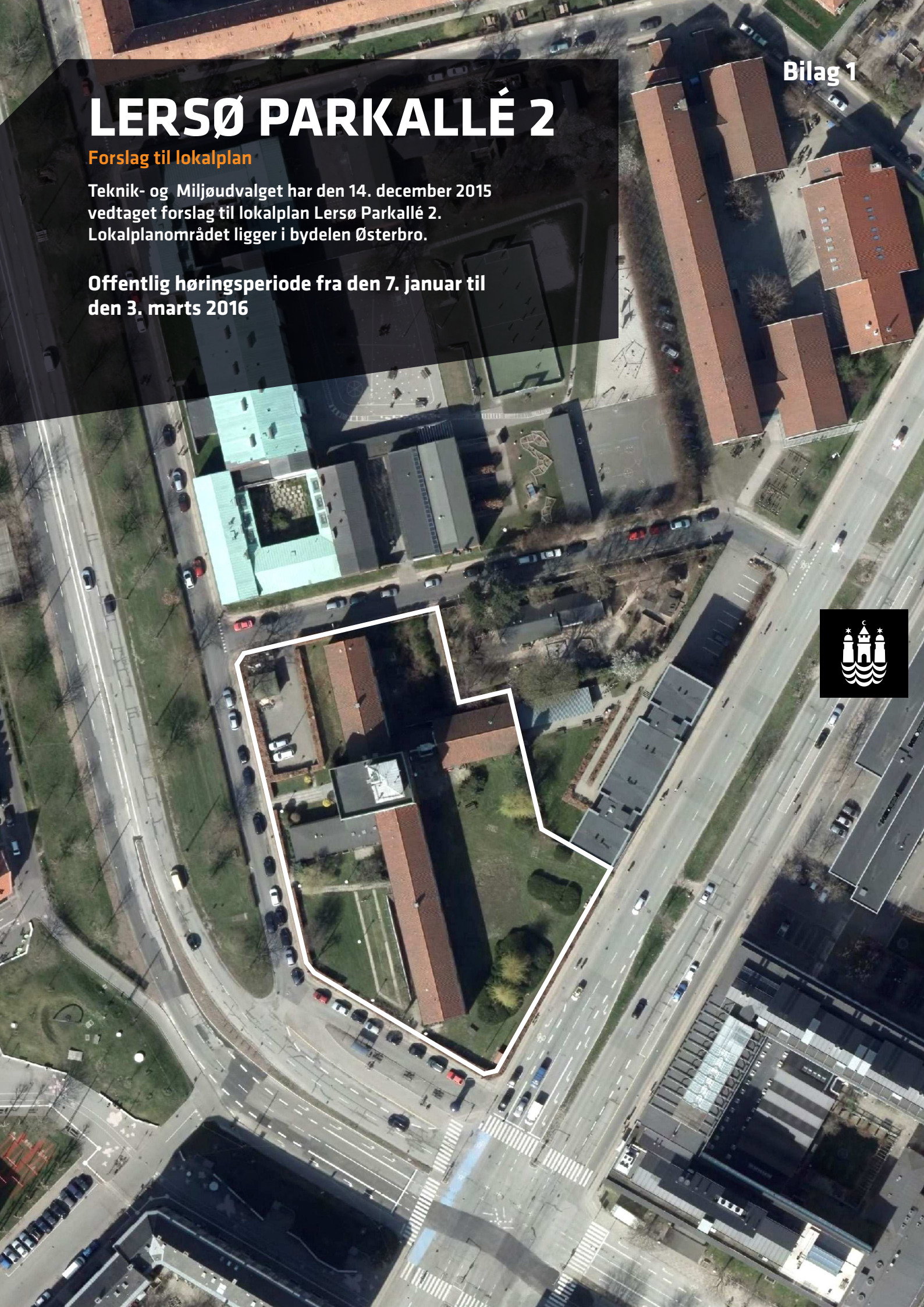
Bilag 1

LERSØ PARKALLÉ 2

Forslag til lokalplan

Teknik- og Miljøudvalget har den 14. december 2015 vedtaget forslag til lokalplan Lersø Parkallé 2. Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Offentlig høringsperiode fra den 7. januar til den 3. marts 2016



Indhold

Redegørelse for lokalplan 3

Lokalplanens baggrund og formål 3
Lokalplanområdet og kvarteret 3
Byggeønsker 4
Lokalplanens indhold 6
Miljøforhold 7
Skyggediagrammer 9

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 10

Overordnet planlægning 10
Kommuneplan 2015 10
Lokalplaner i kvarteret 10
Miljø i byggeri og anlæg 11
Regnvand 11
Varmeplanlægning 11

Tilladelser efter anden lovgivning 12

Affald 12
Jord- og grundvandsforurening 12
Museumsloven 12
Rottesikring 12

Lokalplan Lersø Parkallé 2 13

§ 1. Formål 13
§ 2. Område 13
§ 3. Anvendelse 13
§ 4. Vejforhold samt parkering 14
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering 14
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden 15
§ 7. Ubebyggede arealer og byrum 16
§ 8. Støj og anden forurening 17
§ 9. Regnvand 18
§ 10. Retsvirkninger 18
Kommentarer af generel karakter 18
Tegning nr. 1 – Lokalplanområde 19
Tegning nr. 2 – Bebyggelsesplan 20
Tegning nr. 3 – Friarealer 21

Hvad er en lokalplan 22

Lokalplan 22
Lokalplanforslagets retsvirkninger 22
Lokalplanens endelige retsvirkninger 22

Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

Redegørelse for lokalplan

Luftfoto af lokalplanområdet, 2012

Lokalplanens baggrund og formål

Lejerbo har fremsendt et projektforslag til etablering af ca. 164 almene ungdomsboliger på Lersø Parkallé 2. Ungdomsboligerne indrettes i den eksisterende bygning, der tidligere har været anvendt af KEA Københavns Erhvervsakademi samt i nybebyggelse. Nybebyggelsen har et omfang på ca. 5.865 m^2. Projektet har et omfang som forudsætter en lokalplan. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanens formål er at muliggøre ungdomsboligbyggeriet udformet i en sammenhæng med de eksisterende bygninger og den landskabelige kontekst omkring Lersø Parkallé.

Lokalplanområdet og kvarteret

Området omkring Jagtvej, Lersø Parkallé og Aldersrogade er karakteriseret ved mange markante uddannelsesinstitutioner, herunder Nørre Fælled Skole, Københavns Universitet og Københavns Tekniske Gymnasium. Bygningerne ligger primært solitært placeret i et parklignende landskab, der understreger områdets grønne karakter. Lokalplanområdet på hjørnet af Lersø Parkallé og Jagtvej fremstår med en åben parkkarakter. Lersø Parkallé fremstår med brede græsrabatter og spredte træer. Over for lokalplanområdet ligger lommeparken Sifs Plads med grønne bakker og træer. Den eksisterende bygning, der ligger placeret tilbagetrukket på grunden, har tidligere været anvendt af KEA Københavns Erhvervsakademi. Bygningen blev tegnet af Kgl. Bygningsinspektør Arkitekt Axel Maar og oprindeligt opført som navigationsskole i 1953. Bygningen er et tidstypisk teglstensbyggeri i funktionalistisk stil.

Kvarteret er karakteriseret ved flere større veje og bygninger, herunder det kommende Niels Bohr Science Park og den muliggjorte bygning på Jagtvej 171 på op til 34 meter. Det nærliggende kirketårn på Taksigelseskirken er 40 meter højt.

Den kommende metrostation ved Vibenhus Runddel er placeret knap 400 meter fra lokalplanområdet.

Byggeønsker

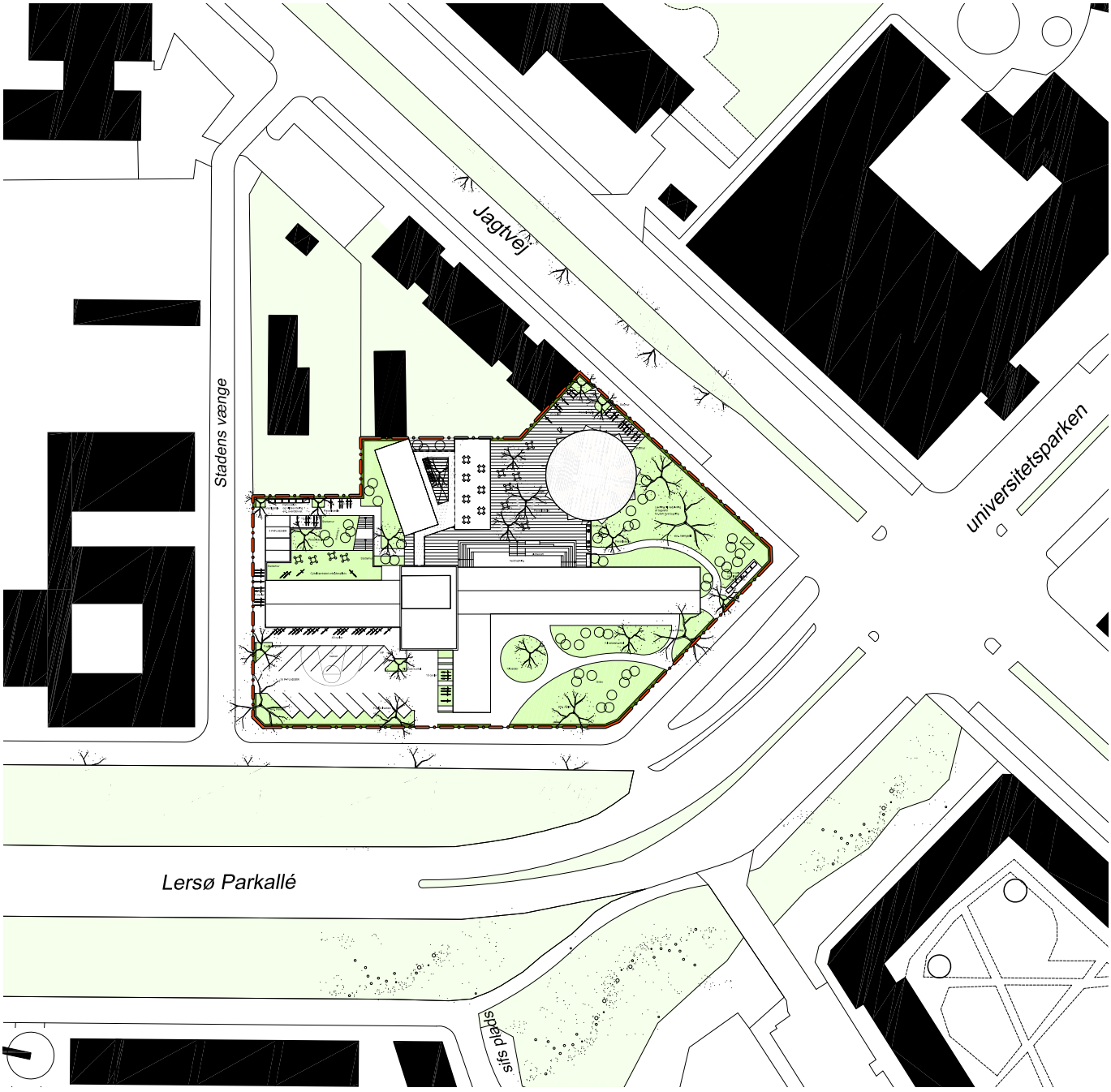
Projektet omhandler etablering af ca. 164 almene ungdomsboliger i de bygninger, der tidligere har været anvendt af KEA Københavns Erhvervsakademi samt to nye bygninger på matriklen. Den eksisterende bygning ombygges til 63 almene ungdomsboliger. De korridorer, der tidligere har givet adgang til klasselokaler, anvendes som adgangsveje til boligerne. Det eksisterende bagvedliggende fælleshus nedrives, og to nye svalegangshuse i 2 og 3 etager etableres med 25 almene ungdomsboliger.

I en ny cirkulær bygning i 10 etager placeres 76 ungdomsboliger. Den cirkulære bygning afslutter blokken, og markerer sig i sammenhæng med kvarterets øvrige højere bebyggelser og det nærliggende kirketårn.

Fakta projektet

Matrikelareal	5.332 m²
Etageareal	5.865 m²
Bebyggelsesprocent	110
Friarealprocent	55

Der etableres fælles opholdsarealer mellem det eksisterende hus og nye bygninger samt på fælles tagterrasser. Den eksisterende kælder tænkes primært anvendt til cykelparkering, vaskeri, depoter og teknik. I den cirkulære bygning er der fælles opholdsarealer i stueetagen. De nye svalegangshuse får en tagterrasse som vender mod syd.



Situationsplan. Ill: Zeso Architects.

Byliv

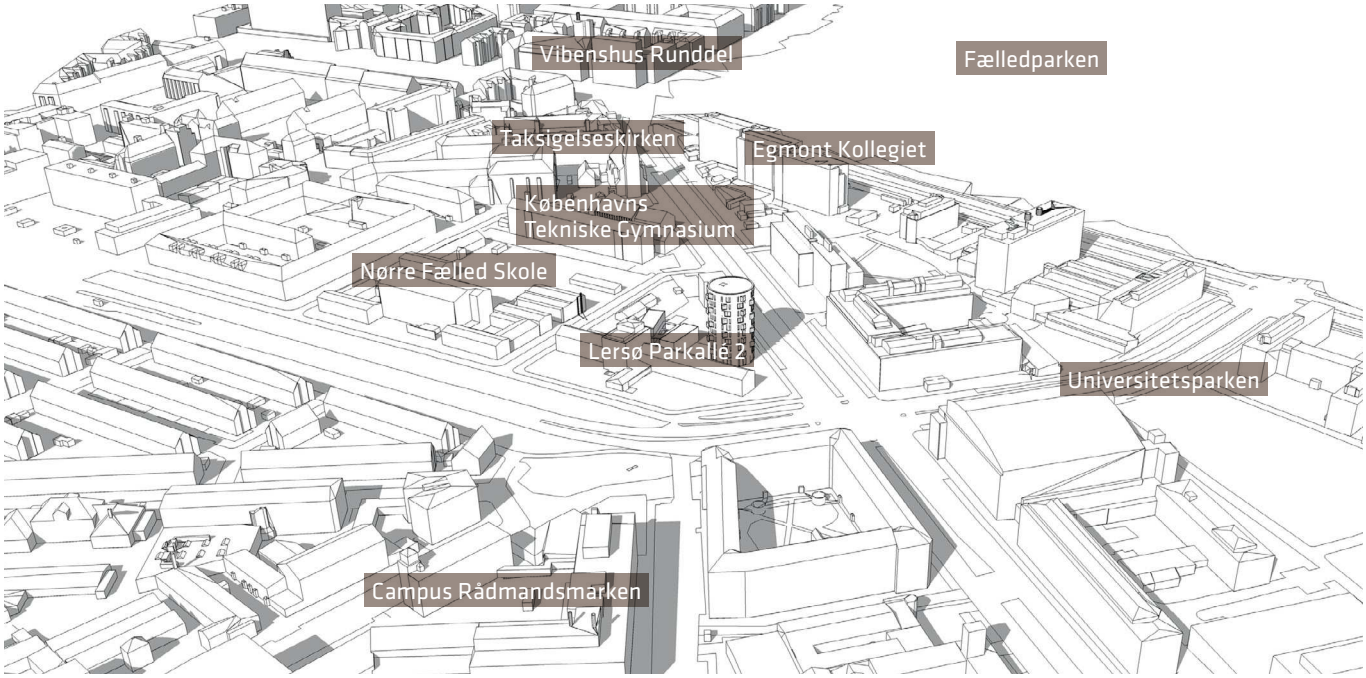
Stedet har en god beliggenhed i forhold til at opnå et levende studie- og ungdomsmiljø i nærhed af byens centrum, uddannelsesinstitutioner og ungdomsboliger på nabogrunden. Nærheden til Universitetsparken og Fælledparken giver naturlige muligheder for udendørs aktiviteter. Med en blanding af ét- og to-rums boliger med flere forskellige boligtyper opnås en diversitet, der understøtter bylivet i området.

Arkitektur og landskab

Med en genanvendelse og opgradering af de eksisterende bygninger er ønsket, at understøtte stedets karakter og identitet og forbedre de bymæssige kvaliteter i området.

Arkitektonisk markerer den runde bygning sig som afslutning af facadeforløbet langs Jagtvej og markering af hjørnet ud mod krydset. Bygningen udformes med fremskudte og tilbagetrukne glaspartier, der skaber en variation i facaden. Facader tænkes udført i tegl, skifer, sten eller lignende, der refererer til og spiller sammen med det eksisterende hus og naboejendommene.

Den runde bygnings fodaftryk er søgt minimeret, hvilket skaber mulighed for funktionelle udearealer med fritstående træer efter samme princip som Lersø Parkallé. Med afsæt i den cirkulære bygning leder nye stier i et naturligt flow til nye indgange i den samlede bebyggelse.



Sammenhæng med den omgivende by. Ill: Zeso Architects.

Visualisering set mod nordøst ad Jagtvej. I baggrunden ses Taksigelseskirkens tårn. Ill: Zeso Architects.

Imellem de nye bygninger og den eksisterende bebyggelse etableres et større fælles opholdsareal. Her vil bygninger og støjafskærmning beskytte mod støj fra vejtrafik, og man kan have sin daglige gang og ophold. Træer til dette sted udvælges så de i struktur og farver fremstår med forskellige grønne karakterer samtidig med, at de omkranses af markante siddeelementer.

Byggeriet og byggepladsen indrettes på en måde, så det vil være muligt at bevare udvalgte eksisterende træer. Der suppleres med nye æbletræer, kirsebærtræer og kirsebærkornel samt grupper af blomstrende buske.

Den eksisterende bebyggelse set fra Jagtvej

Regnvand fra taget på de nye bygninger nedsives i plæneområderne, mens befæstelser og bærelag udføres som permeable, så der ikke er afstrømning fra disse arealer.

Mobilitet

Der findes god kollektiv trafikbetjening med flere busforbindelser langs de omgivende veje og kommende metrostation i gåafstand. Projektet indeholder 1 parkeringsplads pr. 300 m² etageareal samt 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal. Cykler placeres logisk ved indgangene. Ca. 120 cykelpladser placeres på terræn. De resterende cykelpladser placeres i cykelkælder.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør, at områdets eksisterende bygninger, i sammenhæng med nye bygninger, kan udvikles til boligformål, herunder ungdomsboliger. Herved udnyttes beliggenheden til områdets uddannelsesinstitutioner og kollektive trafik. Nye bygninger placeres trukket tilbage på grunden af hensyn områdets grønne præg. Parkering fastlægges til 1 plads pr. 150 m² etageareal for boliger, dog 1 plads pr. 300 m² etageareal for ungdomsboliger. Parkeringsnormen for boliger er fastlagt under hensyn til områdets placering i et eksisterende byområde, hvor der er en god kollektiv infrastruktur, herunder med en stationsnær placering tæt på kommende metrostation ved Vibenhus Runddel. Cykelparkering fastlægges til 4 pladser pr. 100 m² for ungdomsboliger i overensstemmelse med kommuneplanen. 50 procent af cykelparkeringen skal etableres med overdækning.

Facade mod Jagtvej. Ill: Zeso Architects.

Facade mod Lersø Parkallé. Ill: Zeso Architects.

Eksisterende facade mod øst. Ill: Zeso Architects.

Fremtidig facade mod øst, som viser en foreslået udgravning til kælder ved det urbane byrum. Ill: Zeso Architects.

Bebyggelsesplanen omfatter eksisterende bebyggelse, der bevares, samt tre byggefelter omfattende to svalegangshuse i 2 til 3 etager og en rund bygning i 8 til 10 etager. Den runde bygning skal skabe en arkitektonisk markering i sammenhæng med de omgivende større bygninger og veje. Den del af den eksisterende bygning, der bevares, fastlægges som bebyggelsesplan, og kan indrettes til boliger. Et eksisterende fælleshus placeret væk fra vejene kan nedrives af hensyn til at give plads til nybebyggelsen. Bestemmelser for facadeændringer af den eksisterende bebyggelse skal sikre en god helhedsvirkning i forhold til facadens arkitektoniske særpræg, herunder bygningsarkitektur og byggeskik.

Der er fastlagt bestemmelser for ubebyggede arealer, der fastlægger, at friarealprocenten for boliger skal være 50 procent, dog 30 procent for ungdomsboliger. Bestemmelser for friarealernes indretning er overordnet inddelt i et urbant byrum, der indrettes med fast belægning imellem de nye bygninger og den eksisterende bygning. Dette byrum anvendes som de primære opholdsarealer. Arealer ud mod de omgivende veje skal fortrinsvis fremstå som i dag med græsarealer og fritstående træer. Der er fastlagt bestemmelser om bevaringsværdige træer, der muliggør at fire bevaringsværdige træer kan fjernes med særlig tilladelse ved nybyggeri. Der er fastlagt bestemmelser om nyplantning af træer, der skal etableres med i mindst tre forskellige løvfældende træsorter.

Tage skal etableres som grønne tage, bortset fra tage der anvendes til tagterrasser. Byrum, herunder særligt de grønne arealer, skal udformes, således regnvand kan afledes fx i regnbede.

Miljøforhold

VVM

Der ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bek. nr. 1184 af 6. november 2014).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013). Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre udnyttelse af eksisterende bebyggelse samt ny bebyggelse på i alt ca. 5.865 m^2 placeret i et eksisterende byområde med blandede bebyggelser, herunder flere uddannelsesinstitutioner. Trafikken vurderes at kunne håndteres på de eksisterende veje.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Jagtvej og Lersø Parkallé ligger på Lden 73-78 dB i 1½ meters højde og Lden 68-73 dB i 4 meters højde.

I henhold til Københavns Kommunes forskrift for Miljø i Byggeri og Anlæg kan der ved huludfyldning etableres boliger, hvor trafikstøjen er op til Lden 73 dB. Det kræver dog, at der ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved støjisolering, ved lejlighedsindret-

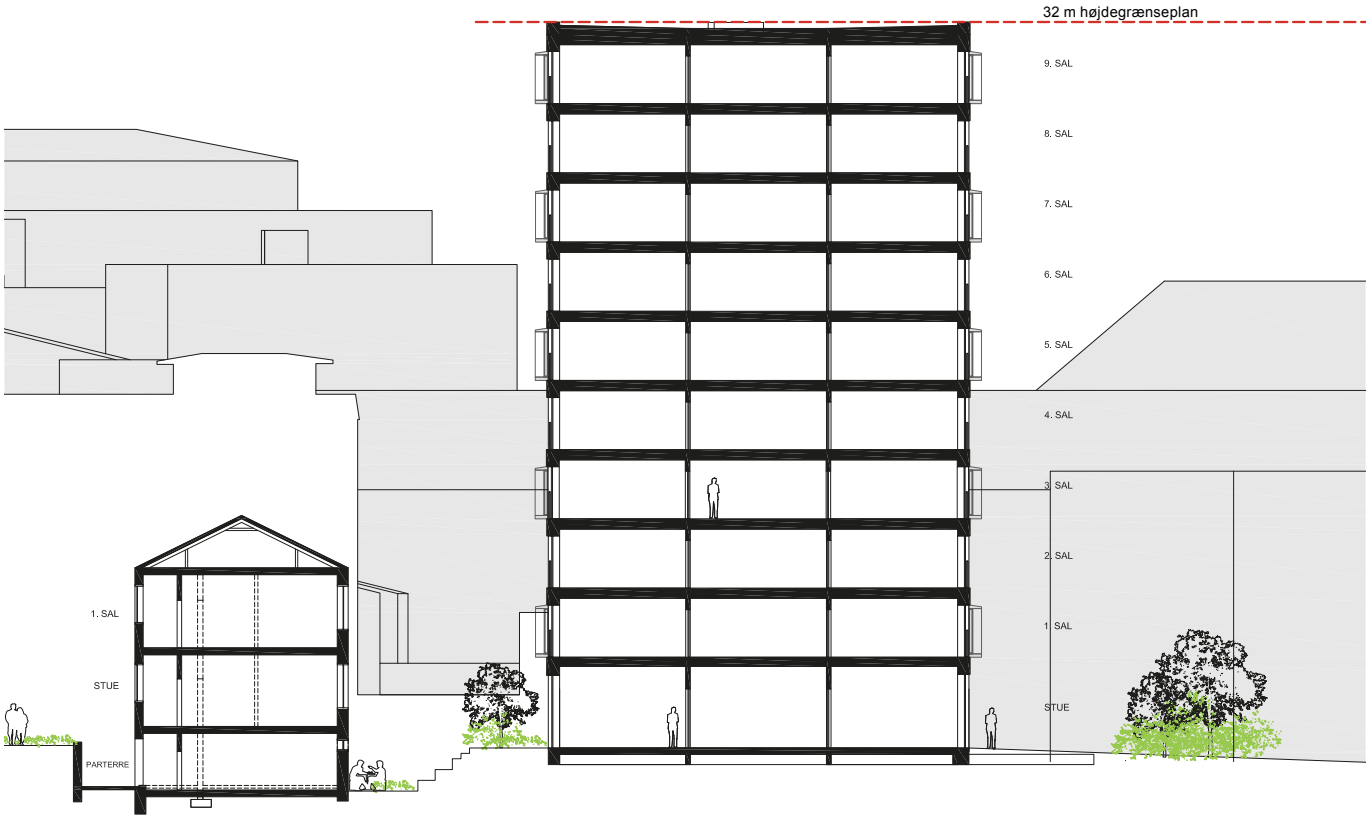
ning mv. sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m^2) ikke overstiger Lden 46 dB i møblerede sove- og opholdsrum. For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik.

En støjanalyse vurderer, at for at overholde grænsen for indendørs støj vil det være nødvendigt at benytte højeffektive, støjdæmpende vinduesopluk (fx såkaldte 3g/russervinduer,) hvor støjbelastningen er størst, fx på den runde bygnings facade mod Jagtvej samt muligvis i dele af den eksisterende bygnings længe mod syd. I andre dele af byggeriets facader kan anvendes mindre omfattende foranstaltninger, fx lydsluser som oplukkelige partier ved siden af vinduer eller lydskodder på inder- eller ydersiden af vinduet.

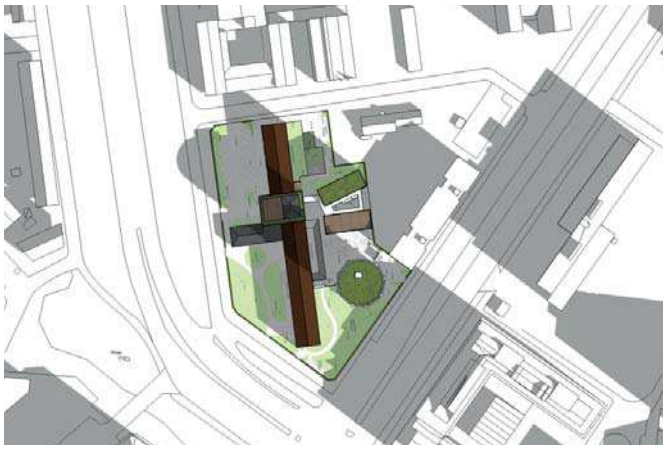
For at sikre tilstrækkelig dæmpning af trafikstøjen på de fremtidige udendørs opholdsarealer vil det være nødvendigt med afskærmning af de enkelte områder. Pladsen i terræn mellem bygningerne og bag det nye tårn udpeges som egentlig udendørs opholdsområde. Der vil blive foretaget støjafskærmning mod de omgivende veje delvist i sammenhæng med cykelskure mv. Støj på tagterrasser forventes nedbragt ved brug af lokal afskærmning.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne

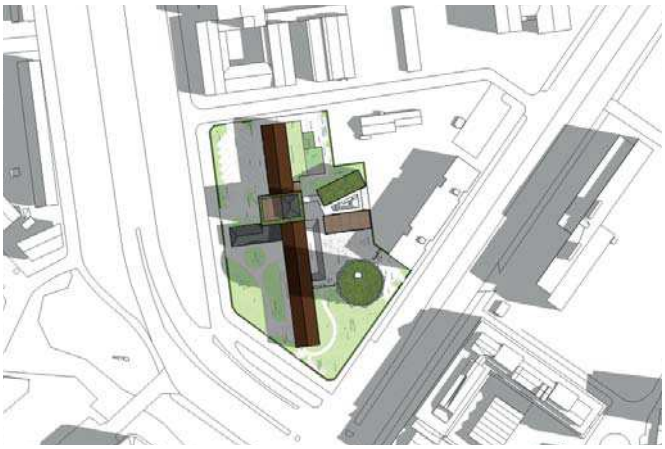
Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.



Tværsnit igennem det eksisterende byggeri og den runde bygning. Ill: Zeso Architects.



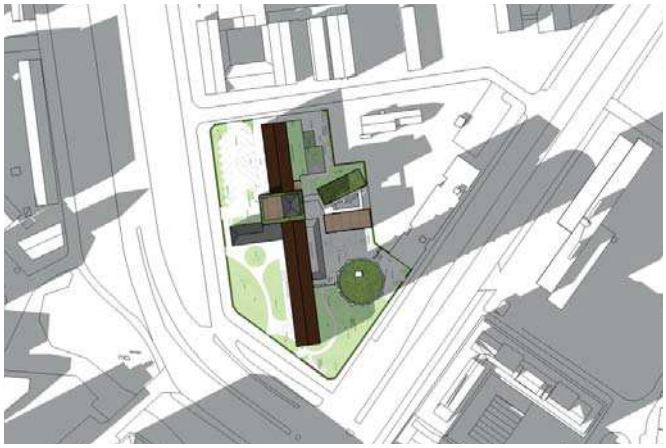
21. marts kl. 09.00



21. juni kl. 09.00

21. marts kl. 12.00

21. juni kl. 12.00

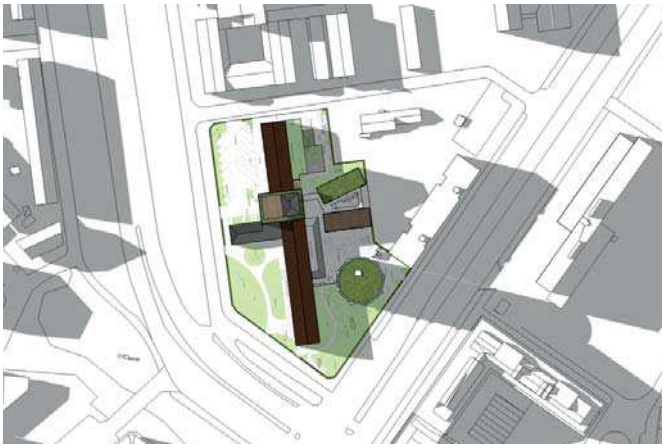


21. marts kl. 16.00

21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer

Nabobebyggelsen på Jagtvej 3 vil i forhold til de nuværende forhold ved jævndøgn om eftermiddagen blive berørt af skygger på den sydligste facade/gavl og på en del af friarealet. Ved sommersolhverv vil nabobebyggelsen blive berørt af skygger på den sydligste facade/gavl om eftermiddagen og på en del af friarealet om aftenen.



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Regional udviklingsplan 2012

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

Fingerplan 2013

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

Kommuneplan 2015

Området er udlagt til boliger (B3-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 20 meter med en særlig bemærkning om, at der i en lokalplan kan tillades bebyggelse i en højde på op til 32 meter. Friarealkravet er 50 procent for boliger og 15 procent for erhverv. For kollegie- og ungdomsboliger skal friarelaet udgøre mindst 30 procent af etagearealet.

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.

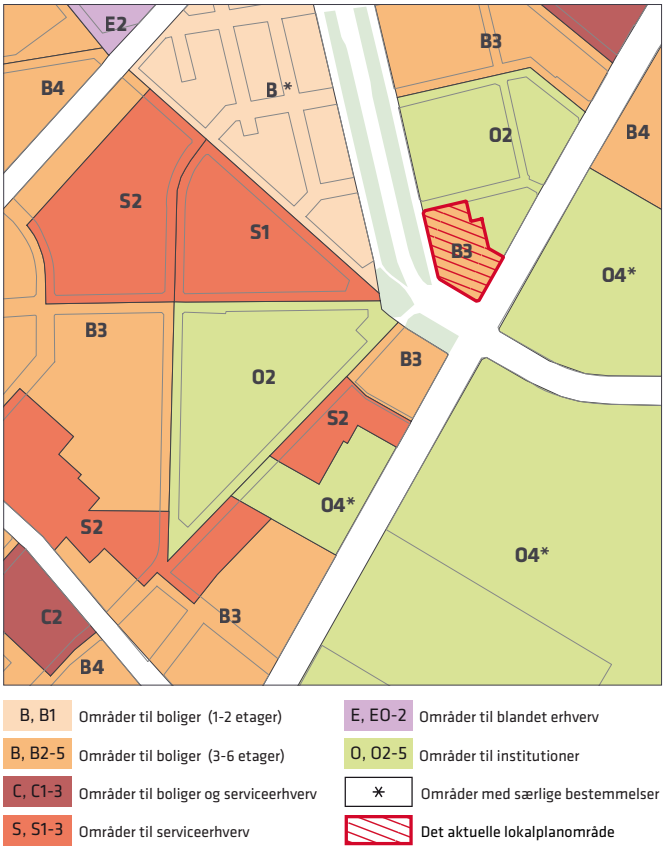
Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryg by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Jagtvej og Lersø Parkallé ligger på Lden 73-78 dB i1½ meters højde og Lden 68-73 dB i 4 meters højde. Der etableres specielle afskærmende foranstaltninger i forhold til boliger og opholdsarealer ud mod disse gader, jf. afsnit herom i afsnittet om miljøforhold side 7.

Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnerne. Det andet er at formulere lokale principper for bydelenes fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan. Østerbro Lokaludvalg har udarbejdet Bydelsplan 2013 med forslag til udviklingsprojekter på Østerbro.



Rammer i Kommuneplan 2015

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 292 'Vibekevang': Formålet med lokalplanen er at opretholde området som boligområde samt sikre den helstøbte bevaringsværdige bebyggelse.

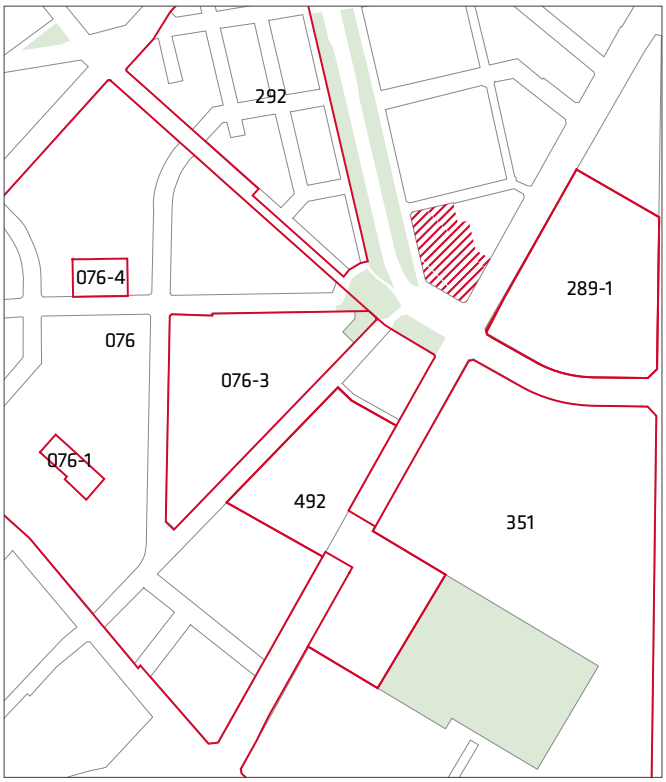
Lokalplan nr. 492 'Niels Bohr Science Park': Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af ny bebyggelse til serviceerhverv, undervisning, forskning og lignende.

Lokalplan nr. 351 'Universitetsparken': Formålet med lokalplanen er at opretholde og udvikle området til undervisning og forskning, herunder muliggøre opførelse af et biocenter samt fastholde og videreudvikle områdets helheder og arkitektoniske kvaliteter.

Lokalplan nr. 76 'Titangade' med tillæg 1, 3 og 4: Formålet med lokalplanen er gennem bebyggelsesregulerende bestemmelser at fremme en ordning af de bebyggelsesmæssige forhold. Anvendelsen fastlægges i underområder til dels erhvervsformål dels boligformål. Tillæg nr. 1 fastlægger et mindre område til boligområde. Tillæg nr. 3 muliggør bebyggelse til offentlige formål, herunder undervisning og forskning. Tillæg nr. 4 muliggør nybyggeri til boliger og serviceerhverv.

Lokalplan nr. 289 'Farmaceutisk Højskole med tillæg 1: Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af ny laboratoriebygning i sammenhæng med Universitetsparkområdet. Tillæg nr. 1 muliggør opførelse af bebyggelse til universitet, forskning og lignende.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.



Lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med skravering.

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes 'miljørigtigt' i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne 'Miljø i byggeri og anlæg, 2010'. Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO_2, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.
Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

'Miljø i byggeri og anlæg 2010' oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. 'Miljø i byggeri og anlæg 2010' kan hentes på www.kk.dk/publikationer.

Regnvand

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

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.
Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

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

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.
Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.
Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.
I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.
Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle planområde er der etableret fjernvarme.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.
Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

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

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m^2 per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

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

Jord- og grundvandsforurening

Matriklerne 5859, 5948 og 170 Udenbys Klædebo Kvarter, København er ikke kortlagt som jordforurenet. Københavns Kommune har ikke registreret oplysninger om jordforurening på matriklerne.

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

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som 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 Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.
Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenet vand fra byggegruben.

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

Museumsloven

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

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Lokalplan Lersø Parkallé 2

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Jagtvej, Lersø Parkallé, Stadens Vænge og matrikelgrænser mod matr. nr. 170 og 5948 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for at udvikle området til boligformål. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- De eksisterende bygninger ønskes i sammenhæng med nybebyggelse udviklet til boliger, der udnytter beliggenheden i et område med mange uddannelsesinstitutioner og tæt på kollektiv trafik.
- Nye bygninger er trukket tilbage på grunden af hensyn til områdets grønne præg. En ny fritliggende rund bygning skal skabe en arkitektonisk markering i sammenhæng med de omgivende større veje og bygninger.
- Ubebyggede arealer er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Eksisterende træer bevares i videst muligt omfang og bestemmelser om beplantning skal fremme et grønt præg.
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og håndtering af regnvand.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 5859 Udenbys Klædebo Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 20. oktober 2015 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan endvidere indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

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

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.
Boligstørrelser beregnes som bruttoetageareal, hvilket vil sige inklusive trappeandel, men eksklusive pulterrum til boligen.

Stk. 2. Boligstørrelser

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m².
Boliger for, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

Kollegie- og ungdomsboliger, uanset de opføres efter gældende støttelovgivning eller ej, er ligeledes undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. Disse boliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m².

Stk. 3. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 3 procent af etagearealet. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.
Dog gælder for bebyggelse med særlige boformer, at fællesanlæg for disse boliger ikke kan være fælles for andre bebyggelser.

Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende beboerstyrede funktioner.

Stk. 4. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

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

Stk. 5. Forurenende virksomhed
Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Stk. 6. Butiksarealer
Der kan placeres én enkeltstående butik, der betjener nærområdet. Bruttoetagearealet må ikke overstige 200 m².

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

§ 4. Vejforhold samt parkering
Stk. 1. Opretholdelse af vejlinjer
De eksisterende vejlinjer opretholdes. Vejlinjerne fremgår af tegning 1.

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

Stk. 2. Vejudvidelseslinjer
De eksisterende vejudvidelseslinjer opretholdes. Vejudvidelseslinjerne fremgår af tegning nr. 1.

Kommentar
Vejudvidelseslinjer er arealer, som kommunen har mulighed for på et senere tidspunkt at bestemme skal være vej.

Stk. 3. Bilparkering
Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal, dog 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.
Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning nr. 3.

Stk. 4. Cykelparkering
Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal:

Boliger:	4 pladser
Erhverv:	4 pladser (mindst 25 % skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 pladser pr. studerende/ansat (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger, erhverv og butikker, skal etableres 2 parkeringspladser for pladskrævende cykler pr. 1.000 m² etageareal.
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.

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

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering
Stk. 1. Bebyggelsens omfang
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt til pulterrum og lignende, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

Stk. 2. Bebyggelsesplan
Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 2 viste bebyggelsesplan med de viste etageantal.
Ud over byggefelterne kan placeres altangange og trapper til altangange indenfor den på tegning nr. 2 markerede zone. Endvidere kan ud over det runde byggefelt etableres karnapper. Jf. i øvrigt § 6, stk. 2 vedrørende altangange og karnapper.

Stk. 3. Eksisterende bebyggelse, der bevares
I bebyggelsesplanen indgår den på tegning nr. 2 viste bebyggelse, der bevares. Bebyggelse, der fastlægges som bebyggelsesplan, må kun nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse.
Teknik- og Miljøudvalget kan dog tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bebyggelse, der fastlægges som bebyggelsesplan, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation, når det sker under hensyntagen til det eksisterende miljø og svarende til eksisterende bebyggelse. Det vil sige, at bebyggelsen skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

Stk. 4. Bygningshøjde og etageantal
Bebyggelse i 10 etager, jf. tegning nr. 2, må ikke overstige 32 m.
Bebyggelse i 3 etager, jf. tegning nr. 2, må ikke overstige 11 m.
Angivne etageantal og højder er eksklusive elevatortårne,

tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser mv.

Stk. 5. Terrænforhold
Der må ikke ske terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn, dog kan der ud for kælder, som angivet på tegning nr. 3, udgraves til kælder. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

Stk. 6. Husdybde
Husdybden/diameteren for nybyggeri i den runde bygning, jf. tegning nr. 2, må ikke overstige 18,5 m.
Husdybden i nybyggeri for bebyggelser i 2-3 etager, jf. tegning nr. 2, må ikke overstige 7,5 m.

Stk. 7. Afstand til skel
Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere skel og vejskel som angivet på tegning nr. 2.
Altaner og altangange skal placeres mindst 2,5 meter fra skel.

Stk. 8. Udhuse og lignende
Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, må der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende. Jf. § 8 stk. 4 om støjskærme.

Stk. 9. Afvigelser fra bebyggelsesplanen
Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, bygningshøjder og husdybder som fastsat i stk. 2, 4 og 6.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Overordnet princip
Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

Stk. 2. Ny bebyggelse
Facader
Facader skal fremstå med en detaljering af høj arkitektonisk kvalitet. Ved valg af materialer skal der lægges vægt på materialernes patineringsevne. Farver skal fremstår i røde eller lyse nuancer tilpasset området.
Materialerne skal overvejende være tegl, skifer, sten eller lignende naturlige materialer. Mindre bygningsdele kan udføres i andre og lettere materialer såsom aluminiums-, glas-, træpartier eller lignende.

Vinduer, døre og indgangspartier
Vinduer, døre og indgangspartier på de to bygninger i 2-3 etager, jf. tegning nr. 2, skal placeres i en takt, der afspejler bygningernes funktion med en detaljering af høj arkitektonisk kvalitet i sammenhæng med den eksisterende bygning.
Den runde bygning, jf. tegning nr. 2, skal fremstå med mindre karnapper overvejende i glas, placeret forskudt de enkelte etager imellem, således karnapper i sammenhæng med vindues- og indgangspartier medvirker til at tilføre facaden variation.
Mindst 30 procent af stueetagens facade i den runde bygning skal være med transparente partier i klart glas. Transparente partier må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.
Vinduer og døre skal udføres med en spinkel detaljering i træ eller metal, der harmonerer med bygningens facader i øvrigt.
I vinduer må der kun anvendes planglas. I boligbebyggelser må vinduer kun have klart glas.
Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller andet.

Tage
Tage skal være flade eller have en taghældning på op til 30 grader.
Tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.
Tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.

Kommentar
Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.
Begrønning af tagplader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemparaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO_2. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

Der kan indrettes tagterrasser, som vist på tegning nr. 2.
Terrasseværn skal være transparente og tilbagetrukket fra facaden.

Karnapper og altangange
Karnapper må højst have et fremspring på 1 m målt fra facaden, og frihøjden skal være mindst 2,8 m over vejareal eller andet areal med mulighed for færdsel med køretøjer.
Der kan udføres franske altaner med et maksimalt fremspring på 0,3 m i forhold til facaden.
Værn om altangange og trapper til altangange, jf. § 5, stk. 2, skal udformes som en spinkel åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente.

Stk. 3. Eksisterende bebyggelse
a) Facadeændringer skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske særpræg. Det gælder også eventuelle karakteristiske, lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og

dørindfatninger og lignende udformes med respekt for den pågældende bygningsarkitektur og byggeskik.

b) Facadeoverflader opretholdes som oprindelig. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som oprindeligt.

c) Nye vinduer, yderdøre mv. skal så vidt muligt under hensyn til nødvendige støjdæmpende tiltag i facaden udføres som oprindeligt, hvad angår proportioner, materiale, farve og detaljering. Glas skal være af planglas.

Stk. 4. 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. 5. 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 gadebilledets karakter 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. 6. Tekniske anlæg
Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
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. 7. 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 tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

§ 7. Ubebyggede arealer og byrum

Stk. 1. Friarealers størrelse og overordnede indretning
Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.
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 cykler.
Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for beboere og brugere.

Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	50 procent
Erhverv:	15 procent
Børneinstitutioner:	100 procent
Grundskoler:	40 procent
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 procent

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.
Friarealer skal indrettes som vist på tegning nr. 3.

Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse og overordnede indretning
Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

Stk. 3. Byrum
Imellem de nye bygninger og den eksisterende bebyggelse er fastlagt et urbant byrum, der skal indrettes med fast belægning og solitære træer, som vist på tegning nr. 3. Belægninger skal være robuste materialer som belægningssten- og fliser, natursten, hårdt træ, beton eller lignende. Der skal indrettes siddemuligheder omkring træer eller lignende.
Arealet mod Lersø Parkallé og Jagtvej skal fortrinsvis fremstå som et grønt byrum med græsarealer og fritstående træer, som vist på tegning nr. 3. Det eksisterende parkeringsareal skal suppleres med nybeplantning, som angivet på tegning nr. 3, således arealet indgår som en del af den grønne karakter mod Lersø Parkallé. Den eksisterende hæk mod vejarealer kan gøre lavere og afbrydes ved ankomstarealer til bebyggelsen.

Stk. 4. Hegning
Ubebyggede arealer må som hovedregel ikke hegnes og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Stk. 5. Belysning
Belysning skal medvirke til at give kvarteret en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekommende og tryg karakter. 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 nattehimlens mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Stk. 6. Fællesanlæg
Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg kan efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Stk. 7. Beplantning
Beplantningen skal etableres med træer som angivet på tegning nr. 3 i mindst tre forskellige løvfældende træsorter.

Stk. 8. Bevaringsværdige træer og beplantning
De på tegning nr. 3 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. De med rødt markerede bevaringsværdige træer må kun fældes efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer.

Kommentar
Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller fældet i en storm (naturligt forfald), kan der ikke stilles krav om genplantning.
For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.
'Normer for anlægsgartnerarbejder' bør følges ved anlæg af friarealerne.

Stk. 9. Nyplantning af træer
For træer plantet i muld gælder, de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.
For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar
For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.
Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

Stk. 10. Placering af cykelparkering
Cykelparkering skal placeres som vist på tegning nr. 3.

§ 8. Støj og anden forurening
Stk. 1. Støj fra trafik
Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog §. 5, stk. 2 og 3.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB).
- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer: 46
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

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

Stk. 2. Støj fra virksomheder
Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 5, stk. 2 og 3, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området

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

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning
Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

Stk. 4. Betingelse for ibrugtagning
Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret støjafskærmning i en højde på op til 3 m med en placering som vist på tegning nr. 3. Støjafskærmning skal udføres som glasafskærmning, beplantet skærm eller lignende, der indgår i en arkitektonisk helhed med den øvrige bebyggelse og de grønne arealer. Støjafskærming kan etableres i sammenhæng med cykelskure og lignende, jf. § 5 stk. 8.

§ 9. Regnvand

Stk. 1. Skybrudssikring
Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til nedsivning eller regnvandsreservoir således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

Stk. 2.
Byrum vist på tegning nr. 3 skal udformes med render, kanaler eller regnbede i belægningen til afledning af overfladevand.
Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.

Stk. 3. Opsamling af regnvand
Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

Kommentar

Ifølge 'Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg' kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.
Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

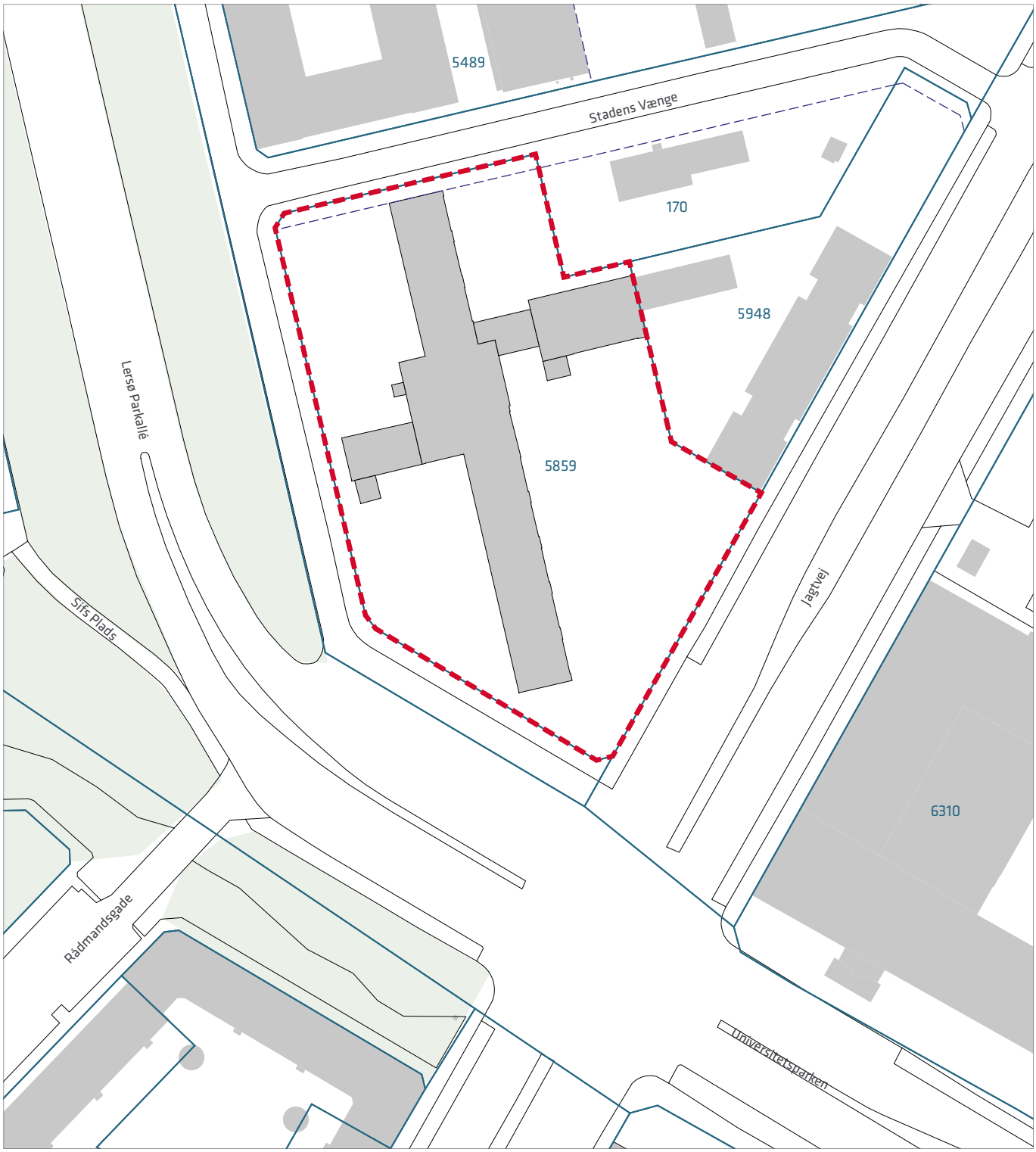
§ 10. Retsvirkninger

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

Kommentarer af generel karakter

a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 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

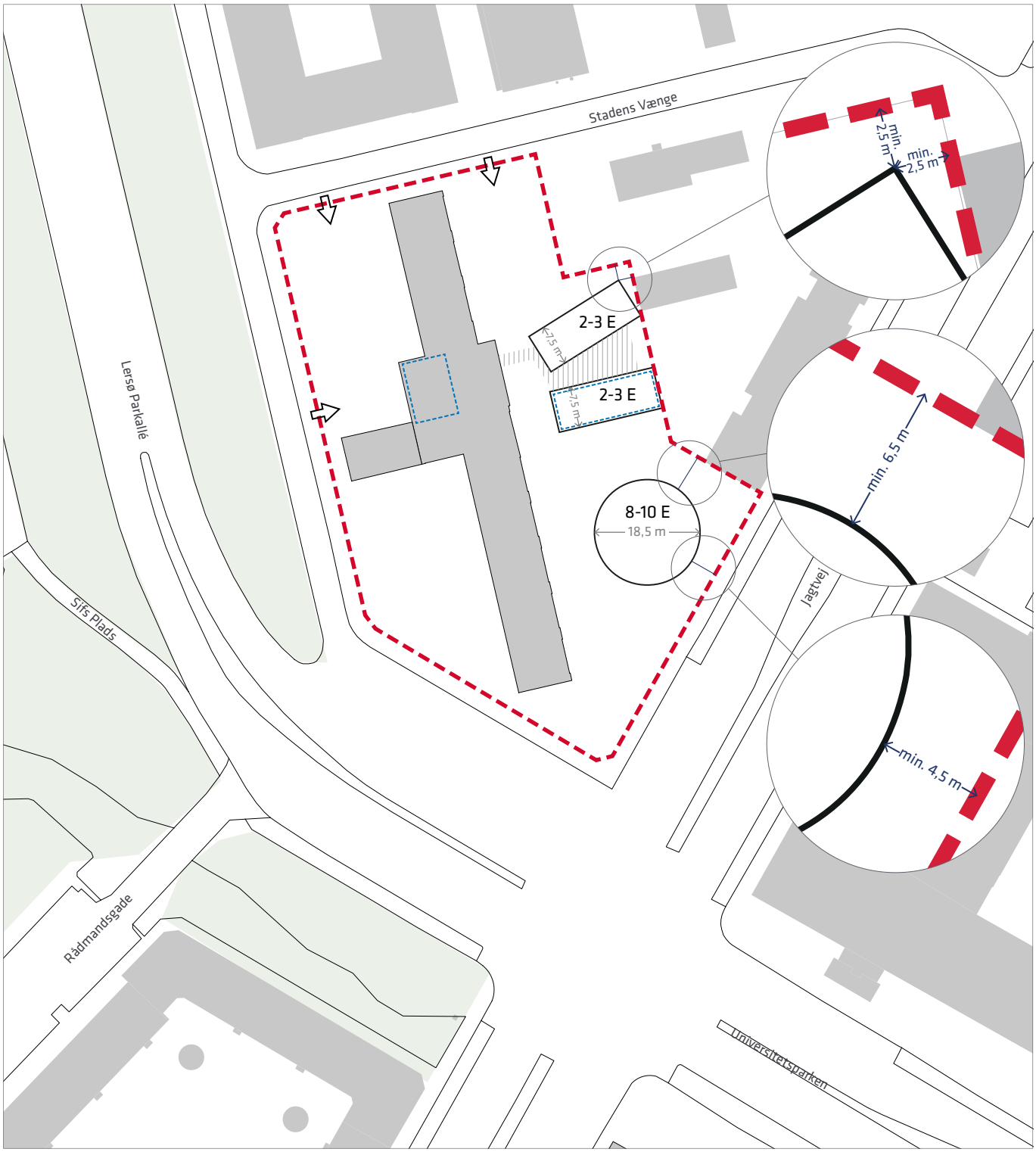


Lokalplanens afgrænsning

Matrikelskel

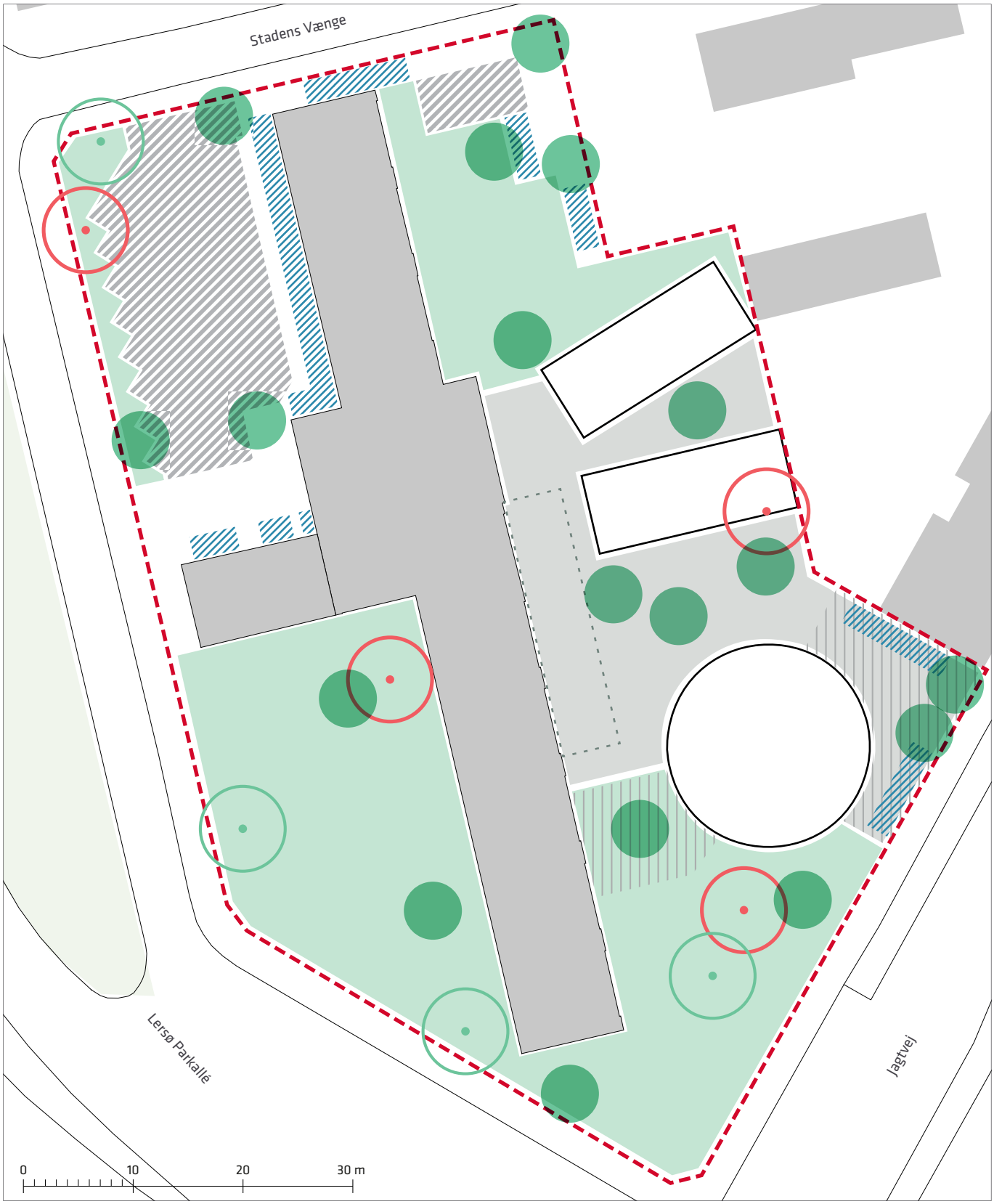
Vejudlægslinje

Tegning nr. 2 – Bebyggelsesplan



- Lokalplanens afgrænsning
- Eksisterende bygning, som bevares
- X-X E — Byggefelt med angivelse af etagehøjder
- Mulighed for tagterrasse
- Zone for etablering af altangange
- ←X m→ — Husdybde
- ←X m→ — Afstand til skel
- Indkørsel

Tegning nr. 3 – Friarealer



- Lokalplanens afgrænsning
- Byggefelt
- Grønt byrum
- Urbant byrum
- Eksisterende træ, som skal bevares
- Bevaringsværdigt træ, som må fjernes med særlig tilladelse
- Princip for ny træbeplantning
- Bilparkering
- Cykelparkering
- Zone, hvor der kan etableres støjafskærmning
- Zone, der kan udgraves til kælderniveau

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 mv.

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den 14. december 2015 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Lersø Parkallé 2.

Høringsperioden løber fra den 7. januar til den 3. marts 2016.

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

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 3. marts 2016

SAMMEN OM BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen