underliggende tagterrasser udføres som plantekasser i samme tegl som facader. Øvrige værn skal udføres som spinkle balustre på samme måde som værn på bebyggelsens altaner jf. stk. 6.

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. 6. Altaner

- a) Boliger over stueetagen skal forsynes med altaner.
- b) Altaner mod gaden må højst have et fremspring på 1,1 m målt fra facaden, og frihøjden skal være mindst 2,8 m over vejareal eller andet areal med mulighed for færdsel med køretøjer.
- c) Altaner mod gården må højst have et fremspring på 1,5 m.
- d) Altaner må gå ud over de på tegning 2 viste byggefeltet med de ovenfor angivne fremspring.
- e) Altaner på sydvendt facade på bygning B skal udformes som helt eller delvist indeliggende altaner med en dybde på min. 1 m målt fra facaden, af hensyn til reliefvirkning i facaden. Altaner på hjørnet af bygning B, mod sydøst, skal udformes som indeliggende altaner.
- f) Værn om altaner skal udformes som en spinkel, åben konstruktion og fremstå transparente. Altanværn må ikke udføres i glas.
- g) Der må ikke etableres altangange.

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.

Stk. 7. Placering og udformning af bæredygtige elementer

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

Stk. 8. Facadeudstyr

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, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for

omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebillede og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte 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. 9. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil og skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur jf. § 5 stk. 3.

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. 10. 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. Friarealers størrelse og overordnede indretning

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.

Det på tegning nr. 3 viste hævede gårdrum samt hævede kantzoner kan regnes med i friarealet.

Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under et. Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	50 procent
Børneinstitutioner:	100 procent
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 procent

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

Friarealer skal indrettes som vist på tegning nr. 3

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

Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse og overordnede indretning

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. Belægninger

- a) Belægninger skal være af høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet og understøtte sammenhænge med de omkringliggende områder. Belægningen skal være egnet til sikker færdsel for fodgængere og gangbesværede.
- b) Belægninger skal være robuste materialer som belægningssten- og fliser, natursten, asfalt, hårdt træ, beton eller jern.

Stk. 4. Hegning

- a) Fælles friarealer må ikke hegnes mod Tycho Brahes Allé eller ved skiltning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.
- b) Mod Sundby Kirkegård samt mod naboejendommen mod vest skal der hegnes. Hegning kan langs det hævende gårdrum udføres som mur eller levende hegn i en højde på maks. 1,8 m over kirkegårdens terræn. På strækningen bag bygning B skal hegn udføres som levende hegn i en højde på maks. 1,8 m over kirkegårdens terræn.

Stk. 5. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 6. Belysning

Friarealer, 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. 7. Beplantning

- a) Beplantning skal etableres som vist på tegning nr. 3.
- b) Artsvalg i lokalplanområdet skal harmonere med lokalområdets karakter.
- c) I lokalplanområdet skal anvendes plante-, buske- og træarter, der giver en varieret frodighed i kvarteret året rundt, og som bl.a. kommer til udtryk i de enkelte plantearters farve og volumen. Beplantningen skal have variere i sin artssammensætning og størrelser, og der skal både plantes løvfældende og stedsegrønne planter, samt planter med bær og frugter.
- d) Nye træer skal have en stammeomkreds på min. 18 cm ved etablering.

Kommentar

Mht. valg af træer, samt plantning af gadetræer i lokalplanområdet henvises til Københavns Kommunes retnings-

linjer for gravning ved og plantning af gadetræer, http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/1475_mOyvOdfTjv.pdf

Stk. 8. Bevaringsværdige træer

De på tegning nr. 3 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. De på tegning nr. 3 markerede bevaringsværdige træer må kun fældes efter Miljø- og Teknikudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer.

Terrænforhold skal bevares umiddelbart omkring de bevaringsværdige træer, og der må ikke påfyldes jord omkring stammerne.

Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller fældet 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 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. 9. Nyplantning af træer

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.

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.

Stk. 10. Indretning af friarealer

- a) Gårdrum, kantzoner og tagterrasser skal gives en markant grøn karakter med frodig beplantning.
- b) Ved anlæg af parkeringskælder skal der sikres acceptable vækstbetingelser for de på tegning nr. 3 viste træer og områder med plantebede.

Stk. 11. Gårdrum

- a) Det på tegning nr. 3 markerede hævede gårdrum skal være i en højde svarende til gulvkoten i bygning A. Gårdrummet må ikke hæves mere end 0,9 m i forhold til gennemsnitskoten angivet i § 5 stk. 4.
- b) 50 procent af det hævede gårdrum, skal have græs eller anden plantedække. Af dette areal skal 50 procent bestå af plantebede.
- c) Vækstbetingelser for beplantning skal sikres ved anlæg af parkeringskælder.
- d) Det hævede gårdrum skal indrettes med inventar, der giver mulighed for ophold, aktivitet og leg.
- e) Langs gårdrummets kant mod Tycho Brahes Allé, skal der etableres en bæk i overgangen mellem gade og gård. Bænken skal udføres i træ og kan deles op i flere sektioner langs kanten, men skal sammenlagt være mindst 4 m lang.

Kommentar

Etableringen af et plateau i friarealerne skal medvirke til at skabe et semi-privat fællesareal for bebyggelsen samtlig med en visuel forbindelse mellem Tycho Brahes Allé og Sundby Kirkegård.

Stk. 12. Kantzoner, generelt

Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

Stk. 13. Placering af kantzoner

Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning nr.3.

Stk. 14. Indretning af kantzoner

Kantzoner skal indrettes som anført nedenfor.

- a) Kantzoner skal være min. 3,5 m dybe målt fra facade.
- b) Kantzoner skal have en overvejende grøn karakter med græs eller plantedække samt mindre buske eller træer.
- c) Befæstede, individuelle terrasser må have en dybde på maksimalt 2 m målt fra facaden.
- d) Kantzoner skal etableres i en højde svarende til gulvkoten i den bygning, de knytter sig til. Ved boliger i stueetagen skal der etableres niveaufri adgang til kantzonen.
- e) Kantzoner, der er hævet over det omgivende terræn, skal i deres afgrænsning tage hensyn til ejendommens bevaringsværdige træer og trækkes tilbage fra disse,

så der ikke påfyldes jord omkring stammerne.

- f) Der skal etableres hæk omkring kantzonen for den enkelte bolig. Langs kantzonen må hækken ikke være højere end maks. 1,2 m over det omgivende terræn.
- g) Der skal etableres en åbning i hækken, som angivet på tegning nr. 3. I åbningen må indsættes låger i mørkt træ. Lågernes højde må ikke overstige hækens højde.
- h) Ved ramper til indgange i bygning B skal der plantes træer i kantzonen som angivet på tegning nr. 3.
- i) Indgange i bygning B skal indrettes med siddemulighed i umiddelbar nærhed til opgangsdør.

§ 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 og jernbanetrafik.

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

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Støjniveau på boligfacader: 68
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 fra vejtrafik og 57 fra jernbanetrafik
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum 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" og nr.1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg af juli 2007.

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."

Stk. 3. 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.

§ 9. Regnvand

Stk. 1. Hverdagsregn

Hverdagsregn skal afleveres til HOFOR, efter aftale med HOFOR.

Stk. 2. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede skybrudsvand direkte til Tycho Brahes Allé således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

Stk. 3. Opsamling af regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

Kommentar

Ifølge 'Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg' kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

§ 10. Retsvirkninger

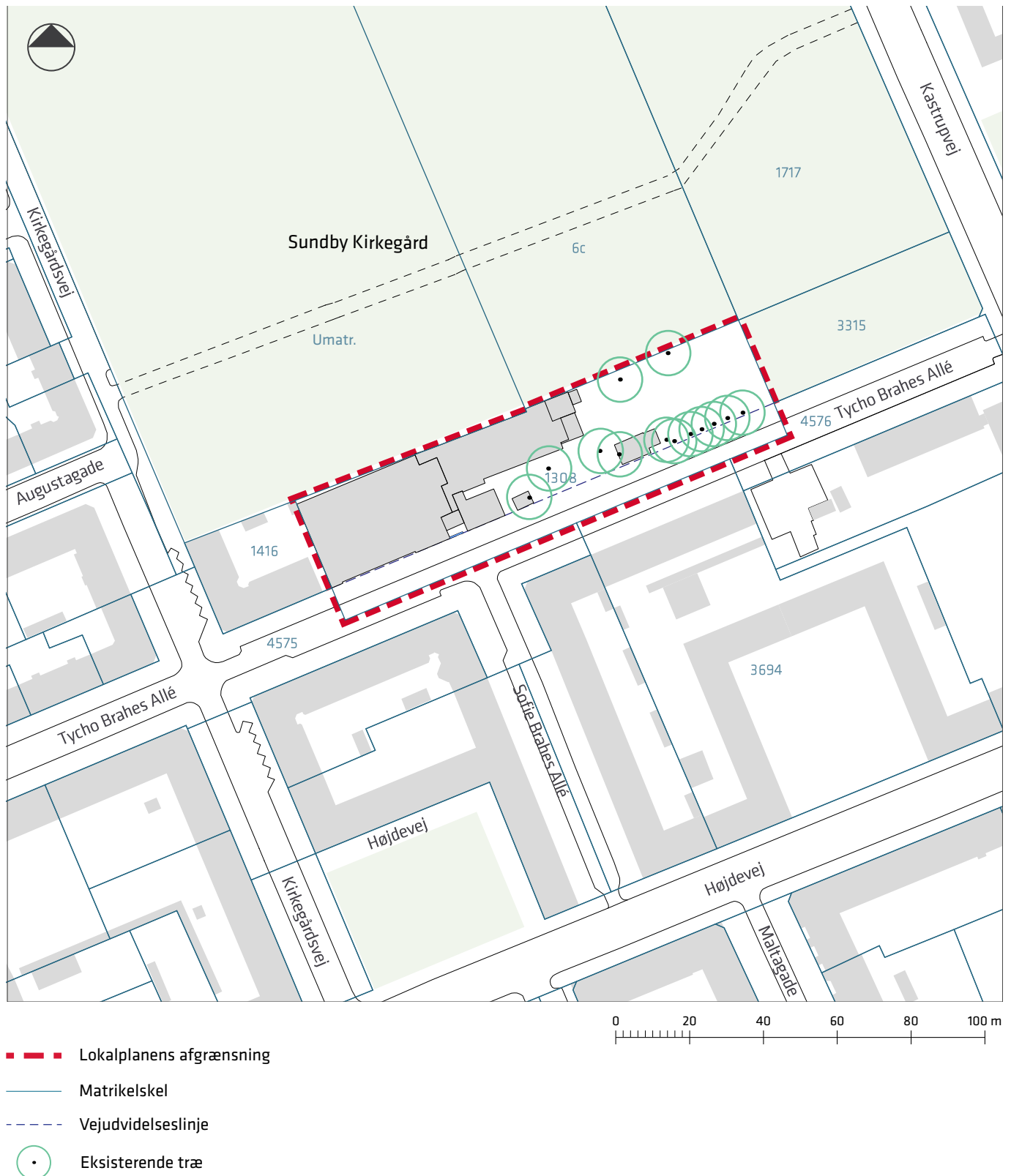
I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

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.

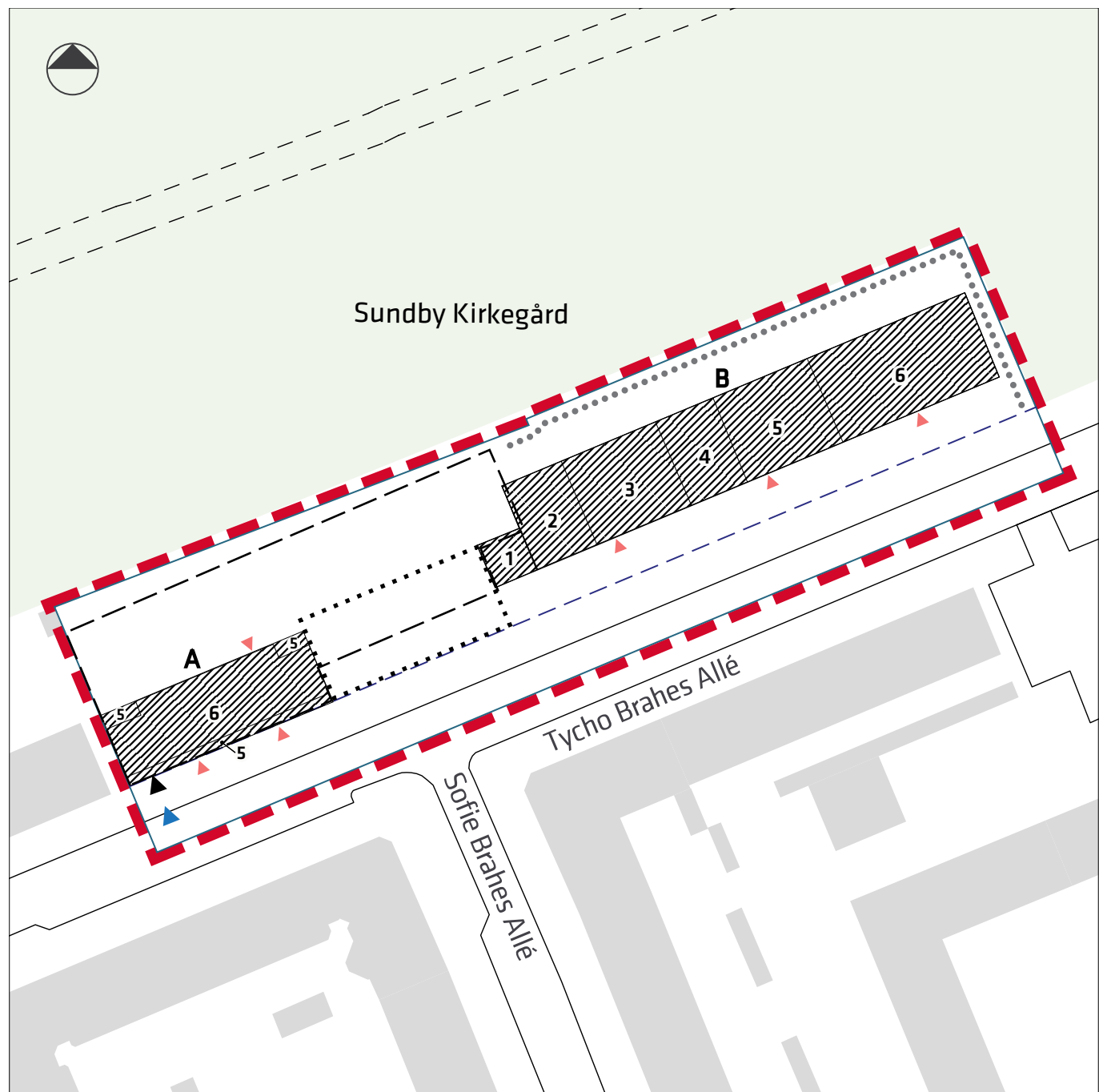
Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 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



Tegning nr. 2 – Bebyggelsesplan



--- Lokalplanens afgrænsning

— Matrikelskel

- - - - - Vejudvidelseslinje

..... Sti

► Overkørsel

► Nedkørsel til p-kælder

► Adgang til boliger

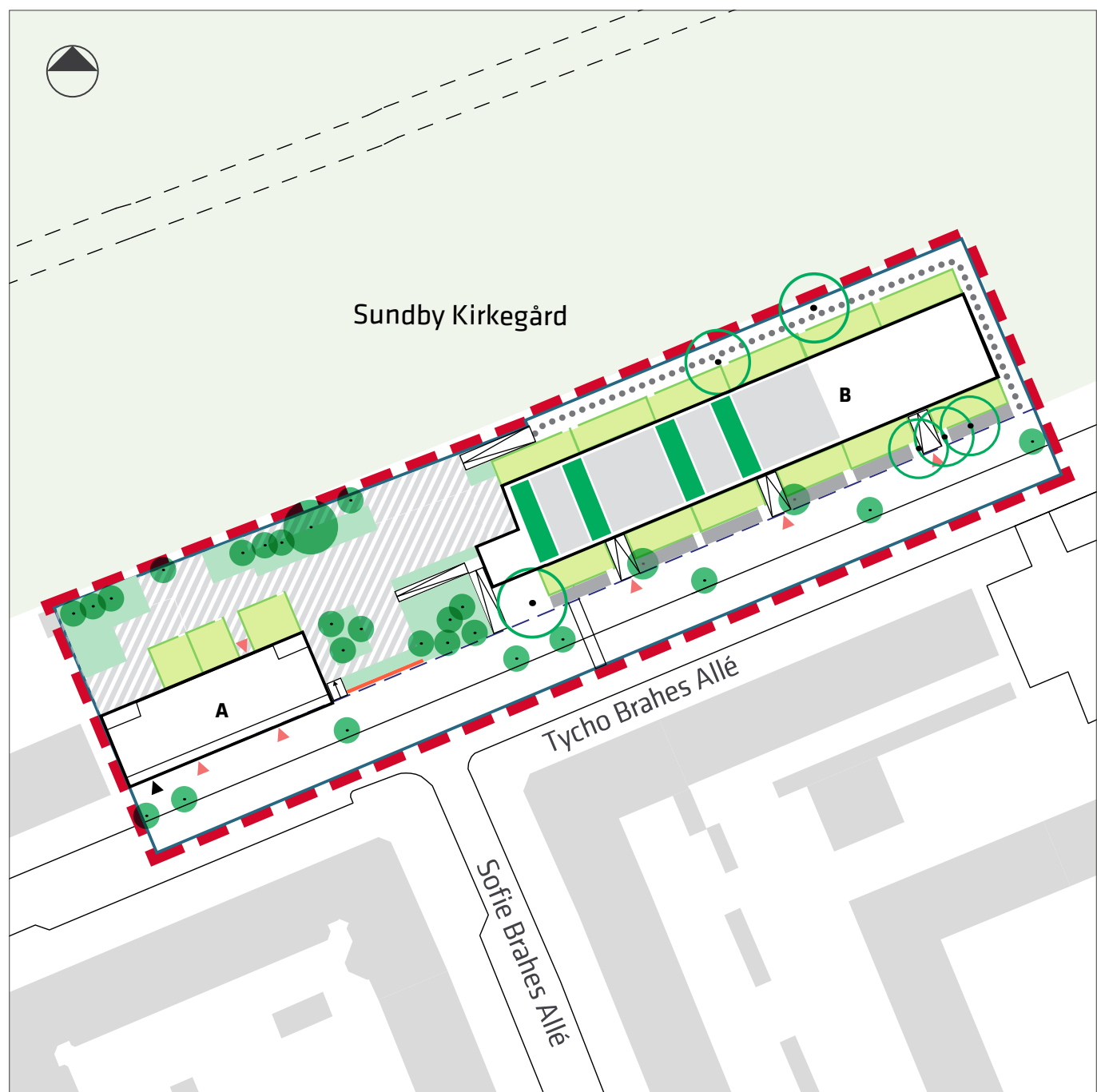
..... Område, hvor der ikke må opføres mindre bygninger, jf. § 5. stk. 6

▨ Byggefelt

1 - 6 Etagehøjder

□ Parkeringskælder

Tegning nr. 3 – Byrum



--- Lokalplanens afgrænsning

— Matrikelskel

- - - Vejudvidelseslinje

○ Bevaringsværdigt træ

● Nyt træ

A-B Byggefelt

••••• Sti

▶ Nedkørsel til parkeringskælder

▶ Adgang til bygning

— Bænk

/// Hævet gårdrum jf. § 5.stk. 4 og § 7.stk. 11

■ Område med græs/plantebed jf. § 7 .stk. 11

■ Kantzone jf. § 7 .stk. 13

⬅ Trappe

⚡ Rampe

■ Privat tagterasse jf. § 6 .stk. 5

■ Plantebed på tagterasse

■ Cykelparkering

0 10 20 30 40 50 m

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 Miljøudvalget har den 23. januar 2017 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Tycho Brahes Allé.

Høringsperioden løber fra den 27. januar til den 29. marts 2017

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/lokalplaner har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 29. marts 2017



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen