

# FEMØREN STATION

## Forslag til lokalplan

Københavns Borgerrepræsentation har den 21. juni 2018 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Femøren Station. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

**Offentlig høringsperiode fra den 28. juni til den 24. september 2018**





# Indhold

<b>Redegørelse for lokalplan</b> .....	<b>3</b>	<b>Lokalplan Femøren Station</b> .....	<b>18</b>
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	18
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3	§ 2. Område .....	18
Byggeønsker .....	4	§ 3. Anvendelse.....	18
Lokalplanens indhold.....	5	§ 4. Veje og parkering .....	19
Udbygningsaftale .....	10	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	21
Miljøforhold .....	10	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	21
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen .....	11	§ 7. Ubebyggede arealer .....	22
Fredninger og beskyttelseslinjer .....	11	§ 8. Byrum.....	23
Bevaringsværdige bygninger .....	11	§ 9. Støj og anden forurening .....	24
Skyggediagrammer .....	12	§ 10. Regnvand .....	25
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b> .....	<b>13</b>	§ 11. Matrikulære forhold.....	25
Overordnet planlægning .....	13	§ 12. Særlige fællesanlæg.....	25
Kommuneplan 2015 .....	13	§ 13. Retsvirkninger .....	25
Lokalplaner i kvarteret.....	14	§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	25
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	14	Kommentarer af generel karakter .....	25
Spildevandsplan .....	15	Tegning nr. 1 - Lokalplanområde .....	26
Lokal håndtering af regnvand .....	15	Tegning nr. 2a - Anvendelse i stueetagen .....	27
Skybrudssikring .....	15	Tegning nr. 2b - Anvendelse 1.-3. sal.....	28
Stormflodssikring.....	15	Tegning nr. 3 - Byggefelter .....	29
Sikring mod stigende grundvand .....	15	Tegning nr. 4 - Vejforhold, friarealer og stier.....	30
Vandforsyningsplan .....	15	Tegning nr. 5 - Byrum og kantzoner.....	31
Varmeplanlægning .....	15	Tegning nr. 6 - Kantzonedigrammer .....	32
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b> .....	<b>16</b>	<b>Hvad er en lokalplan</b> .....	<b>33</b>
Affald .....	16	Lokalplan.....	33
Jord- og grundvandsforurening .....	16	Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	33
Museumsloven .....	17	Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	33
Rottesikring .....	17	<b>Praktiske oplysninger</b> .....	<b>Bagsiden</b>
Flagermus.....	17		
Bilag IV-arter .....	17		

# Redegørelse for lokalplan



Lokalplanområdet ved Femøren Station med de fire erhvervsbygninger, der ønskes ombygget og udbygget til hotel og ungdomsboliger.

## Lokalplanens baggrund og formål

Grundejeren har anmodet forvaltningen om at få udarbejdet en ny lokalplan, der skal muliggøre anvendelse til hotel og ungdomsboliger, samt derudover en dagligvarebutik og et fitnesscenter.

Lokalplanen muliggør desuden etablering af en mindre kommunal institution og fastlægger, at mindst 25 % af boligetagearealet skal etableres som almene ungdomsboliger.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Den gældende lokalplan nr. 241 Jorisvej fastlægger området til serviceerhverv, men muliggør ikke hotel. Formålet med denne lokalplan er derudover at sikre en grøn og åben fremtræden af området af hensynet til beliggenheden ved Kastrup Fort og de omkringliggende boligområder.

Lokalplanen Femøren Station skal fastlægge anvendelse til serviceerhverv og ungdomsboliger, præcise byggefelter

og etageantal inden for lokalplanområdet. Byggefelterne er, på nær en forbindelsesbygning i 4. etages højde, udlagt inden for en afgrænsning svarende til de fire eksisterende erhvervsbygningers fodaftryk.

Formålet med den nye lokalplan er således at ændre og udvide anvendelsen for området mellem Jorisvej, Engvej og Hedegaardsvej, så det bliver muligt, at etablere ungdomsboliger og hotel, detailhandel, udadvendte og publikumsorienterede funktioner, samt en offentlig funktion i de fire eksisterende erhvervsbygninger. Samtidig fastlægges bestemmelser for bygningernes, friarealernes og færdselsarealers udformning samt bestemmelser for parkering og trafik samt krav til offentlig anvendelse til fx en daginstitution. De eksisterende bygninger forudsættes genanvendt og udbygget med en ekstra etage, derudover tilføjes en forbindelsesbygning i 3. sals højde.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i kommunens sydøstligste hjørne tæt på metrostationen Femøren og tæt på kommunegrænsen til Tårnby Kommune. Området udgøres

af matriklerne nr. 4246, 4247, 4248 og 4249, Sundbyøster, København., inklusive en del af vejarealet Jorisvej. Ejendommen har inklusive vejen et grundareal på 15.489 m<sup>2</sup> og er bebygget med fire erhvervsbygninger i tre etager, der er adskilt af interne parkeringsarealer og omgivet af hegn, hække og træer samt buske. De eksisterende bygninger har et samlet etageareal på 17.311 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 112, og har været anvendt til administration, lager og forskellige værksteder.

Lokalplanområdet er del af et erhvervsområde, der strækker sig videre op ad Jorisvej og er udbygget med en række størrelses- og bygningsmæssigt meget forskellige erhvervsbygninger, der anvendes til værksteder, lager, administration, showroom, crossfit samt flere skoler.

Mod vest er lokalplanområdet afgrænset af Engvej og en række boligbebyggelser, mod syd af Hedegaardsvej og et større hotel, og mod øst er det metro højbanen, der danner grænsen. Bag ved metroen ligger haveforeningerne Engdraget og Elmely samt det fredede fortidsminde Kastrup Fort.

Der er tale om et sammensat område med en bred blanding af erhverv og mindre erhvervsdrivende, mens de øvrige omgivelser er præget af mange boliger og haveforeningerne øst for metroen. Der er ikke bygninger af særlig arkitektonisk eller kulturhistorisk interesse, der skal tages højde for i den videre udvikling af området. Metroen og dermed nærheden til både Indre By og lufthavnen gør dog området attraktivt for en videre udvikling med både boliger og erhverv.

### Byrum og beplantning

Området fremstår i dag lukket og ikke imødekommende med hegn og tætte hække, der afgrænser ejendommene fra omgivelserne. Kommunen har besigtiget området og foretaget en vurdering af træerne. Der er ingen nævneværdig eller bevaringsværdig beplantning i lokalplanområdet. Engvej er nord for lokalplanområdet præget af træerækker i begge sider af vejen, mens den langs lokalplanområdets vestlige grænse har vinkelrette parkeringspladser. Der er generelt en mangel på gode byrum, der inviterer til ophold i nærområdet.

### Trafik

Jorisvej er en blind sidevej til Hedegaardsvej, og er lukket i den nordlige ende. Den bliver brugt som adgangsvej til både lokalplanområdet og de nord for beliggende erhvervsjendomme og privatskoler. Jorisvej er i dag præget af langtidsparkering, der i høj grad benyttes som gratis parkeringsmulighed af lufthavnens rejsende, mens Engvej og især Hedegaardsvej er vigtige for biltrafikken i området. Hedegaardsvej er den primære forbindelse til Øresund og Amager Strandvej. Der er kollektiv trafik i form af buslinjer og metroen, der ligger umiddelbart op mod områdets østlige grænse og stationen, der ligger lige overfor lokalplanområdets sydøstlige hjørne. Der er en

### Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (kælder - medregnes ikke)	ca. 23.200 m <sup>2</sup>
Stueetage	ca. 5.700 m <sup>2</sup>
Etage 1.-4.	ca. 17.500 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal	ca. 23.200 m <sup>2</sup>
Bebyggelsespct.	150

planlagt grøn cykelrute med forløb langs metroen, som lokalplanen tager højde for, med planer om en kommende forbindelse til Tårnby Kommune.

### Byggeønsker

Grundejer har fremlagt et forslag til udnyttelse af de fire eksisterende, tre etager høje erhvervsbygninger i lokalplanområdet, der ligger som fire parallelle 'stokke' i østvest-gående retning. I forslaget til ny udformning af bebyggelsen er friarealer og kantzoner mellem og omkring bygningerne samt placering af parkeringsarealer for biler og cykler skitseret.

De fire bygninger ønskes ombygget og udvidet til at kunne rumme nye funktioner: hotel, ungdomsboliger, dagligvarebutik, fitnesscenter og café, samt andre udadvendte funktioner, og en kommunal daginstitution. Det samlede etageareal bliver på i alt ca. 23.200 m<sup>2</sup>. De eksisterende tre-etagers bygninger ønskes udbygget med en ekstra etage og derudover tilføjet en forbindelsesbygning i 4. etages højde. Denne skal ligge på de fire østlige gavle og derudover udkrage over byrummet langs Jorisvej, hvor den bæres af søjler placeret i arealet mellem Jorisvej og den nuværende bebyggelses gavle.

Hotellet ønskes placeret i den østlige halvdel af hver af de fire stokke og ungdomsboligerne i den vestlige halvdel. Dagligvarebutikken foreslås placeret i den sydligste bygnings stueetage mod Hedegaardsvej sammen med en café eller lignende, udadvendt funktion på hjørnet af Engvej og Hedegaardsvej. Fitnesscenteret ønskes placeret i den næste bygnings stueetage i enden mod Engvej. Den kommunale daginstitution forudsættes placeret i den nordligste bygnings stueetage mod Engvej med friarealer i direkte tilknytning hertil.

Hotelllets lobby foreslås placeret i stueetagen i en af de østlige gavle, hvorfra hotelgæster får adgang til den øverst placerede forbindelsesbygning, der skal forbinde de fire hotelfløje. Derudover skal den indeholde hotelværelser og lounges/caféområder og andre til hotellet knyttede lokaler med udsigt henover metrovolden og mod Kastrup Fort og Øresund.

Friarealer til hotel og andre erhvervsfunktioner skal etableres i terræn, samt dels på tagterrasser med opholds-





Bygherres udkast til situationsplan, der viser byggefelter, friarealer på terræn samt parkerings- og færdselsarealer. Ill. Opland.

arealer i 3. sals højde. Ungdomsboligernes friarealer skal etableres på grønne arealer mellem bygningsgavlene og Engvej, i grønne kantzoner mellem bygningernes facader og p-arealerne, samt en større andel af opholdsarealerne på fælles tagterrasser, der foreslås placeret ovenpå boligernes tage. Udover at fungere som friareal, skal der mod Engvej også etableres stationer til nedgravede affaldscontainere til håndtering af boligernes affald. Derudover skal hovedparten af de tre store arealer mellem bygningerne fortsat fungere som parkeringsarealer, der ønskes anlagt på ny og begrønnet, bl.a. ved at der plantes træer med jævne mellemrum mellem enkelte af parkeringspladserne.

## 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, og bynatur skal flettes ind, hver gang der er mulighed for det.

Ved udviklingen af 'En by med kant' er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Sammenhængen mellem byens områder skal styrkes og 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 CO<sub>2</sub>-neutrale hovedstad.



*Bebyggelsen set fra hjørnet ved Hedegaardsvej og Jorisvej med den nye forbindelsesbygning, der bæres af søjler og belyser det underliggende byrum. Ill. AI.*

Derfor skal byens affald udnyttes som en ressource, og København sikres mod fremtidige klimaforandringer.

Fællesskab København vil spille sammen med og styrke en række af kommunens andre 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](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447)

Med denne strategi ønsker kommunen

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

Byens grønne og blå områder skaber ro og balance i byen. Men med en by, der vokser, bliver det sværere at finde

plads til flere store, grønne områder. Derfor skal naturen flettes ind, hver gang der er mulighed for det, så der kommer mange flere små pletter af levende grønt og blåt. Nærheden til grønne områder har afgørende betydning for borgernes livskvalitet, sundhed og almene velbefindende.

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

### **Anvendelse**

Lokalplanen 'Femøren Station' udvider anvendelsesbestemmelsen for serviceerhverv fra den oprindelige lokalplan for området med muligheden for hotelanvendelse samt for at udnytte op til 50 % af etagearealet til boliganvendelse, hvor cirka halvdelen af det fremtidige etageareal i bebyggelsen vil blive udnyttet til ungdomsboliger. Derudover fastlægger den muligheden for en dagligvarebutik og for, at en af stueetagerne udnyttes til en kommunal daginstitution eller lignende offentlig anvendelse.

Lokalplanen erstatter bestemmelser i den oprindelige lokalplan nr. 241 Jorisvej, der gælder for den sydlige del af denne plans område, og som indeholder de ovennævnte fire erhvervsstokke. Den fastlægger udover de nævnte nye

anvendelser bestemmelser for byrum og færdselsarealer, åbne stueetager og placering af aktive og udadvendte funktioner, parkeringsnormer for biler og cykler samt byggeriets omfang og udformning.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens ramme til blandet by til boliger og serviceerhverv.

Den oprindelige lokalplans anvendelse er udelukkende fastlagt til serviceerhverv, hvilket nu ændres til at omfatte boliganvendelse. På den baggrund kan kommunen jf. planloven kræve op til 25 % af det nye boligetageareal etableret som almene boliger, hvilket specifikt fastlægges i anvendelsesbestemmelserne. Derudover tilføjes anvendelsesmuligheden til hotel sammen med muligheden for fitnesscenter og udadvendte funktioner, samt muligheden for en dagligvarebutik på 1.000 m<sup>2</sup>. Derudover fastlægger planen specifikt, at stueetagen i den nordligste bygning skal anvendes til en mindre, kommunal daginstitution eller anden offentlig funktion.

Der kan derudover indrettes uddannelsesformål samt kulturelle formål.

Hensigten er at skabe et område til blandet anvendelse med bedre byrum og mødesteder og med god beliggenhed i forhold til den direkte adgang med metro til det indre København og lufthavnen.

### Bygningernes udformning

Bebyggelsen kan i lokalplanområdet opføres i i fire etager og op til 13,6 meters højde med enkelte højere bygningsdele på op til 18 m i form af elevatortårne og anden form for tekniske elementer i forbindelse med ungdomsboligerne og hotellets store tagterrasser. Der kan desuden på 4. etage opføres en forbindelsesbygning i nordsydgående retning, der forbinder de fire øvrige bygningers østlige gavle i 3. sals højde og skal udformes i et særligt beklædningsmateriale samt med markante og varierede facader med detaljerede vinduespartier, fremspring i form af karnapper eller lignende, varieret vinduestakt m.v.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden og udformning, der skal sikre, at bebyggelsen bliver kvalitetsmæssigt opgraderet og får et nutidigt arkitektonisk formsprog. Materiale-mæssigt skal de eksisterende bygninger og den tilføjede ekstra etage udføres sammenhængende med nye facader i lys puds og forskudte vinduespartier, mens den nye forbindelsesbygning skal fremstå i kontrast til de pudsede facader med metalbeklædte facader og markante vinduespartier på alle facader.

Der fastlægges krav om variation i form af spring i bygningshøjden i 3. sals højde qua de indeliggende tagterrasser, krav til at facader og nye bygningsdele opføres i gode

materialer, der kan genanvendes, krav om ensartede facader med variation i form af forskudte vinduespartier, samt krav om aktive og udadvendte stueetager mod de omgivende veje, byrum og friarealer. Tagflader skal begrønnes, hvor de ikke udnyttes til fælles tagterrasser.

Der er herudover fastlagt bestemmelser om indretning af grønne friarealer med opholdsarealer for beboerne og brugerne, samt bestemmelser, der muliggør udstykning af de fire eksisterende matrikler i mindre grunde med bebyggelse.

### Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Lokalplanen forbedrer de generelle færdselsforhold i området.

Hedegaardsvej og Jorisvej bliver som følge af lokalplanprocessen opgraderet ved en udbygningssaftale, der bl.a. fører til etablering af en strækning af den grønne cykelrute langs Jorisvej, hvilket højner trafikikkerheden betragteligt for blandt andet skolebørn og cyklister generelt.

Fodgængere langs Engvej og Hedegaardsvej kommer til at opleve et mere åbent og trygt område, hvor de eksisterende hække og hegn forudsættes fjernet.

Ungdomsboligerne betyder en relativt lav parkeringsnorm og der forventes derudover ikke megen biltrafik internt i området, grundet den forventede begrænsede trafik udløst af hotellet.

Lokalplanen fastlægger nye p-normer for ungdomsboliger og cykelparkeringen i området og fastholder i øvrigt de eksisterende p-normer for serviceerhverv. Generelt omlægges Jorisvej med nyt vejprofil, hvor lokalplanen fastlægger kantzoner og fortov med bedre opholdsmuligheder og mere sikker færdsel som hensigt.

Jorisvej er en blind privat fællesvej med adgang fra Hedegaardsvej mens den er lukket for gennemkørsel i den nordlige del. Grundene nord for lokalplanområdet skal derfor have vejadgang via Jorisvej.



Byrum under forbindelsesbygningen langs Jorisvej. Ill. AI.





Eksisterende bygning Kantzone 3 meter

Parkeringsplads

Parkeringsplads

Kantzone 1 meter

Eksisterende bygning

*Snit gennem et af de interne færdselsarealer, der kombinerer en kørebane i midten, parkeringsarealer på begge sider og grønne kantzoner i varierende dybde foran bygningernes facader. Ill. Opland.*

Bygningerne i lokalplanområdet adskilles af tre interne, begrønnede færdselsarealer med kantzoner, der suppleres af et grønt byrum langs Engvej. Området tilgås i bil primært fra Hedegaardsvej via Jorisvej med parkering på arealerne mellem bygningerne og udkørsler til Engvej. Området som sådan planlægges som åbent tilgængeligt og må på nær institutionen i den nordlige ende ikke hegnes. Dagligvarebutikken og de øvrige funktioner i området forventes at udløse 2.200 daglige ture i bil til og fra området.

### Metro servitutter

Af hensyn til beskyttelse af Metro (Østamagerbanen), anlagt i henhold til lov nr. 477 af 24. juni 1992 om Ørestaden m.v. med efterfølgende ændringer, er ejendomme langs højbanen pålagt en række rådighedsindskrænkende bestemmelser, som ejerne af ejendommene skal respektere. Bestemmelserne pålægges indenfor forskellige sikkerhedszoner.

For lokalplanområdet gælder servitut vedrørende de overjordiske metroanlæg, der blandt andet indeholder bestemmelser om maksimal bygningshøjde, udformning af tagflader, specielle forhold vedrørende bygninger placeret over højbanen, jordankre, beplantning og træers højde ift. afstand til metro.

En bygningens højde defineres fra koten på nærmeste spormidte, højden af genstande defineres fra terræn såvel som højden af træer og anden beplantning defineres fra terræn. Således må der inden for 10 m fra nærmeste spormidte ikke findes bygninger, der er højere end den vandrette afstand til spormidte minus 2 m. Mellem 10-20 m fra nærmeste spormidte må der ikke findes bygninger, der er højere end 30 m. Mellem 10-20 m fra nærmeste spormidte må der ikke findes bygninger med en tagkonstruktion udformet, så nedfald af sne og is fra taget kan skade Metro m.v.

Bestemmelserne gælder vedrørende lokalplanområdet for Metros stationering 12.110-12.408, banens højre side (vestsiden).

Der er taget højde for disse forhold i lokalplanen.

### Parkering

Parkering i området er reguleret med 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal serviceerhverv og boliger samt 1 parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal ungdoms- og kollegieboliger. Ved en daginstitution på 700 m<sup>2</sup> er der vurderet et behov på 6 parkeringspladser til medarbejderparkering og korttidsparkering.

Der skal etableres 4 cykelpladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, heraf skal mindst 25 % af pladserne for serviceerhverv



*Referencefoto af parkeringsareal udført med græsarmering og betonsten. Foto Opland.*



etableres overdækket, mens mindst 50 % af cykelparkeringen for ungdomsboliger og butikker skal være overdækket.

### Byrum

Lokalplanen ændrer anvendelsen af området til ungdomsboliger og serviceerhverv i form af hotel og en dagligvarebutik, samt et fitness center, der alle er enten publikumsorienterede eller skaber aktivitet i området på den vestlige side af Femøren Station.

De eksisterende bygninger opgraderes med nye funktioner og nye facader, de eksisterende hegn og hække fjernes og området, der før var lukket og privat, åbnes for offentligheden.

Byrummene langs Hedegaardsvej og Engvej bliver begrønnet og åbnet op, mens Jorisvej bliver omlagt og får tilføjet nye byrum i gavlene af de eksisterende bygninger, og får en ny rumlig udformning qua den 'svævende' forbindelsesbygning i 3. sals højde, der samtidig danner tag over dele af byrummet. Dette skaber både ly for nedbør men giver også mulighed for belysning og skaber dermed også mere tryghed og anvendelighed af byrummet.

Lokalplanen kræver udadvendte funktioner placeret i stueetagerne mod de primære veje og byrum. Primært stueetagen langs Hedegaardsvej, hvor der kan etableres en dagligvarebutik, og de fleste gavle mod både Jorisvej og Engvej kræves aktiveret med nye funktioner, bl.a. en café eller lignende på hjørnet af Engvej og Hedegaardsvej.

Hedegaardsvej bliver opgraderet og fortovet bliver udvidet markant med bedre opholds- og passagemuligheder. Langs fortovet skal der plantes en række træer, der adskil-

ler biltrafik og fodgængere. På hjørnet Engvej og Hedegaardsvej skal stueetagen udnyttes med en aktiv, udadvendt facade, som vil medføre en pladsdannelse med mulighed for ophold og udeservering.

Der planlægges for grønne friarealer langs Engvej, hvor der er både mulighed for ophold for beboere og brugere i området foran café og fitnesscenter, som derved også skaber liv i området. Der vil på nær parkeringsarealet mellem dagligvarebutikken og fitnesscenteret være ensrettet udkørsel fra parkeringsarealerne mellem bygningerne, hvilket begrænser krydsende biltrafik på denne strækning.

Jorisvej planlægges opgraderet ved at der etableres et sammenhængende byrum og fortov langs med bygningernes gavle og fjernelse af hegn og buske åbner arealet, som med nye belægninger skaber inviterende byrum, der skaber mulighed for aktivitet og ophold. Generelt forbedrer lokalplanens trafik- og byrumsbestemmelser forholdene for fodgængere og cyklister betragteligt.

### Bæredygtighed

Det er et vigtigt element i realisering af nybyggeri såvel som ombygning af eksisterende bygninger og ved indretning af byrum på terræn og dæk eller tagterrasser, at bæredygtighed indarbejdes ved lokal afledning af regnvand, begrønning af tage og facader. Indarbejdning af nye grønne strukturer 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.



Bebyggelsen set fra hjørnet Engvej og Hedegaardsvej. Der etableres opholdsarealer på tage og indeliggende terrasser. Ill. AI.



Facaden af den sydligste bygning samt den metalbeklædte forbindelsesbygning, set fra Hedegaardsvej. Ill. AI.

Bebyggelsens flade tage egner sig til at etablere grønne tage i form af beplantning med sedum eller lignende sukkulenter på de flader, der ikke udnyttes til friarealer med opholdsflader eller er optaget af udluftningsteknik. Derudover er der planlagt for, at de interne færdselsarealer bliver etableret som græsarmering, der ligeledes optager og forsinker regnvand og giver området et grønt præg sammen med de træer, der forudsættes plantet i parkeringsarealerne og de grønne friarealer langs Engvej. Langs Hedegaardsvej er der via udbygningsaftalen forudsat et grønt bælte med plads til en række fuldkronede træer, der adskiller kørebane og fortov og som samtidig optager regnvand.

Projektet bidrager også til bæredygtighed ved en ombygning af den i lokalplanområdet eksisterende bygningsmasse på ca. 17.300 m<sup>2</sup> etageareal, der blandt andet forsynes med nye facader, som derved opdateres til bygningsreglementets gældende standarder for energiforbrug og energioptimering.

Bæredygtighedsværktøjet er ikke anvendt i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, idet den planlagte bebyggelse er på under 50.000 m<sup>2</sup> etageareal.

### Kommuneplan 2015

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området, der er en C2-ramme til boliger og serviceerhverv og en bebyggelsesprocent på 150, samt en maksimal bygningshøjde på 24 meter.

### Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra Gefion Group til at indgå en frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale

om infrastrukturanlæg. Aftalen færdiggøres i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Ved aftalen forpligter bygherre sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- Under metrobroen anlægges en krydsningshelle. Eksisterende cykelparkering flyttes til indkørslen til Jorisvej.
- En forbedring af hastighedsdæmpningen på begge sider af metrobroen, som forbedrer krydsningsmuligheden for bløde trafikanter.
- En strækning af den planlagte grønne cykelrute med tilslutning til Hedegaardsvej.
- Et grønt bælte med træer samt parkeringspladser langs den nordlige kant af Hedegaardsvej ind mod lokalplanområdet.

### 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).

Lokalplanen 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).

Det, lokalplanen fastlægger, er ny anvendelse af et mindre område på lokalt plan, som kun indeholder mindre ændringer. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre, at området fremover kan udnyttes til blandt andet anvendelse til hotel og ungdomsboliger. Der er med lokalplanen muliggjort en relativt begrænset udbygning af de eksisterende bygninger i området.



Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### **Trafikstøj**

Lokalplanområdet er præget af, at der er målt trafikstøj fra Engvej og Hedegaardsvej, samt delvist Jorisvej. Støjniveauet er op til 63 dB på mindre dele af friarealet og op til 68 dB på dele af facaderne.

Det overstiger den vejledende grænseværdi på 58 dB, og derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes. Den fremtidige bebyggelse og friarealer er placeret således, at blandt andet en større andel af boligernes friarealer er placeret på tage i over 12 m højde og derfor ikke plaget af vejstøj i samme grad som friarealer i terræn, mens tagterrasser mod Hedegaardsvej kan være plaget af vejstøj.

For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne mod Hedegaardsvej og den sydlige ende af Jorisvej. Der vil i givet fald skulle etableres støjafskærmning af daginstitutionens friarealer mod Engvej, for eksempel i form af beplantede støjskærme, samt støjskærme opsat de relevante steder på tagterrasserne for ungdomsboligerne.

### **Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen**

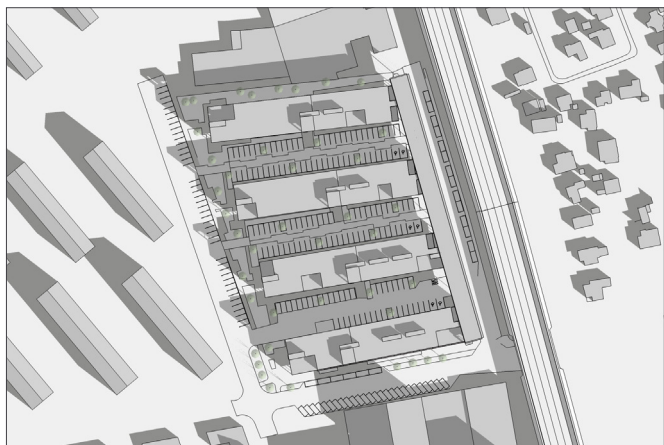
Området ligger i en afstand af ca. 700 m fra kysten ved den sydlige ende af Amager Strandpark og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

### **Fredninger og beskyttelseslinjer**

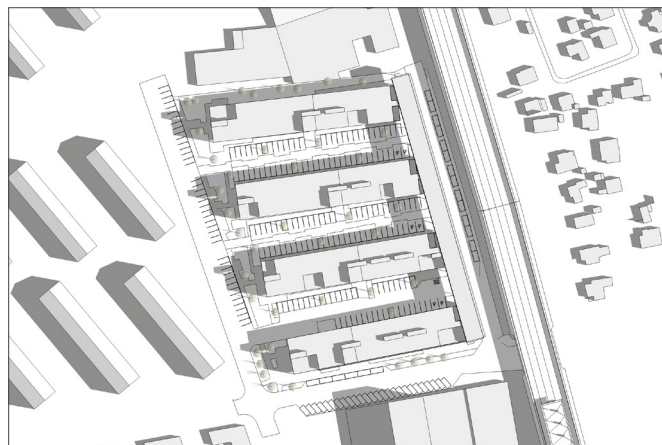
Området ligger i umiddelbar nærhed til den fortidsmindebeskyttelseslinje, der omgiver det fredede fortidsminde Kastrup Fort, men adskilt af metroen, der på dette sted forløber på en vold. Udover, at primært den planlagte forbindelsesbygning vil blive synlig fra fortet, får lokalplanen ingen yderligere indflydelse på de fredede anlæg.

### **Bevaringsværdige bygninger**

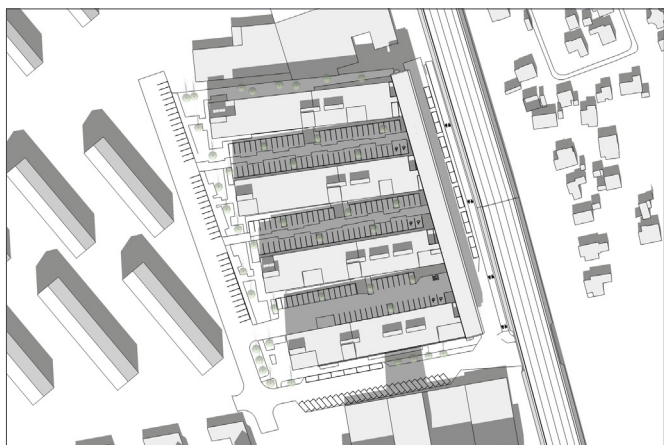
Der er ikke registreret bevaringsværdige bygninger, byrum eller træer i lokalplanområdet.



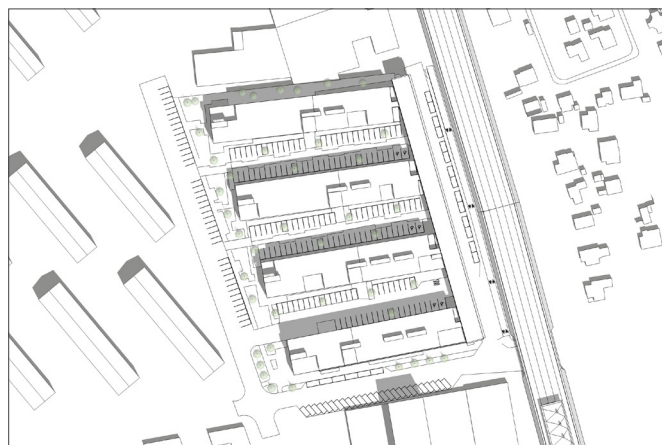
21. marts kl. 9.00



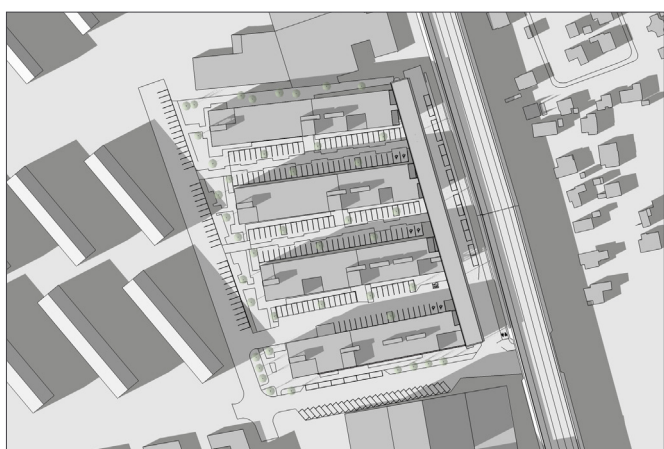
21. juni kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser en meget lille påvirkning af omgivelserne udløst af det nye byggeri.



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/tillægget til lokalplan.

## Kommuneplan 2015

Lokalplanområdet er ved Kommuneplan 2015's ramme nr. 1963 fastlagt til blandet boliger og serviceerhverv (C2\*), såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv. Der må maksimalt opføres 50 % boliger i området, der er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 meter.

Friarealet til boliger skal udgøre 40 %, ungdoms- og kollegieboliger 30 % og til erhverv 10 % af etagearealet, men børneinstitutioner normalt skal være af samme størrelsesorden som institutionens etageareal. Bilparkeringsdækningen fastsættes efter norm på 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal for serviceerhverv og boliger, og 1 parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal for ungdoms- og kollegieboliger. Krav til parkeringspladser i tilknytning til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger kan dog fastsættes efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens beliggenhed i forhold til kollektiv trafik og projektets karakteristika, herunder bebyggelsesplan og ejendommens anvendelse og beliggenhed i byen m.v. Bilparkeringsdækningen for institutioner og skoler fastsættes efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens anvendelse og beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende m.v.

Cykelparkeringsdækningen fastsættes som 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, heraf skal mindst 25 % af pladserne for serviceerhverv etableres overdækket, mens mindst 50 % af cykelparkeringen for ungdomsboliger og butikker skal være overdækket.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

### Detailhandel

Lokalplanområdets sydlige halvdel ligger inden for Kommuneplan 2015's Hedegårdsvej Lokalcenter, hvor der kan



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

### Gældende rammer i Kommuneplan 2015

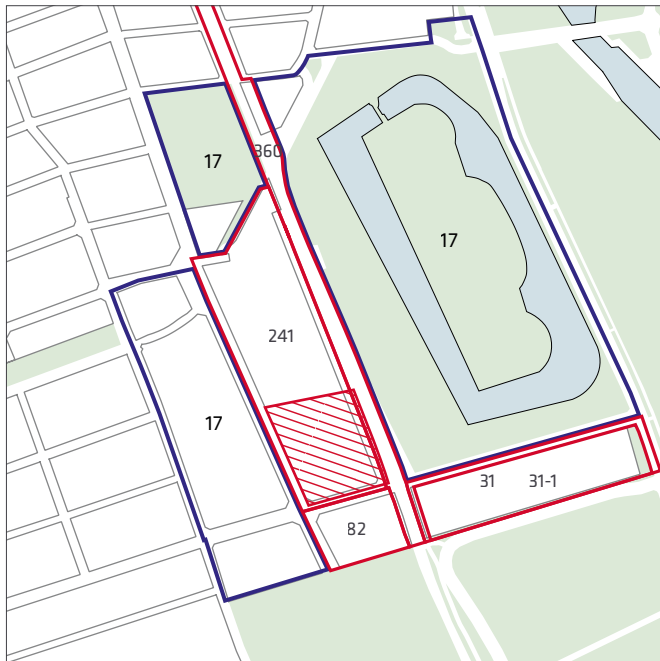
placeres et maksimalt butiksareal på 3.000 m<sup>2</sup> med et maksimalt bruttoetageareal på 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvare- og 500 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

I lokalplanområdet fastlægges der derfor en overordnet ramme på 1.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikker, herunder en dagligvarebutik på op til 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Den enkelte udvalgswarebutiks etageareal må ikke overstige 500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

### 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



### Lokalplaner i kvarteret

man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

### Bydelsplan

Amager Øst Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan for Amager Øst. Bydelsplanen 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 Lokaludvalgs seneste bydelsplan er offentliggjort i 2017 under overskriften 'Amager Øst - fællesskabets grønne og mangfoldige bydel'. Den peger generelt på ønsket om en grøn og socialt sammenhængende bydel, som blandt andet skal modvirke ghettodannelser. Lokaludvalget støtter på grund af en voksende ungdomsgeneration etableringen af ungdomsboliger og et stærkt, ikke-forurenende erhvervsliv skal fremmes. For at flere vælger cyklen frem for bilen, skal cykelstinet udvides og der skal etableres bedre cykelparkeringsmuligheder ved metrostationer, større trafikknudepunkter, kulturinstitutioner, handeleggader og centre.

### Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 31 Hedegaardsvej: Formålet med lokalplanen er, at fastlægge ændret anvendelse af et tidligere erhvervs- og industriområde til kontor- og undervisningsbebyggelse for at muliggøre en bedre tilpasning til anvendelsen af de tilstødende arealer i Københavns Kommune

og for at give Tårnby Kommune større muligheder ved en kommende planlægning af arealerne syd for kommunegrænsen.

Lokalplan nr. 31-1 Hedegaardsvej: Formålet med lokalplantillægget er at udvide anvendelsesmulighederne for del af mat. nr. 34b og 7000g, Sundbyøster, København og derved bringe anvendelsesbestemmelsen for området i overensstemmelse med Kommuneplan 2015. Her med en anvendelsesmæssig udvidelse, der muliggør kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Lokalplan nr. 82 Globetrotter: Formålet med lokalplanen er, at fastlægge området til hoteldrift og lignende, og at muliggøre, at virksomheden kan udvide og modernisere. Det tilstræbes, at ny bebyggelse indpasses i omgivelserne under arkitektonisk hensyntagen til eksisterende bebyggelse og omgivelserne i øvrigt.

Lokalplan nr. 241 Jorisvej: Formålet med lokalplanen er, at fastlægge området til serviceerhverv m.v., og at sikre, at området fremtræder grønt og åbent af hensyn til beliggenheden ved Kastrup Fort og de omkringliggende boligområder samt, at muliggøre en stiforbindelse langs sydsiden af regnvandsgrøften, som led i de tværgående grønne forbindelser på Amagers østlige del.

Lokalplan nr. 360 Østamagerbanen: Formålet med lokalplanen er, at den skal udgøre det planmæssige grundlag for etablering af Metro etape 3 - Østamagerbanen - samt en strækning af den overordnede cykelrute 'Amagerruten' langs hermed.

Byplan nr. 17 'For området ved Kastrup Fort': byplanen fra 1949 har til formål at fastlægge fremtidige gade- og byggeplaner for et større område omkring Kastrup Fort mellem kommunegrænsen til Tårnby, Sumatravej, Wibrandtsvej, Engvej, Formosavej, Sven Vonveds Vej og Amager Strandvej, at fastlægge anvendelse til boliger, institutioner, butikker og erhvervs-/industri anvendelse, samt at fastlægge anvendelse til kolonihaver. Byplanens virkning er ophævet for de områder, der sidenhen er omfattet af lokalplanerne nr. 31-1, 82, 241 og 360.

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

### Miljø i byggeri og anlæg 2016

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



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

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

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

## Spildevandsplan

Lokalplanområdet er i forhold til Spildevandsplanen fælleskloakeret. Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

## 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](http://www.kk.dk/lar)

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, fx kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan 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 kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

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

## Skybrudssikring

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

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.

Området skal indrettes således at der maksimalt står 10 cm vand på terræn under skybrud, og skybrudsvand ledes til de planlagte skybrudsledninger i Jorisvej, Engvej og Hedegaardsvej.

## Stormflodssikring

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](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

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

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

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

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

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

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m<sup>2</sup> pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, træ til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

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

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

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

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

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

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

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

## Jord- og grundvandsforurening

Der er konstateret jord- og grundvandsforurening i lokalplanområdet for Femøren Station på V1 og V2 niveau, derudover er der konstateret nedgravede tanke og generel overfladeforurening fra tidligere værksteder, sprøjtemalerværksteder m.v. Etablering af boliger, daginstitutioner, mm. (følsom arealanvendelse) på disse arealer kræver derfor en § 8 tilladelse iht. Jordforureningsloven. Forud for § 8 tilladelsen skal bygherre undersøge jord- og grundvandsforureningen yderligere.

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

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



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

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

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

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

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

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

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

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

## Museumsloven

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

## Rottesikring

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

Tagfladeafvandning 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. 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.

## Bilag IV-arter

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:

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

# Lokalplan Femøren Station

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af matrikler nr. 4182 og 4201, Sundbyøster, København, metrolinjen, samt skel mod Hedegaardsvej og Engvej.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for en ændret anvendelse til serviceerhverv og ungdomsboliger, samt en kommunal institution, ved ombygning og udvidelse af eksisterende byggeri i det pågældende område nordvest for Femøren Station.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- lokalplanen skal sikre udviklingen til et blandet byområde med bl.a. bestemmelser for placering af de forskellige anvendelser, hvilket skal muliggøre en integration af hotel, detailhandel, udadvendte og publikumsorienterede funktioner med anvendelse til ungdomsboliger og en offentlig funktion, fx en daginstitution, i samme bebyggelse.
- bestemmelser for ubebyggede arealer, byrum og kantzoners placering og udformning skal sikre funktionalitet, trykthed, oplevelser og gode opholdsmuligheder på de fælles arealer, samtidig med, at der sikres gode færdsels- og parkeringsforhold.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 4246, 4247, 4248 og 4249, Sundbyøster, København, og alle parceller, der efter 27. februar 2018 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom hotel, administration, liberale erhverv, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter og lignende samt fritidsprægede og kulturelle funktioner, aktivitets- og idrætscentre, såsom fitnesscenter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Der må placeres en større dagligvarebutik i området. Boliger i området fastlægges til ungdoms- og kollegieboliger.

Derudover fastlægges en andel af etagearealet til offentlig anvendelse, såsom til institutioner og andre sociale formål, uddannelsesformål, sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, 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.

Boligandelen skal udgøre mindst 35 % og må højst udgøre 50 % af det samlede etageareal i lokalplanområdet.

## 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.

Se § 3, stk. 5 for placering af anvendelse inden for de enkelte byggefelt I, II, III, IV og V.

### Stk. 2. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene ungdomsboliger svarende til minimum 25 % af det samlede boligetageareal.

## Kommentar

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

Området er fastlagt til kollegie- og ungdomsboliger. Den enkelte bolig skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.

### Stk. 4. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 4 % af etagearealet. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser. Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljestationer). Stationer til affaldshåndtering skal placeres inden for byrum 5, som er vist på tegning nr. 5, ved udkørsler til Engvej. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

## Kommentar

Fællesanlæg for beboere kan være fælles køkkener, vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende. Der skal indrettes fællesarealer svarende til 1,5 m<sup>2</sup> pr. ungdomsbolig jf. forvaltningens retningslinjer.

### Stk. 5. Placering af anvendelse

- a) Byggefelt I-IV skal anvendes til ungdoms- og kollegieboliger samt til serviceerhverv, såsom hotel, liberale erhverv eller administration, som vist med hhv. røde og blå skraveringer på tegning nr. 2a og 2b.



- b) Byggefelt I skal gældende for mindst 700 m<sup>2</sup> af etagearealet i stueetagen anvendes til offentlige formål, som beskrevet i § 3, stk. 1, og vist på tegning nr. 2a med grøn signatur.
- c) Byggefelt II skal i stueetagen i enden mod Engvej anvendes til fællesanlæg for boligerne, for eksempel fælles opholdslokale, fritidsprægede aktiviteter eller lignende.
- d) Byggefelter I, II og III skal i stueetagerne mod Jorisvej anvendes til udadvendte funktioner, såsom lobby, foyer eller aktive publikumsorienterede funktioner, såsom butikker, liberale erhverv, udstilling eller galleri, samt fritidsprægede eller kulturelle funktioner, som vist på tegning nr. 2a med gul streg.
- e) Byggefelt III skal i stueetagen mod Engvej anvendes til restauranter eller fritids-, aktivitets- og idrætscentre, såsom fitnesscenter, og som vist på tegning nr. 2a med lys rød signatur.
- f) Byggefelt IV skal i stueetagen ved gavlen mod Engvej anvendes til en aktiv, publikumsorienteret funktion, såsom restaurant, café, kiosk og lignende, som vist på tegning nr. 2a med rød streg.
- g) Byggefelt IV skal i stueetagen mod Hedegaardsvej og Jorisvej anvendes til butikker, herunder med mulighed for en større dagligvarebutik, som vist på tegning nr. 2a med blå signatur.

## Kommentar

Detailhandelsrammen for området generelt og butiksstørrelser er beskrevet i § 3, stk. 8.

- h) Byggefelt V skal anvendes til serviceerhverv, såsom hotel, liberale erhverv eller administration med tilknyttede funktioner, som vist på tegning nr. 2b med blå skravering.

### Stk. 6. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

## Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

### Stk. 7. Forurenende virksomhed

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

### Stk. 8. Butiksarealer

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 1.500 m<sup>2</sup>. Inden for lokalcenteret Hedegaardsvej må den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 500 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Uden for lokalcen-

teret må der alene etableres enkeltstående butikker, som betjener nærområdet.

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butikksformål.

Der eksisterer ingen butikksarealer i området pr. 7. maj 2018.

### Stk. 9. Placering af dagligvare- og udvalgsvarebutikker

- a) For byggefelter I og II uden for lokalcenteret, samt for byggefelt III gælder: i stueetager markeret med gul streg på tegning 2a må der indrettes udvalgsvarebutikker på maksimalt 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.
- b) For byggefelt IV gælder: i stueetagen markeret med blå signatur på tegning nr. 2a må der indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der i alt ikke må overstige 1.300 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet af dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

### Stk. 10. Særligt om stueetager

For de stueetager, der er markeret med orange streg på tegning nr. 3, gælder, at mindst 75 % af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, institutioner, idræts- og aktivitetscentre og lignende. Stueetagerne må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og til udadvendte funktioner af social eller kulturel karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Der henvises til § 6 om bebyggelsens ydre fremtræden.

## § 4. Veje og parkering

### Stk. 1. Eksisterende vejlinjer

De eksisterende vejlinjer mod Hedegaardsvej, Engvej og Jorisvej opretholdes.

### Stk. 2. Veje, byrumsforbindelser og passage

- a) Der udlægges veje, interne færdselsarealer, cykelsti, byrumsforbindelser og passage mellem byggefelterne som vist på tegning nr. 4.

## Kommentar

Jorisvej er en blind sidevej til Hedegaardsvej og ender blindt. Vejen er en privat fællesvej og giver vejadgang til tilstødende matrikler. Der vil i forbindelse med lokalplanen blive indgået en udbygningsaftale vedrørende en dobbeltrettet grøn cykelsti, beliggende på Jorisvej inden for lokalplanområdet.

- b) De interne færdselsarealer, vejtype A, vist med grøn, stiplet streg på tegning nr. 4 skal fremstå med et vejprofil med en bredde på mindst 18 m. Vejstrækningen skal udføres med en kørebane på

mindst 6 m. Der skal være parkeringszoner, som vist med blå signatur på tegning nr. 4, i begge sider med en bredde på mindst 5 m. På begge sider af vejstrækningen skal der være min. 1 m bred kantzone der primært kan bruges til opholdsmuligheder, beplantning, cykelparkering samt løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR). Vejstrækningen skal fremstå med kantstensopspring, og skal være ensrettet for tunge køretøjer fra Jorisvej mod Engvej. Kørebanen skal markeres således, at den fremstår til afvikling af biltrafik i lav hastighed.

- c) Det interne færdselsareal, vejtype B, vist med rød stiplede streg på tegning nr. 4 skal fremstå med et vejprofil med en bredde på mindst 18 m. Vejstrækningen skal udføres med en kørebane på mindst 7 m. Der skal være parkeringszoner, som vist med blå signatur på tegning nr. 4, i begge sider med en bredde på mindst 5 m. På vejstrækningens nordlige side skal der være min 1 m bred kantzone der primært kan bruges til opholdsmuligheder, beplantning, cykelparkering samt løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR).

Vejstrækningen skal fremstå med kantstensopspring, og skal være ensrettet for tunge køretøjer fra Jorisvej mod Engvej.

Kørebanen skal markeres således, at den fremstår til afvikling af biltrafik i lav hastighed.

- d) Vejarealet på Jorisvej, vist som vejtype C med orange stiplede streg på tegning nr. 4, skal fremstå med et vejprofil med en bredde på mindst 16,5 m. Vejstrækningen skal udføres med en kørebane på mindst 6 m. Der skal være en parkeringszone, som vist med blå signatur på tegning nr. 4, med en bredde på mindst 2,3 m. På vejstrækningens østlige side skal der være et mindst 1 m bredt grønt areal, der adskiller parkeringszonen fra en mindst 4 m bred dobbeltrettet cykelsti, der skal etableres vest for metrobanen, som vist på tegning nr. 4 i lys orange stiplede streg. Vest for kørebanen skal der etableres et mindst 2,35 m bredt fortovsareal. Cykelparkering til ca. 45 cykler skal etableres i forlængelse af parkeringszonen mellem kørebanen og den dobbeltrettede cykelsti i vejstrækningens sydlige ende mod Hedegaardsvej.

### Stk. 3. Yderligere veje og stier

Der kan ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige eller hensigtsmæssige for at betjene den enkelte ejendom under forudsætning af en udformning efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

### Stk. 4. Blinde veje

Blinde veje skal forsynes med en vendeplads.

### Stk. 5. Vejadgang

De seks vejadgange fra Engvej og Jorisvej til området kan bibeholdes.

### Stk. 6. Udformning af vejanlæg

Den nærmere udformning af vejene, herunder vejkryds, vejtilslutninger og afslutninger af blinde veje med vendepladser, hvortil der kan medgå yderligere areal, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

### Stk. 7. Bilparkering

- a) Parkeringsdækningen til serviceerhverv, og detail skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup>, og 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger.
- b) Lokalplanen planlægger for areal til en offentlig funktion. Ved en institution på 700 m<sup>2</sup> etageareal fastsættes de ansattes langtidsparkeringsbehov og parkeringspladser til korttidsparkering efter vurdering til i alt 6 parkeringspladser.
- c) Der kan inden for området etableres parkeringspladser på terræn. Parkering på terræn skal etableres, under hensyntagen til bestemmelserne § 8 vedrørende beplantning med træer, samt udformning af byrum, stiforbindelser og kantzoner.

### Stk. 8. Cykelparkering

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

Erhverv:	4 pladser (mindst 25 % skal være overdækket)
Ungdomsboliger	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 plads pr. studerende/ansat (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger, erhverv og butikker, skal 2 parkeringspladser pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal etableres for pladskrævende cykler. Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet. Cykelparkering i kælder skal etableres med adgang via rampe med en hældning på maks. 1:5. Højst 5 % af cykelparkeringsdækningen kan placeres på vejareal.

## Kommentar

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

Rampe til cykelkælder kan evt. suppleres med en trappe. Der skal fortsat sikres tilgængelighed for folk med handikap til kælderen.

Cykelparkeringsbehovet til institutionen fastsættes til 6 pladser pr. gruppe, herfra skal en af disse pladser dimensioneres til pladskrævende cykel.

Ved veje menes også adgangsgivende stier.



### Stk. 9. Overkørsler

Overkørsler placeres, som vist med stiplede cirkelsignatur på tegning nr. 4.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 og der må maksimalt opføres 23.230 m<sup>2</sup> etageareal. Bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere ejendomme under ét. Nybyggeri eller ombygning kan indebære en bebyggelsesprocent, der er højere end 150 på den enkelte ejendom. Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt de i henhold til stk. 2. fastlagte arealer under forbindelsesbygningen, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tekniske opbygninger, glasover- og inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

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

### Stk. 2. Bebyggelsesplan

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 3 viste bebyggelsesplan med det viste etageantal og de viste husdybder. Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med de på samme tegning viste byggefelt I, II, III, IV og V.

### Stk. 3. Bygningshøjde og etageantal

- For byggefelt I, II, III og IV gælder, at gesimshøjden af bebyggelse i 3 etager ikke må overstige 10 m ekskl. altanværn, samt at gesimshøjden af bebyggelse i 4 etager ikke må overstige 13,6 m ekskl. altanværn. Højden af enkelte bygningsdele, dvs. elevatorårne og trappearne, der overstiger 4 etager, må ikke være højere end 18 m til tagkant.
- For byggefelt V gælder, at højden af bygningen ikke må overstige 13,6 m til tagkant. Under bygningen skal der være en frihøjde på mellem 8-8,4 m.
- Stueetagerne skal have en højde på mindst 2,8 m.

## Kommentar

Byggefelt V anviser placeringen af en forbindelsesbygning i 1 etage, der står på søjler og ovenpå 2. sal hviler på gavlene af de eksisterende bygninger i byggefelt I-IV.

### Stk. 4. Kote- og terrænforhold

Højde for byggeri måles fra nuværende terræn. Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 1 m i forhold til det eksisterende terræn. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

### Stk. 5. Husdybde

- For byggefelt I-IV gælder, at husdybden ikke må overstige 17 m.
- For byggefelt V gælder, at husdybden ikke må overstige 9,5 m.
- For byggefelt V gælder, at bærende søjler placeret i byrum 6 under byggefeltet ved skrå stilling skal placeres med en frihøjde over vejareal på minimum 4,25 m, dog minimum 2,6 m over fortovsareal.

### Stk. 6. Tekniske anlæg på tage

- Tekniske anlæg og installationer på tage inden for byggefelt I-IV skal placeres ind mod midten af tagene og med en minimum afstand på 3 meter fra gesims- eller tagkant.
- Dimensionerne for skure og lignende bygningsdele til teknik på tag inden for byggefelt I-IV må ikke overstige 2 m i dybden, 9 m i længden og 2,6 m i højden.
- Der må ikke placeres tekniske anlæg eller installationer på tagfladen inden for byggefelt V.

### Stk. 7. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, må der inden for kantzonen og arealerne op mod den nordlige lokalplangrænse opføres mindre bygninger, såsom paviljoner, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

Der må desuden opføres mindre bygninger, såsom skure og tekniske anlæg, inden for byrum 5 langs Engvej.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Eksisterende bebyggelse, der udføres med nye facader og ny 4. etage, byggefelt I-IV

- Bygningsoverflader på bebyggelse fastlagt med byggefelt I - IV i § 5, stk. 2, og vist på tegning nr. 3, skal udføres i pudsede facader i lyse toner.
- Overordnet princip: facader i stueetager fastlagt til aktive og udadvendte funktioner skal udformes som åbne facader med en høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum.
- Minimum 75 % af facaden i stueetager markeret med orange streg på tegning nr. 3 skal være transparent i form af vinduespartier, så der er visuel kontakt mellem inde og ude.
- Vinduer og døre samt indgangspartier i stueetagen skal udføres i klart glas og i boligbebyggelse må der generelt kun anvendes klart glas. I forhold til øvrige anvendelser må der anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning. Vinduesrammer og sprosser må ikke udføres i plastmaterialer.
- Tage skal udføres som flade tage. Den del af tagene, der indrettes til tagterrasser, skal indrettes som opholdsarealer med belægninger primært i træ. Dele af opholdsfladen kan indrettes med andre belægningsmaterialer, såsom indfarvet asfalt, grus eller betonfliser og lignende og skal derudover indrettes med siddeplinte, plantebede og lignende. Terrasseværn og eventuelle

støjskærme skal være transparente og tilbagetrukket fra facaden. Værn skal udføres i glasflader eller som metalværn med spinkle ballustre.

- f) Indeliggende terrasser skal udføres med belægninger primært i træ og indrettes til ophold med siddeplinte, plantekummer og lignende.
- g) De tagflader, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.

## Kommentar

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

Begrønning af tagflader forsinkes og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO<sub>2</sub>. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

### Stk. 2. Ny bebyggelse, byggefelt V

- a) Bygningsoverflader, fastlagt i byggefelt V i § 5, stk. 2, skal udføres i metal- eller træbeklædning.
- b) Facader skal udformes med variation i form af fx fremhævet indramning af større vinduesflader, afvekslende takt ved større og mindre vinduesflader og lignende. Vinduespartier skal udformes med en høj detaljeringsgrad og større vinduespartier skal være underopdelt. Vinduesrammer og eventuelle sprosser må ikke udføres i plastmaterialer.
- c) Minimum 75 % af facaderne markeret med grøn streg på tegning nr. 3 skal være transparent i form af vinduespartier, der skaber kontakt mellem inde og ude.
- d) Glas må være let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning. Metalflader og glas på facaderne må kun være let reflekterende.
- e) Undersiden af bygningen i byggefelt V skal udføres i metal eller lignende beklædningsmateriale i lyse toner. Den skal derudover udstyres med belysningsselementer, der rettes mod det neden under beliggende byrum.
- f) Bærende søjler placeret under bygningen i byggefelt V skal udføres i stål, med overflade i beton eller pudset overflade. Der må ikke monteres frithængende skilte eller anden form for skiltning på bærende søjler.

### Stk. 3. 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. 4. 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, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.

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

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. 5. Tekniske anlæg

- a) Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder eller inden for bygningens tagprofil inden for byggefelter I - IV. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur med enten pudsede facader, pladebeklædning i samme lyse tone, som de øvrige pudsede facader eller i kontrasterende metalbeklædning i samme materiale og farvetone som bygningen inden for byggefelt V.
- b) Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udføres i pudsede overflader i samme lyse tone, som de øvrige facader i byggefelter I-IV således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- c) 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. 6. Antenneanlæg

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

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

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.

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

En andel på maksimalt 2/3 af boligernes friareal må

- indrettes på tagfladerne inden for byggefelt I-IV.
- b) Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under et. Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:
- |                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Erhverv:                    | 10 %  |
| Kollegie- og ungdomsboliger | 30 %  |
| Børneinstitutioner:         | 100 % |
- c) Friarealer til institutioner skal indrettes på terræn med beplantning, legeredskaber, græsflader, faldeunderlag m.v. og kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.
- d) Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

## Kommentar

Se § 8 om byrum for nærmere bestemmelser for udformning af friarealer og byrum, samt § 6 om bebyggelsens ydre fremtræden for indretning af friarealer på tag.

### Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse

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

### Stk. 3. Hegning

Byrum og interne færdselsarealer skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Arealer til institutioner må hegnes med en begrønnet støjskærm eller lignende maksimalt 2,2 m over terræn på det omgivende.

### Stk. 4. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### Stk. 5. Belysning

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

### Stk. 6. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m<sup>2</sup> med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> 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. Træer, der plantes inden for servitutzonen omkring Metro langs højbanen ved Jorisvej, er underlagt servitutts særlige bestemmelser vedrørende beplantnings afstands- og højdeforhold til nærmeste spormidte.

### Stk. 7. Cykelchikaner og lign.

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

## § 8. Byrum

### Stk. 1. Byrumsstruktur

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

Byrum: 1, 2, 3, 4, 5 og 6.

Kantzoner: a1, a2, b, c, d, e, f og g, som vist på tegninger nr. 5, samt kantzoner a1, a2, b, c, d, som vist på tegning 6. 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 og 6.

- a) For alle byrum gælder:  
Nye træer skal etableres ud fra de på tegning nr. 5 angivne principper og med et minimum antal træer som angivet på tegningen.  
Størrelsen af plantebede til træer i parkeringsarealer skal være minimum 10 m<sup>2</sup>, svarende til en hel parkeringsplads. Plantebede skal, ud over træet, begrønnes på fladen. Kørearealer udføres i asfalt eller fliser og græsarmring. Adgangs- og opholdsarealer udføres i beton fliser.  
Parkeringsarealer udføres i hhv. beton fliser og græsarmring i beton.
- b) Byrum 1 og 2, placeret hhv. mellem byggefelt I og II og mellem byggefelt II og III, som angivet på tegning nr. 5: parkeringspladser etableres som græsarmring. Dele af kørearealet, svarende til ca. 25 % etableres som græsarmring. Omkring hovedindgangene placeres cykelparkering og siddemulighed på et minimum 3,1 m bredt befæstet areal.
- c) Byrum 3, placeret mellem byggefelt III og IV, som angivet på tegning nr. 5: minimum 60 % af parkeringspladserne i nordlig side etableres som græsarmring. Omkring hovedindgangene placeres cykelparkering og siddemulighed på et minimum 3,1 m bredt befæstet areal.
- d) Byrum 4, placeret syd for byggefelt IV, som vist på tegning nr. 5: langs facaden skal etableres bede med siddemulighed. Langs Hedegårdsvej skal etableres et minimum 2,5 m bredt gennemgående fortov. Cykelpar-



- kering placeres i grupper.
- e) Byrum 5, placeret vest for byggefelt I-IV, som angivet på tegning nr. 5: der skal etableres stiadgang til indgange på gavl.  
Cykler skal placeres i grupper. Der skal friholdes arealer for udeservering ud for byggefelter III og IV.  
Anlæg for dagrenovation og lignende skal placeres nær overkørsler fra byrum 1, 2 og 3 til Engvej.
- f) Byrum 6, placeret under byggefelt V, som angivet på tegning nr. 5: byrummet skal have én stor sammenhængende belægning, der i materiale, form eller størrelse adskiller sig fra de tilstødende flader, og indrettes til passage og ophold. Langs Jorisvej skal der etableres et minimum 2,35 m bredt gennemgående fortovsareal, der friholdes for byrumsinventar og bygningsdele. I byrum 6 placeres desuden de bærende søjler til forbindelsesbygningen oven over. Ingen søjler må stå tættere på kørelinjer end 2,5 m eller minimum 1,5 m fra bygninger. Bærende søjler kan placeres i bede.

### Stk. 3. Indretning af kantzoner

Kantzonerne er placeret som angivet på tegning nr. 5 og skal indrettes som angivet på de tilhørende kantzone diagrammer for kantzoner a1, a2, b, c og d på tegning nr. 6, samt som beskrevet i § 8, stk. 3, f) - h).

- a) Kantzone a1 skal have en dybde på 3-6 m målt fra facaden. Der skal etableres stiadgang til indgange. Minimum 20 % skal indrettes som græs eller bede med opstammede træer og flerstammede buske.
- b) Kantzone a2 skal have en dybde på 3-6 m målt fra facaden. Der skal etableres stiadgang til indgange. Den belagte del af fladen skal friholdes for fast møblering. Minimum 20 % skal indrettes som bed med opstammede træer og flerstammede træer og buske. Kantzonen afgrænses delvist mod Engvej af hævde bede med siddemuligheder på en eller flere sider.
- c) Kantzone b skal have en dybde på 1-3,5 m målt fra facaden og indrettes med klippet hæk eller pur, der adskiller forhaven og for areal fra parkeringsareal. For hæk og pur gælder, at de skal være 0,6-1,2 m høje. Hvis der er private forhaven til stuelejlighederne skal der etableres direkte adgang mellem lejlighed og forhave. De private forhaven skal etableres med belagt opholdsareal og eventuelt bed. Der må ikke opsættes skure. Indgange markeres med et minimum 3 m bredt belagt areal med siddemulighed.  
Kantzonen skal friholdes for cykelparkering.
- d) Kantzone c skal have en dybde på 0,6-1 m målt fra facaden og skal beplantes med klippet hæk, lave buske eller bunddække. Der må ikke opsættes skure.
- e) Kantzone d skal have en dybde på 2-8 m målt fra facaden.  
Der skal etableres stiadgang til indgange. Fladen kan indrettes med bede i terræn eller hævde bede. Hævde bede skal udføres med siddekanter. Mellem bede og

- bygninger skal der være en afstand på minimum 1,5 m. Der må ikke placeres cykelparkering foran gavlene. Der må ikke opsættes skure.
- f) Kantzone e skal have en dybde på 6 m målt fra facaden og indrettes med træer, buske og hække. Minimum 50 % af fladen skal være beplantet. Langs nordsiden af byggefelt I placeres nedkørsel til cykelkælder.
- g) Kantzone f skal have en dybde på 5 m målt fra facaden og indrettes til parkering og aflæsning.
- h) Kantzone g skal have en dybde på 4 m målt fra facaden, hvoraf de 2,5 m nærmest Hedegårdsvej skal være gennemgående fortov. Cykelparkering skal placeres nær indgangene.  
Der skal etableres bede med integrerede siddemuligheder. Bede skal have et samlet areal på minimum 30 m<sup>2</sup>.

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i  $L_{den}$  (dB).

- a) Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- b) Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):  
Boligers opholdsrum: 46  
Hoteller: 51
- c) Indendørs med lukkede vinduer:  
Boligers opholdsrum, hoteller, skoler og daginstitutioner: 33  
Administration og liberale erhverv: 38

### Kommentar

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

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

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

### Kommentar

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

### Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret støjskærme i en højde på op til 2,2 m placeret ved daginstitutionens friarealer, og 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 de planlagte skybrudsledninger i Jorisvej, Engvej og Hedegaardsvej således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

## § 11. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

## § 12. Særlige fællesanlæg

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret det i § 8, stk. 2 fastlagte byrum 6, som vist på tegning nr. 5.

## § 13. Retsvirkninger

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

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

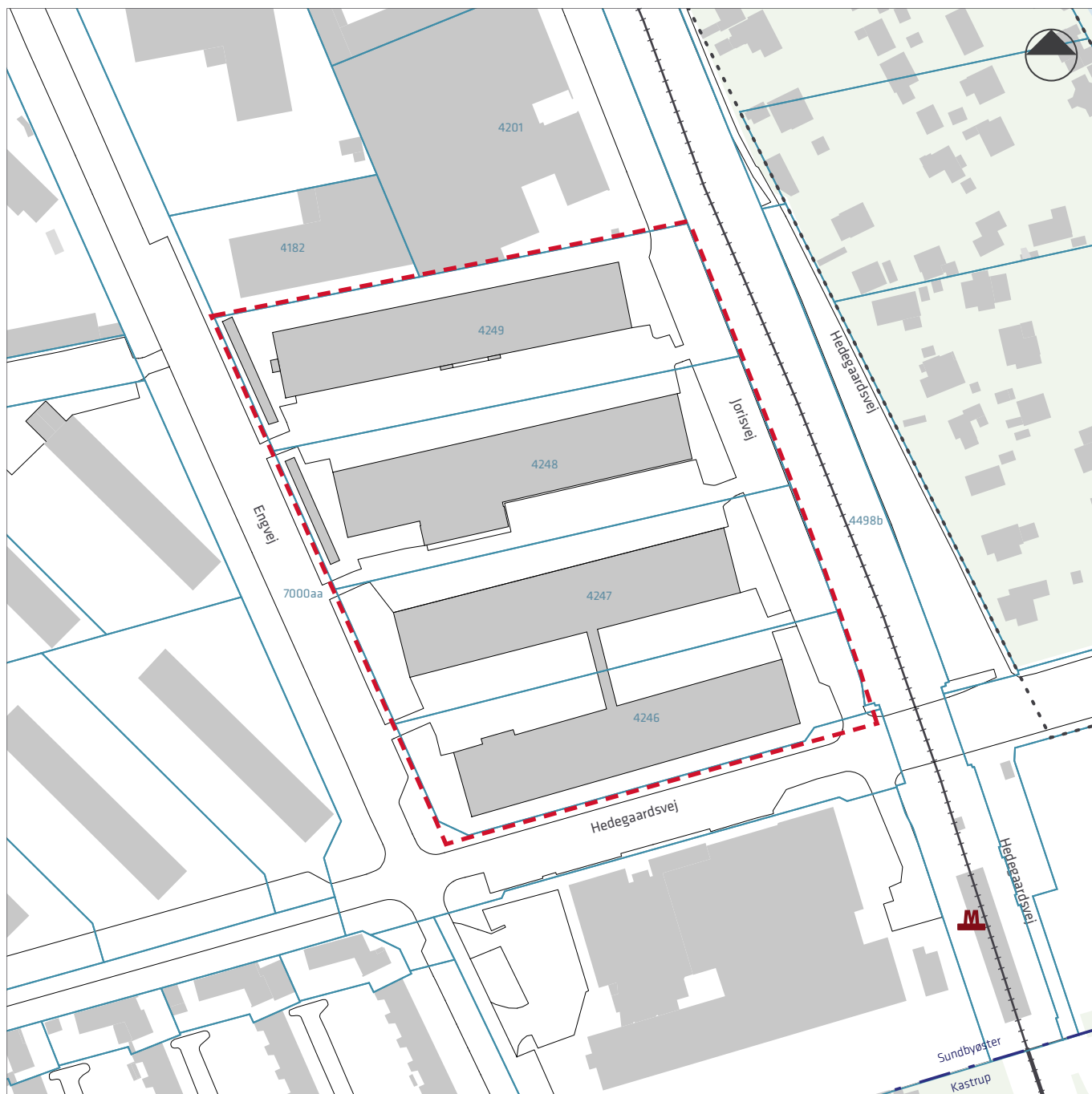
## § 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr. 241 Jorisvej tinglyst den 16. juli 1996 ophæves for matr.nr. 4246, 4247, 4248 og 4249 Sundbyøster, København, der udgør lokalplanområdet.

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 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

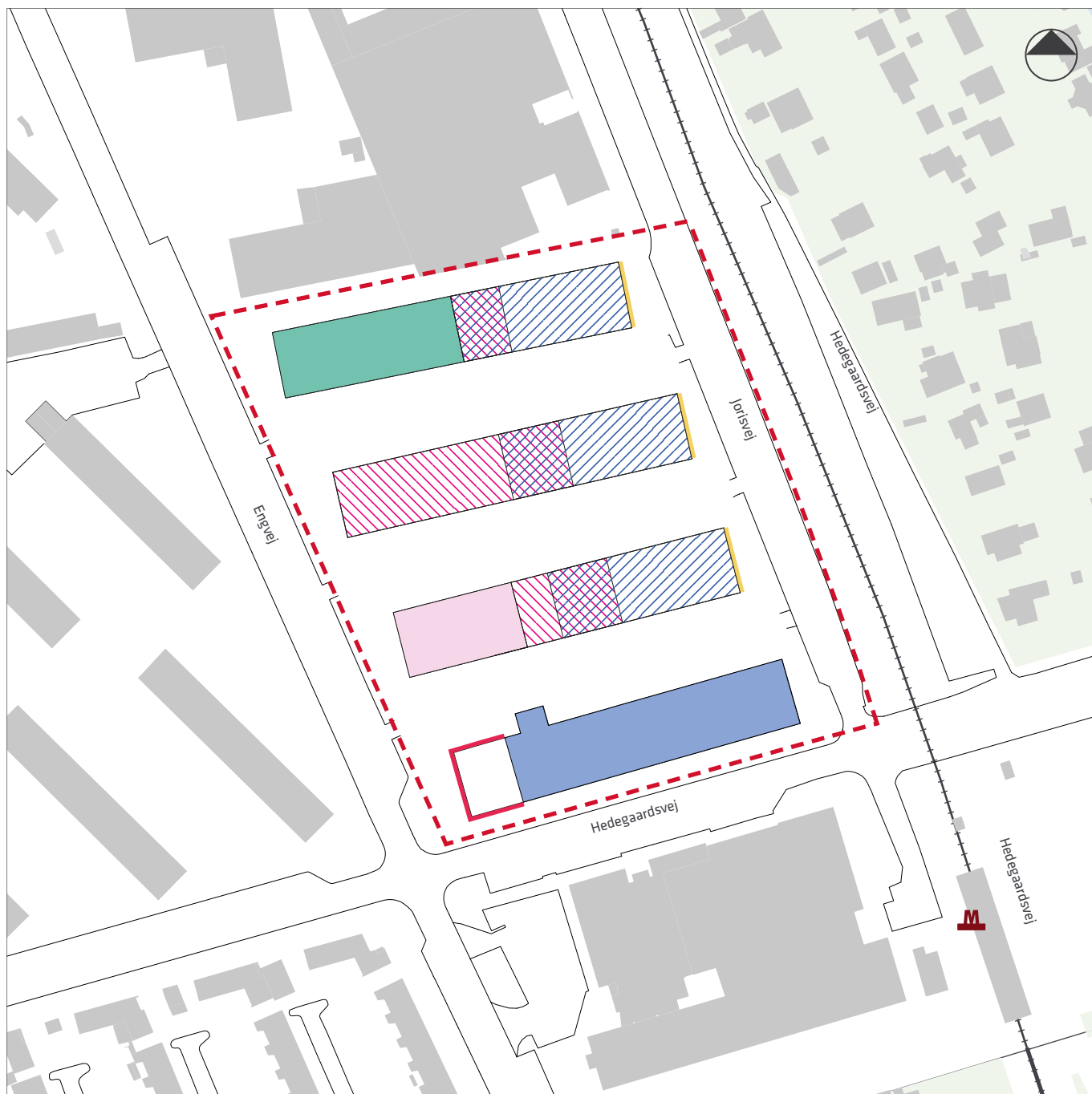


- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- - - Ejerlavsgrense
- ..... Fortidsminder beskyttelseslinje





## Tegning nr. 2a - Anvendelse i stueetagen




--- Lokalplanens afgrænsning


 Serviceerhverv

 Ungdomsboliger

 Serviceerhverv eller ungdomsboliger

 Detailhandel

 Publikumsorienterede funktioner, fritidspræget anvendelse

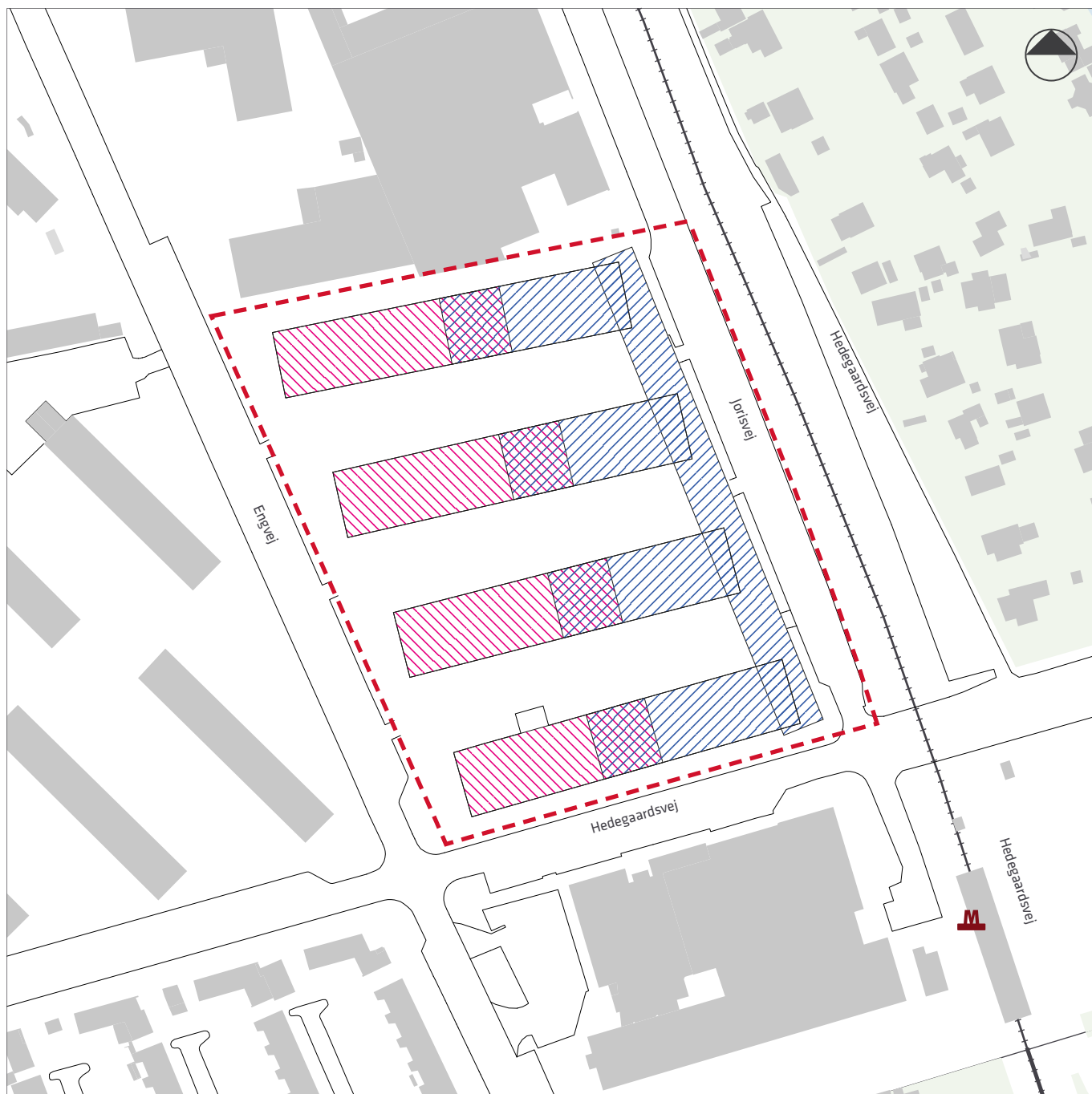
 Offentlig anvendelse

 Udadvendt stueetage

 Aktiv stueetage

0 20 40 60 80 100 m

## Tegning nr. 2b - Anvendelse 1. -3. sal

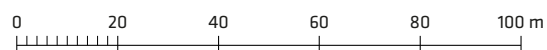


--- Lokalplanens afgrænsning

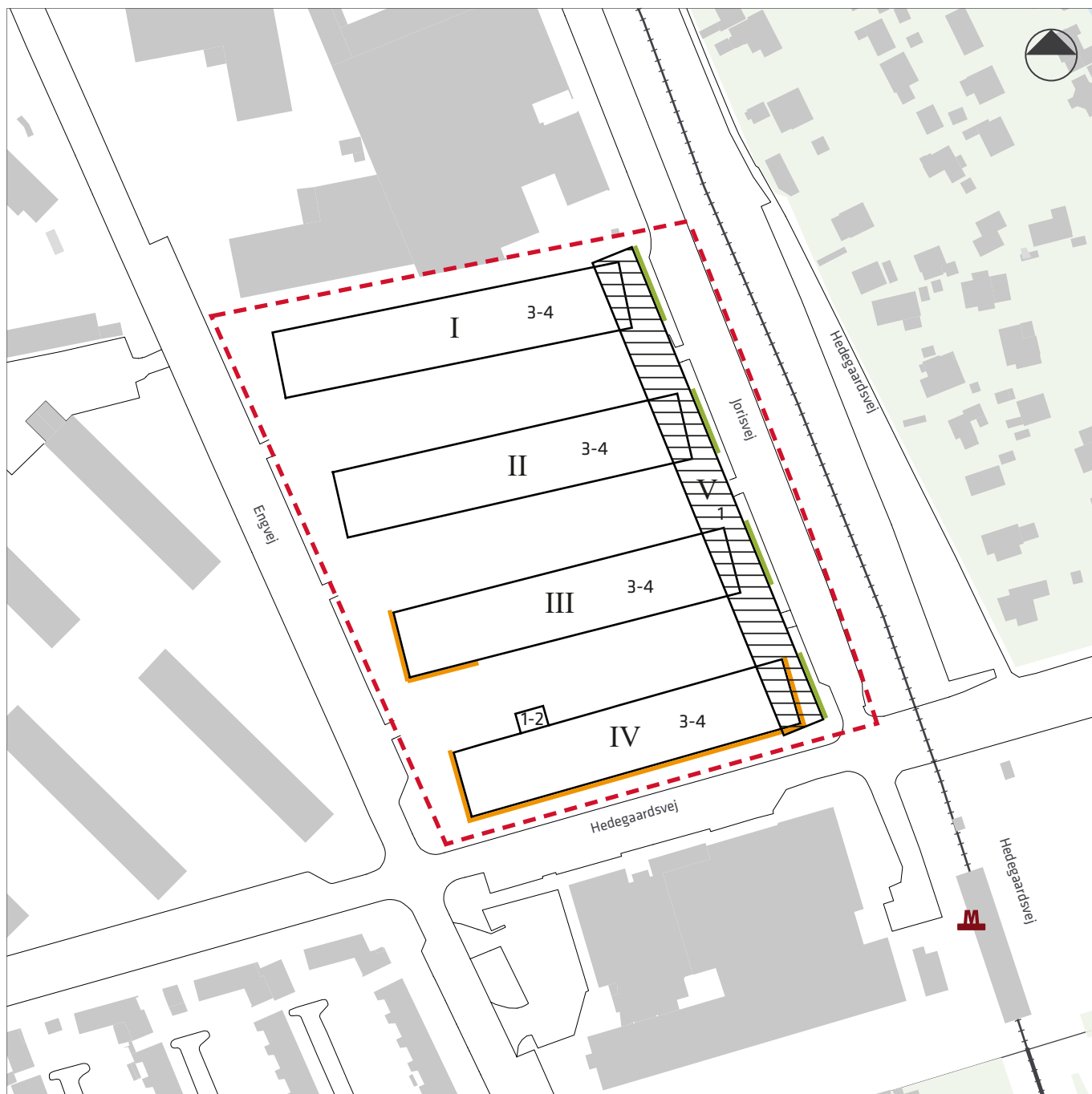
 Serviceerhverv

 Ungdomsboliger

 Serviceerhverv eller ungdomsboliger



## Tegning nr. 3 - Byggefelter



--- Lokalplanens afgrænsning

1-4 Byggefelter I-IV med angivelse af etagehøjder

1 Byggefelt V i én etage placeret i 3. sals højde

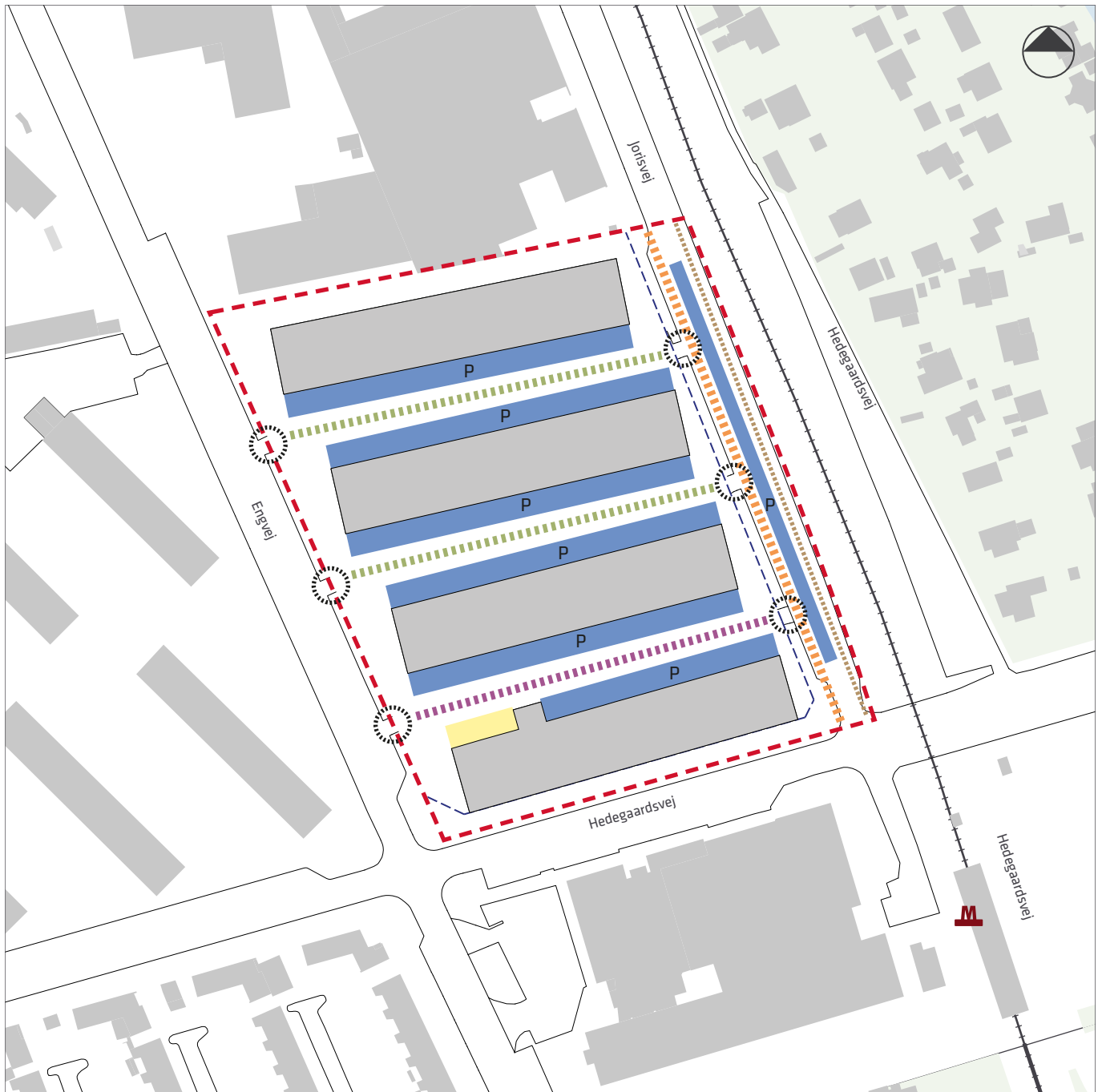
75 % transparente facader i stueetage

75 % transparente facader





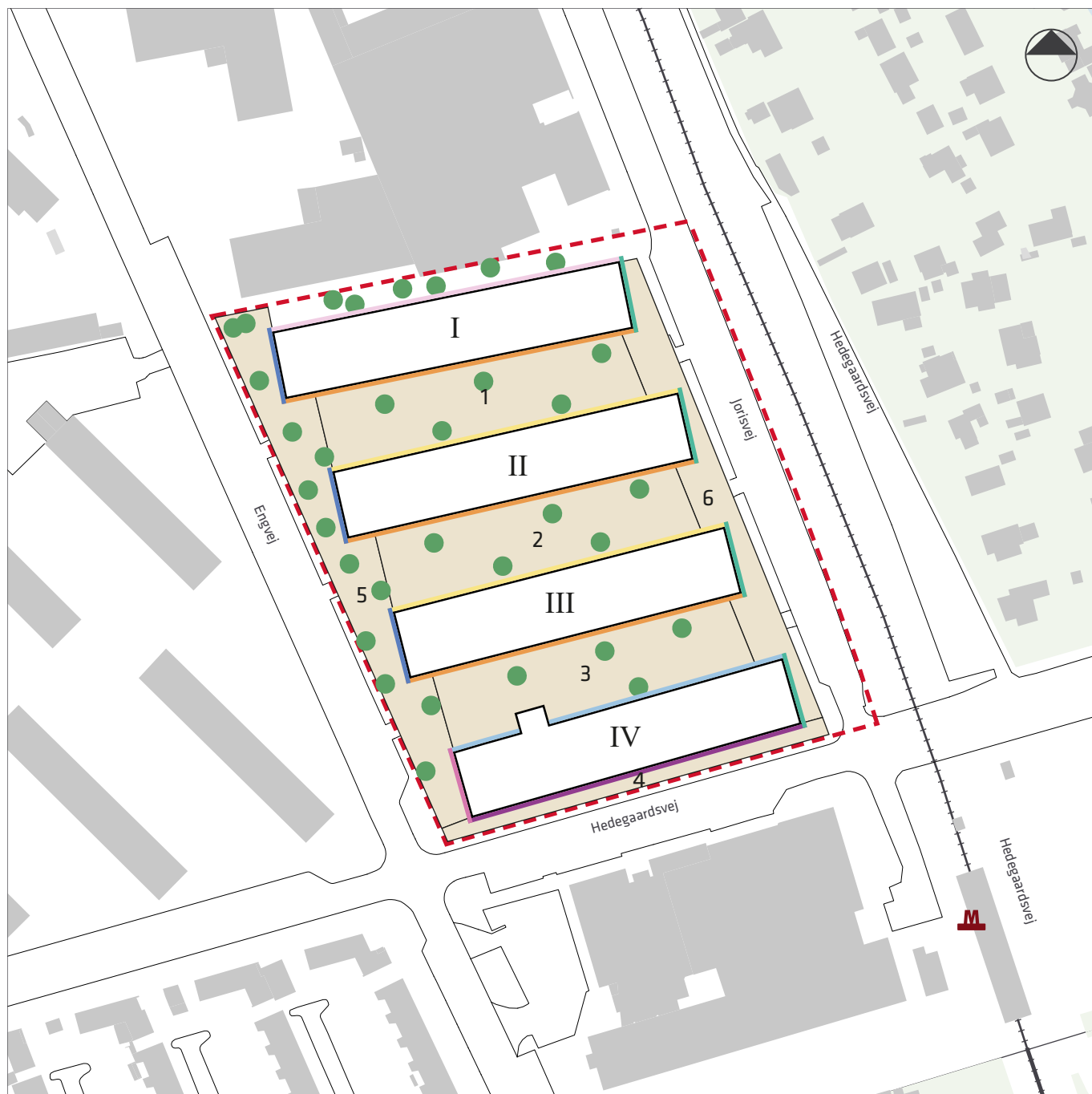
## Tegning nr. 4 - Vejforhold, friarealer og stier



- - - Lokalplanens afgrænsning
- - - Vejvidelseslinje
- P P-areal
- Varelevering
- · · · · Vejtype A
- · · · · Vejtype B
- · · · · Vejtype C
- · · · · Dobbeltrettet cykelsti
- Overkørsler



## Tegning nr. 5 - Byrum og kantzoner



--- Lokalplanens afgrænsning

1-6 Byrum

● Nye træer

— Kantzone a1

— Kantzone a2

— Kantzone b

— Kantzone c

— Kantzone d

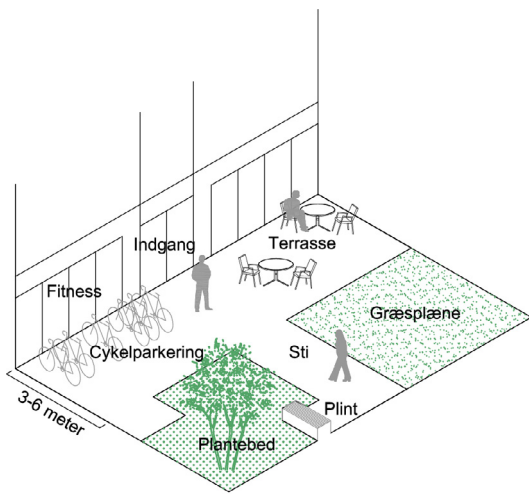
— Kantzone e

— Kantzone f

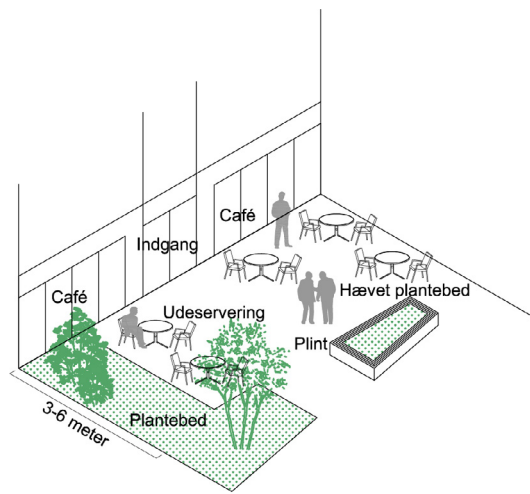
— Kantzone g

0 20 40 60 80 100 m

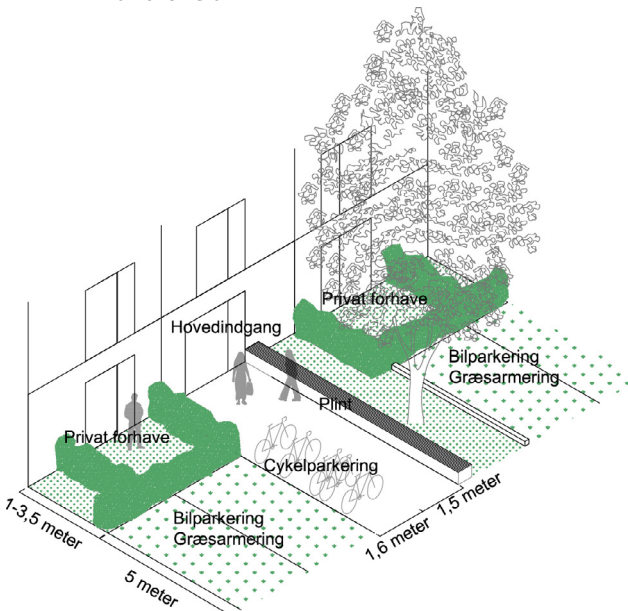
# Tegning nr. 6 - Kantzonediagrammer



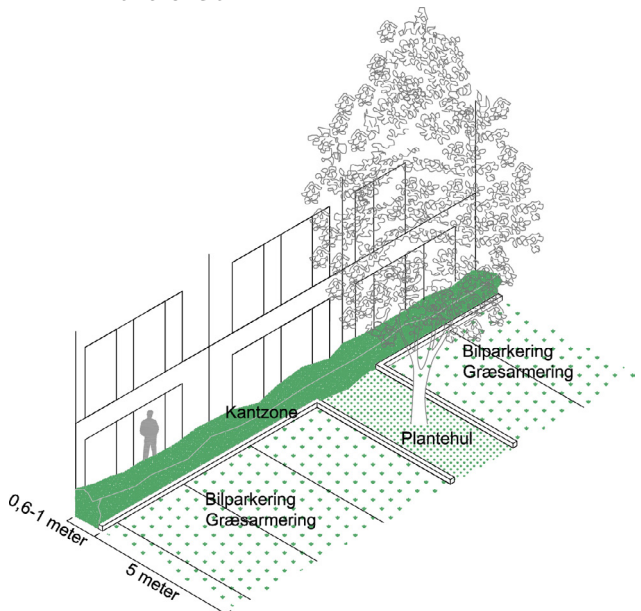
— Kantzone a1



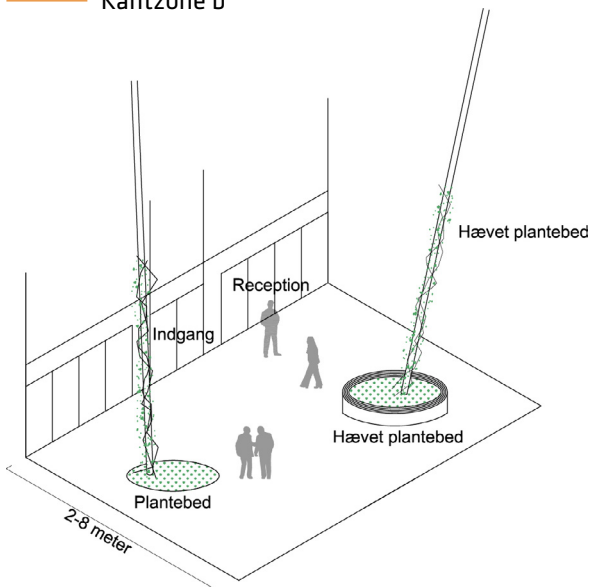
— Kantzone a2



— 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

Københavns Borgerrepræsentation har den 21. juni 2018 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Femøren Station.

Høringsperioden løber fra den 28. juni til den 24. 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](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 24. september 2018**

