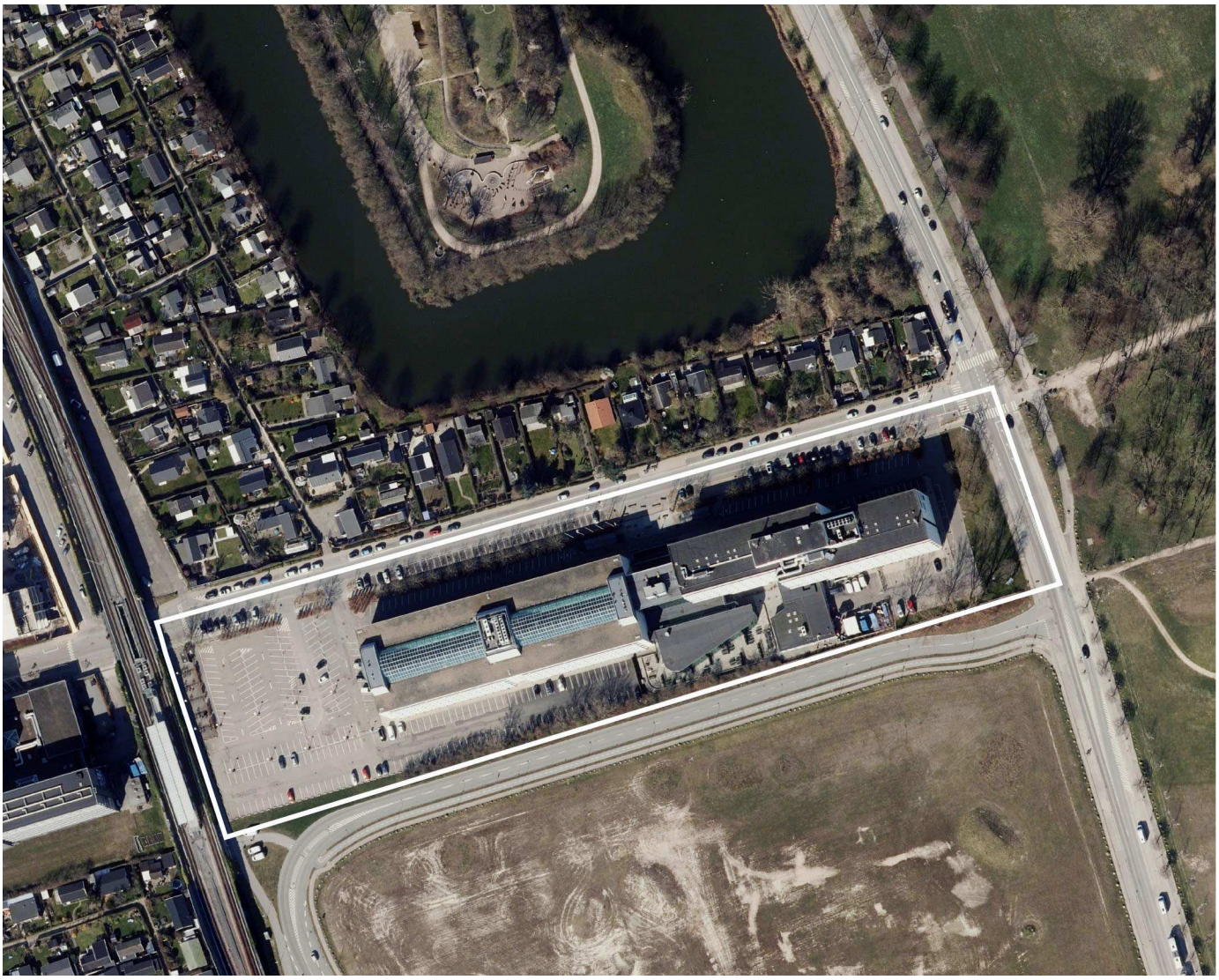


HEDEGAARDSVEJ II

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Borgerrepræsentationen har den 14. oktober 2021 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Hedegaardsvej II.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

Offentlig høringsperiode fra den 22. oktober 2021 til den 21. december 2021.

KØBENHAVNS KOMMUNE

Indhold

Redegørelse 3

Lokalplanens baggrund og formål 3

Lokalplanområdet og kvarteret ... 4
Lokalplanens indhold ... 6
Udbygningsaftale ... 11
Miljøforhold ... 11
Beskyttelseslinjer ... 12
Den kystnære del af byzonen ... 12
Skyggediagrammer ... 13

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 15

Overordnet planlægning ... 15
Kommuneplan 2019 ... 15
Lokalplaner i kvarteret ... 15
Københavns Kommunes overordnede strategier ... 16
Miljøkrav til byggeri og anlæg ... 16
Spildevandsplan ... 17
Sikring mod oversvømmelse ... 17
Vandforsyningsplan ... 18
Varmeplanlægning ... 18

Tilladelser efter anden lovgivning 19

Affald ... 19
Jord- og grundvandsforurening ... 19
Museumsloven ... 20
Rottesikring ... 20
Bilag IV-arter, herunder flagermus ... 20

Bestemmelser 21

§ 1. Formål 21
§ 2. Område ... 21
§ 3. Anvendelse ... 21
§ 4. Veje ... 23
§ 5. Bil- og cykelparkering ... 24
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering ... 25
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden ... 26
§ 8. Ubebyggede arealer ... 28
§ 9. Støj og anden forurening ... 32
§ 10. Matrikulære forhold ... 33
§ 11. Retsvirkninger ... 33
§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter ... 33
Kommentarer af generel karakter ... 33

Tegning 1 · Områdeafgrænsning ... 34
Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) ... 35
Tegning 2b · Anvendelse i 2. etage og op ... 36
Tegning 3 · Veje ... 37
Tegning 4a · Bebyggelsens omfang og placering ... 38
Tegning 4b · Åbninger ... 39
Tegning 5 · Altaner ... 40
Tegning 6a · Byrum ... 41
Tegning 6b · Kantzoner ... 42
Tegning 6c · Beplantning ... 43
Tegning 7 · Støjværn ... 44

Hvad er en lokalplan 45

Praktiske oplysninger Bagsiden

Hvis ikke andet er angivet, er fotos og illustrationer af Københavns Kommune.

Redegørelse

Området set mod nordvest. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og områder er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

Lokalplanens baggrund og formål

Grundejer ønsker at udvikle området på Hedegaardsvej 88 med ca. 200 private og almene kollegie- og ungdomsboliger på i alt ca. 8.940 m^2 i 4-6 etager. Lokalplanområdet omfatter også et eksisterende kontorbyggeri, der fastholdes i sin nuværende form og anvendelse. Området, der ønskes udviklet med kollegieboliger, er i dag parkeringsplads, som håndterer en del af parkeringen til kontorbyggeriet.

Grundejer ønsker at etablere parkering i konstruktion med en parkeringskælder og parkering i stueetagen i den nye kollegiebebyggelse. Parkeringen i konstruktion skal håndtere parkeringen fra både kollegieboligerne og fra kontorbyggeriet. Formålet med lokalplanen er at muliggøre en kollegiebebyggelse, hvor de studerende kan leve livet i fællesskab med andre studerende. Derfor vil bebyggelsen understøtte samvær og daglige sociale aktiviteter.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Den tidligere lokalplan med tillæg ophæves i sin helhed ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet er på ca. 23.900 m². Heraf udgør ca. 19.300 m² det eksisterende kontorbyggeri og ca. 4.600 m² den nye kollegiebebyggelse. Nord for lokalplanområdet ligger Kastrup Fort og kolonihaver, mod syd ligger kommunegrænsen til Tårnby Kommune, mod øst ligger Amager Strandpark og mod vest ligger Femøren Metrostation.

Egenart

I kvarteret er der blandede byggerier, herunder kolonihaver, kontorbyggerier og nyere boligbyggerier. Kvarteret er delt op af metrobanen, der ligger hævet over jorden. Området er generelt kendetegnet ved forskelligartet bebyggelse i højder og anvendelse, men det gennemgående træk i området er nærheden til Øresund og de grønne områder Kastrup Fort og Amager Strandpark.

Mobilitet

Lokalplanområdet forsynes trafikalt fra Hedegaardsvej. Hedegaardsvej er uden cykelsti, og der er parkering i begge sider af vejen. Langs metrobanen bliver der anlagt en grøn cykelrute, som forbinder lokalplanområdet med centrum. Lokalplanområdet ligger lige op ad Femøren Metrostation.

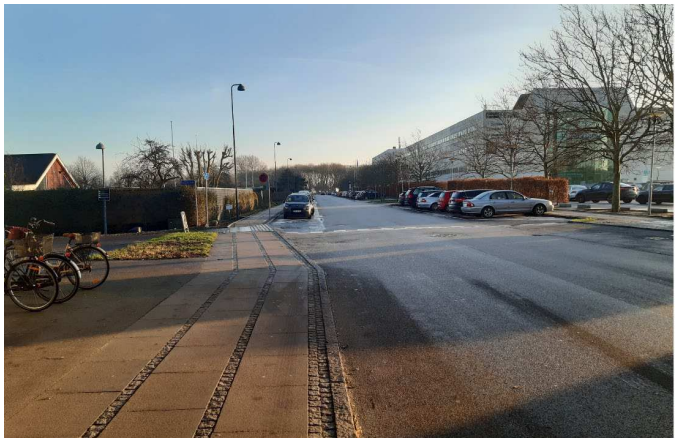
Almene boliger

Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger, og lokalplanen muliggør omdannelse fra erhvervsformål til boligformål, stilles krav om almene boliger.

Områdets placering i bydelen.

Billede fra Femøren Metrostation. Her ses det eksisterende kontorbyggeri og byggefeltet til boligerne på parkeringspladsen.

Billede fra lokalplanområdet. Mod nord ligger metrostationen og mod øst ligger kolonihaver. Langs Hedegaardsvej er der parkeringspladser.



Billede fra Hedegaardsvej. Mod øst ligger lokalplanområdet, mod vest ligger kolonihaver og mod nord ligger Amager Strandpark.

Billede fra vejadgangen til lokalplanområdet. Til venstre er det eksisterende kontorbyggeri, mod højre ligger byggefeltet og metrostationen.

Billede fra kommunegrænsen i syd. Her ses byggefeltet (parkeringspladsen) mellem metrostationen og kontorbyggeriet.

Lokalplanens indhold

Indledning

Lokalplanforslaget muliggør opførelse af kollegieboliger i et blandet bykvarter på Amager Øst. Til boligerne vil der være grønne opholdsarealer og parkering i konstruktion. Stueetagen vil mod Hedegaardsvej have udadvendte funktioner.

Anvendelse

Området fastlægges til serviceerhverv, 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 serviceerhverv.

Indtil 25 % af det samlede etageareal i lokalplanområdet kan anvendes til boliger (kollegie- og ungdomsboliger).

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til ca. 2.297 m^2 af det samlede muliggjorte boligetageareal.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Infrastruktur

Der er to overkørsler til ejendommen fra Hedegaardsvej. Den ene ligger mod Amager Strandvej, hvor b.la. varelevering til kontorbyggeriet kommer ind til lokalplanområdet. Den anden ligger mod Femøren Metrostation, og er adgangen til det nye kollegiebyggeri og parkering i konstruktion.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bilparkering

Bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 214 m^2
Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 857 m^2
Erhverv:	1 plads pr. 143 m^2

Udover etablering af de parkeringspladser, som udløses af kollegiebyggeriet, etableres de parkeringspladser, som der er givet byggetilladelse til i forbindelse med kontorbyggeriet.

Parkeringspladserne etableres primært i konstruktion, dog med mulighed for etablering af 3 pladser på terræn.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m^2 etageareal:

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Erhverv:	3

For boliger, ungdomsboliger og erhverv skal 1 plads pr. 500 m^2 ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

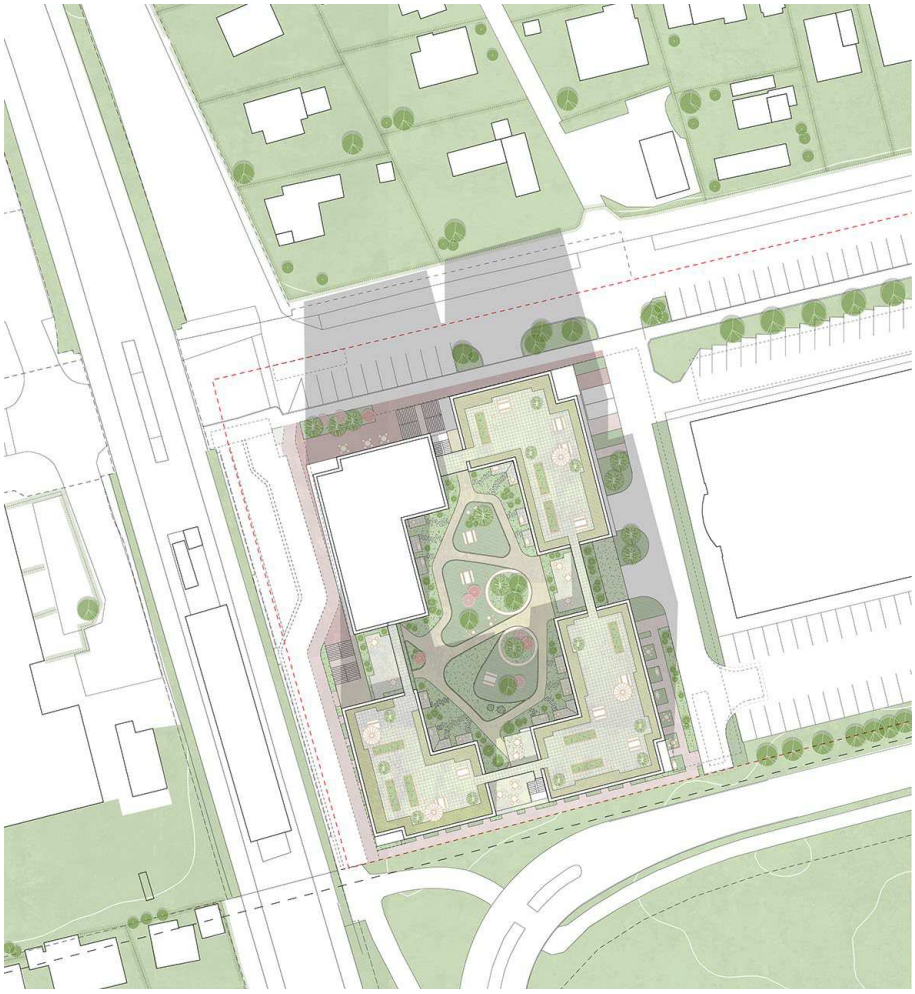
Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Metroservitutter

Lokalplanområdet ligger op ad metrobanen, og der er pålagt en servitut om maksimal højde på bygninger på mellem 10 og 30 m fra metrobanen, og at der indenfor 5 m ikke må ske terrænregulering og være beplantning, der kan være til hinder for udsyn til advarselsskilte. Der må ikke være genstande, der er højere en vandret afstand til spormidte indenfor 20 m, og der er begrænsning på højden af bestemte træer, som ikke må være højere end afstand til spormidte minus 2 m. Indenfor 30 m pålægges dybdebegrænsning på gravearbejde og ledninger, ligesom der ikke må nedlægges gasledninger eller ledninger med brandfarlige væsker. Servituttens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommen, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

Der er taget højde for servitutten i lokalplanen.

Metroselskabet er blevet inddraget i udarbejdelsen af lokalplanen og skal godkende byggeprojektet.



Visualisering, der viser et eksempel på en illustrationsplan i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Arkitema.

Visualisering, der viser et eksempel på facader og begrønning i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Arkitema.

Visualisering, der viser et eksempel på facader og begrønning i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Arkitema.

Visualisering, der viser et eksempel på bebyggelsen set fra Hedegaardsvej og Metroen i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Arkitema.

Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsen er placeret tæt på grønne arealer, Amager Strand og Kastrup Fort. Der er gode forbindelser med metroen lige vest for området.

Bebyggelsen er placeret i et blandet område, med en nabobygning mod øst med grå beton facader, metroen mod vest med en begrønnet mur. Der er ingen gennemgående, dominerende eller markante arkitektoniske træk, som det er relevant at indarbejde i lokalplanen. Kollegiebyggeriet vil være en markant bygning, som kan give karakter og kant til området, både formmæssigt og materialemæssigt.

Samlet muliggøres ca. 8.940 m^2 boligbebyggelse. Det maksimale antal etager er 6 og den maksimale bygningshøjde er 24 m.

Der er tale om private og almene kollegie- og ungdomsboliger.

Bygningen er delt op i fire bygningskroppe, der placeres i hvert hjørne af byggefeltet. De fire bygningskroppe forbindes af transparente mellembygninger.

Stueetagen og mellembygningerne har en høj andel af glas og rummer synlige fællesskaber, som bidrager til liv og tryghed i gårdrummet. På de to hjørner mod vest placeres fællesrum i stueetagen med stor grad af åbenhed i facaden. Fællesarealer placeres således synligt i stueetagen, så aktiviteter og fællesskaber kan trækkes ud og skabe liv. Fra 2. etage og op ligger køkkener, der har udgang til en rummelig fælles altan.

Byggeriets facader har tegl som det primære materiale, da det både har lang levetid, patineringsevne og med lav grad af vedligeholdelse.

Dele af taget udnyttes til grønne tagterrasser.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

Byrum

Bebyggelsesplanen definerer tre overordnede byrum; gårdrummet, tagterrasser og ankomstpladsen.

Bebyggelsen er centreret omkring det hævede gårdrum, som er med til at danne ramme om fællesskaber mellem kollegiets beboere. Bygningen vil opleves en etage lavere, når man opholder sig i gårdrummet. Gårdrummet vil fremstå grønt med beplantning og træer.

Gårdrummet bindes sammen med gadens byrum via to store trapper, som også giver adgang til gårdrummet og boligerne. Gårdrummet er fælles for beboerne.

Ankomstpladsen ligger på hjørnet mellem Hedegaardsvej og metrobanen. Det er her de fleste beboere, og besøgende, vil komme til kollegiet. Ankomstpladsen har en urban karakter med beplantning og træer, og ligger i forbindelse med den aktive stueetage. Fra ankomstpladsen er der indgang til boligerne og gårdrummet.

Bebyggelsen vil have flade tage, hvor en stor andel vil udnyttes til tagterrasser og taghaver. Tagterrasserne er fælles for kollegieboligerne.

Visualisering, der viser et eksempel på gårdrummet centralt i bebyggelsen, og en åbning, i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Arkitema.

Kantzoner
Der fastlægges kantzoner langs bebyggelsen og i gårdrummet. Kantzonerne har til formål at reservere et areal tæt på bygningen til ophold og beplantning. Set indefra skærmer beplantningen privatlivet og skabet en mindre afstand til det fælles gårdrum og udadtil til offentligt rum.

Kantzonerne har forskellig dybde og indrettes forskelligt, alt efter hvilken funktion der er i stueetagen. Fælles for kantzonerne er dog, at de indrettes med planter og grønne flader. Dog indrettes to urbane kantzoner hhv. mod Hedegaardsvej og den åbne facade og mod metrobanen. De urbane kantzoner er primært med befæstede flader.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Lokalplanen fastlægger, at der skal plantes mindst 14 træer i lokalplanområdet. Det er muligt at plante et større antal træer i lokalplanområdet, end det der kræves med lokalplanen.

Langs Hedegaardsvej og langs Amager Strandvej, i delområde II, er der træer som med lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige. Det betyder, at de ikke må beskæres udover sædvanlig pleje eller fældes.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation
Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

Kommuneplan 2019
Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området udlagt til serviceerhverv (S2).

Indtil 25 % af etagearealet kan anvendes til boliger.

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 grundejer til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

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

- Sti langs metroen mellem Hedegaardsvej og kommunegrænsen
- Stioverførsel på Hedegaardsvej i forbindelse med helleanlæg og p-pladser på Hedegaardsvej

Miljøforhold
VVM
Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport
Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere 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 et boligbyggeri på lokalt plan på et areal som allerede i dag er udlagt til bebyggelse i samme skala og anvendelse, som arealet udlægges til i planen. Boligbyggeriet er placeret ved eksisterende bebyggelser i samme skala og fungerer på nuværende tidspunkt som en befæstet parkeringsplads.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier
Der er trafikstøj i området fra Hedegaardsvej og Bøjlevej. Støjniveauet er op til 68 dB på dele af friarealet og op til 65 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger. Derfor skal det sikres i

planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen kan danne støjskærm for opholdsarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne. Der skal etableres støjafskærmning af friarealerne i form af et 1,2 m højt støjværn på konstruktionen mod nord.

Beskyttelseslinjer

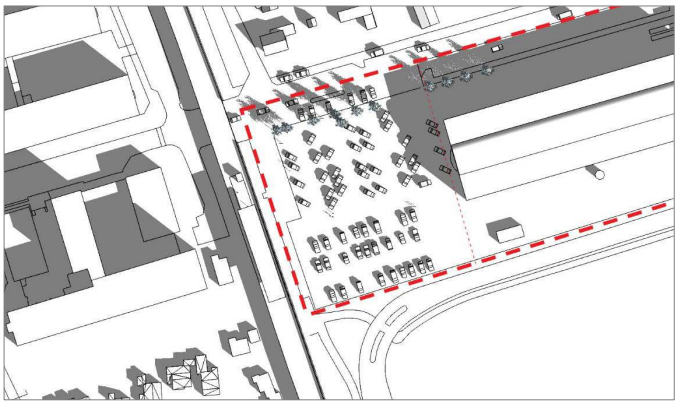
Der er beskyttelseslinjer i området.

Fortidsmindet Kastrup Fort ligger ca. 120 m nord for lokalplanområdet og dele af lokalplanområdet er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje og søbeskyttelseslinje. Beskyttelseslinjerne omfatter den del af lokalplanområdet som er vejareal, og der muliggøres ikke ny bebyggelse, hvor der er beskyttelseslinjer. Lokalplanlægningen respekterer således beskyttelseslinjerne.

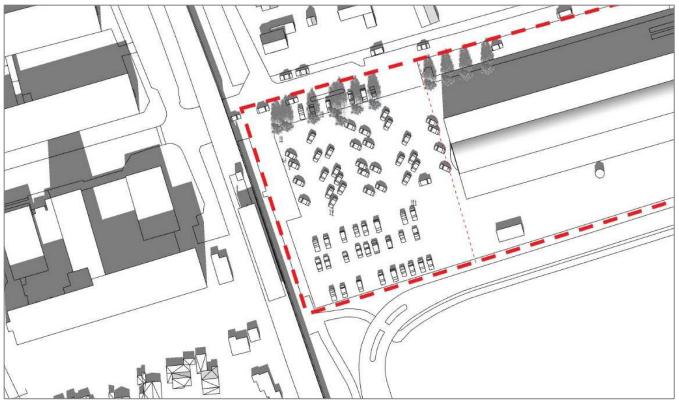
Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

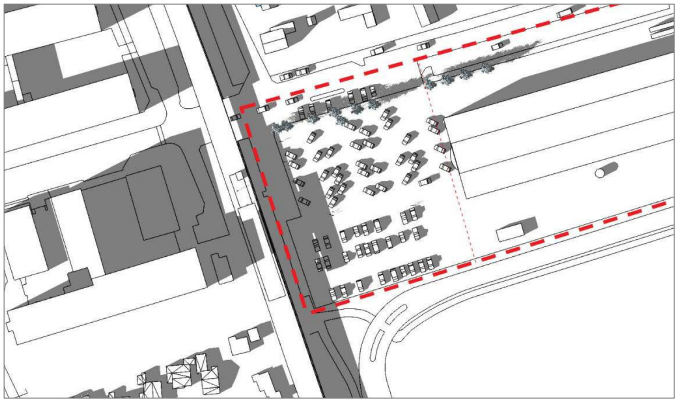
Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

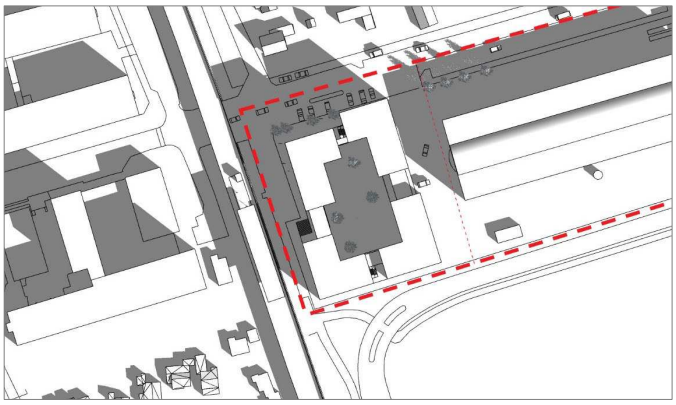


21. marts kl. 12.00

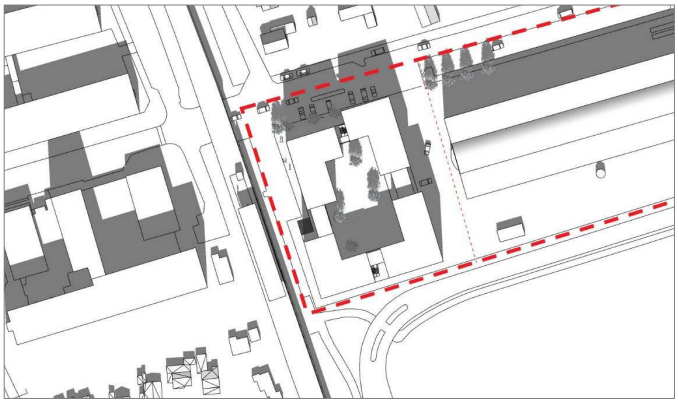


21. marts kl. 16.00

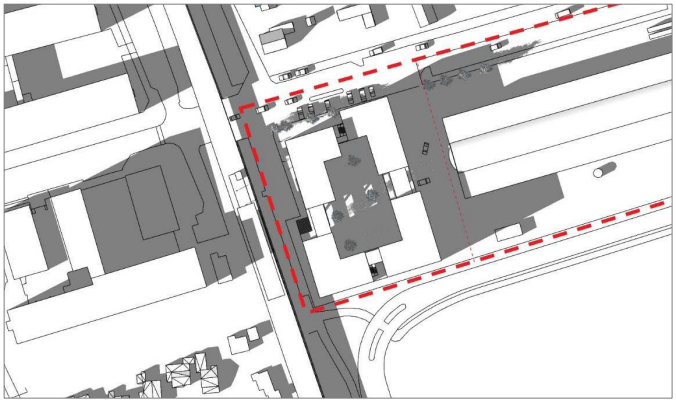
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

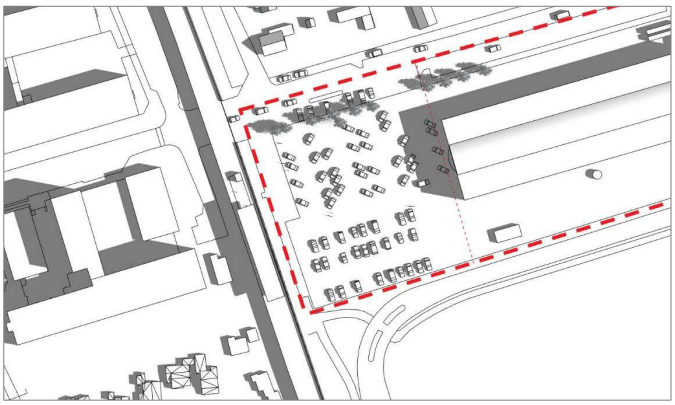
Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser skyggevirkning af den nye boligbebyggelse. Der er valgt 3-4 tidspunkter over døgnet i marts og juni måned.

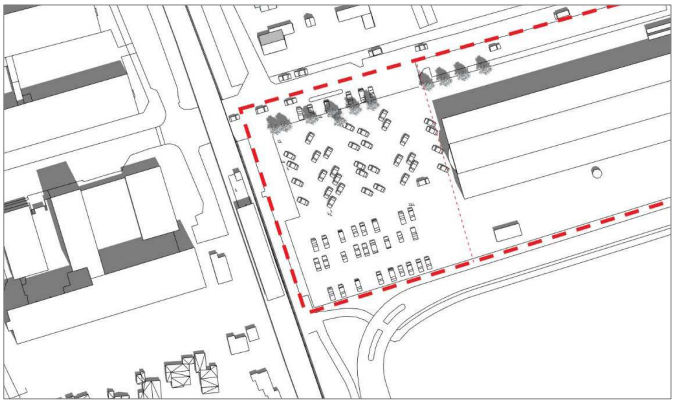
Det vurderes, ud fra diagrammerne, at der hen over døgnet vil være gode solforhold i gårdrummet centralt i bebyggelsen og på tagterrasserne. Der er i næsten alle situationer, mulighed for ophold i både skygge og sol. Skygger fra området påvirker primært den eksisterende kontorbygning mod øst og Hedegaardsvej, og har dermed ikke negativ påvirkning på nabobygninger mod nord.

Illustrationer: Arkitema.

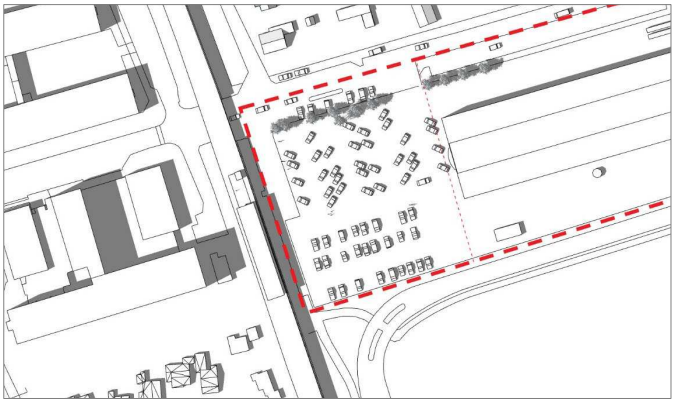
Eksisterende forhold



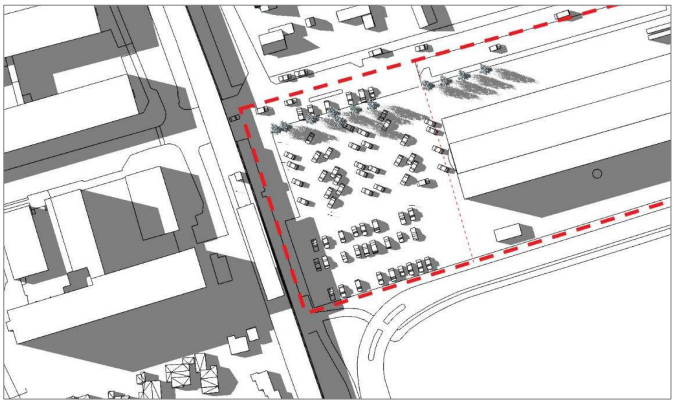
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

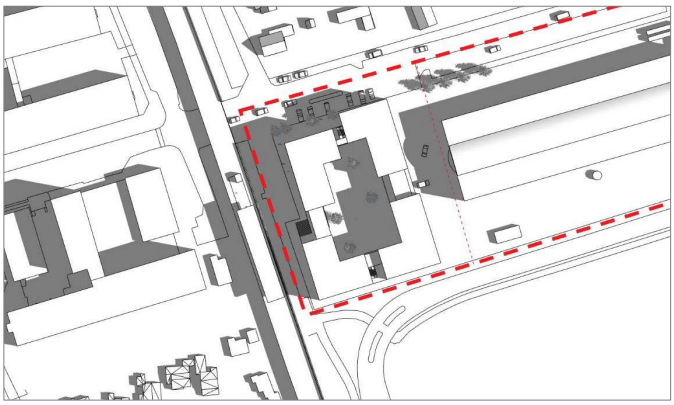


21. juni kl. 16.00

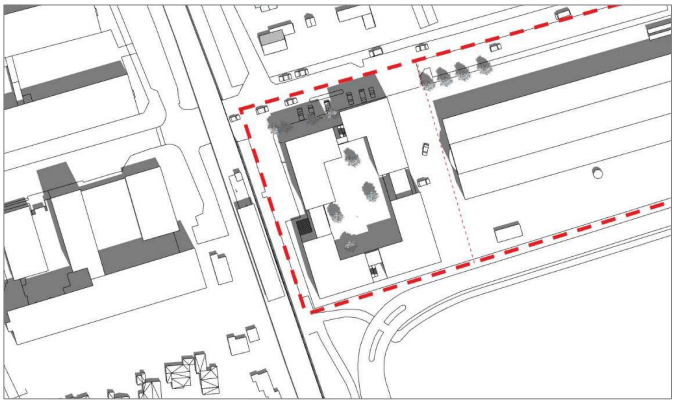


21. juni kl. 19.00

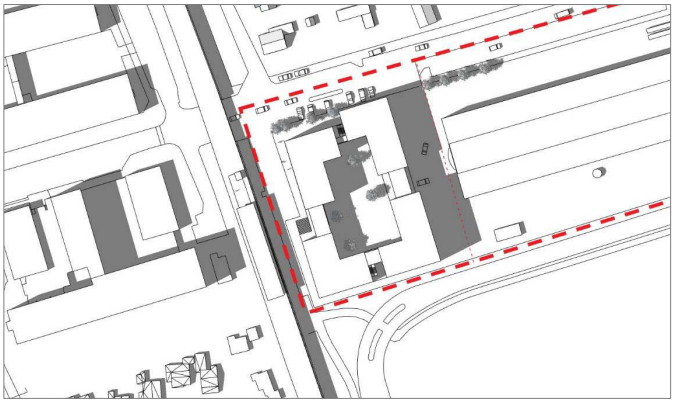
Muliggjort med lokalplanen



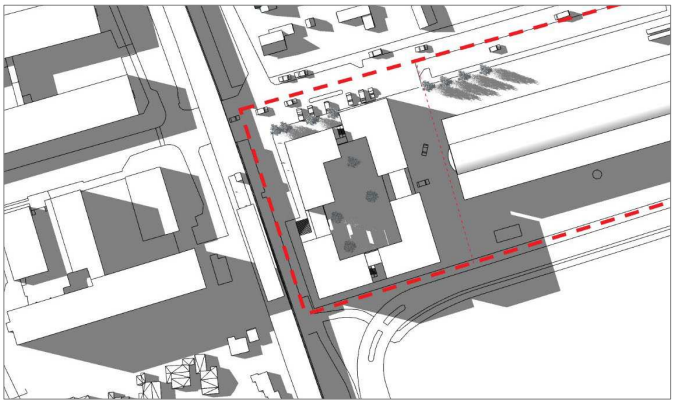
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til serviceerhverv (S2), såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Indtil 25 % af etagearealet kan anvendes til boliger.

Arealet er udlagt til et S2-område, hvilket betyder, at den maksimale bebyggelsesprocent er 150 og den maksimale bygningshøjde er 24 m. Friarealprocenten for boliger er 40 og for erhverv 10.

Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 150.

Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Amager Øst Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at Amager Øst er en grøn og socialt sammenhængende bydel. Borgerne skal motiveres til at benytte mest muligt kollektiv trafik og cyklisme, og der skal generelt tænkes i bæredygtighed med gode klimatilpasningsløsninger, grønne byrum og tage. Der er ønske om en mangfoldig og inkluderende bydel, hvor de unge trives, og der er aktive fællesskaber. Der ønskes etableret ungdomsboliger og primært almene ungdomsboliger.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 17 Kastrup Fort

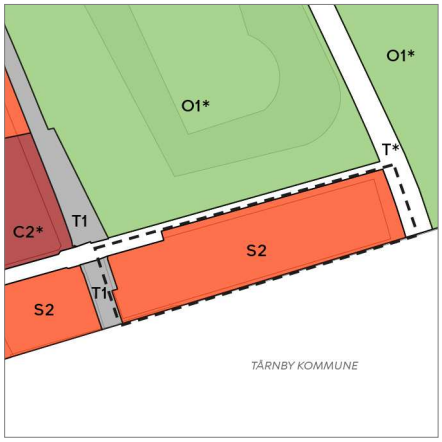
Lokalplanen gælder fortsat for Kastrup Fort og udlægger området til kolonihaver.

Lokalplan 82 Globetrotter

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til erhvervsformål med etablering af hotel på baggrund af nærheden til Kastrup Lufthavn.

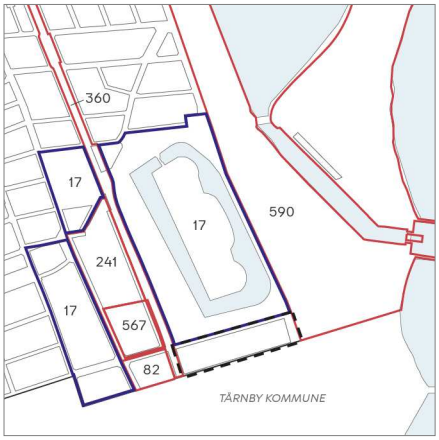
Lokalplan 241 Jorisvej

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til serviceerhverv, såsom administration, undervisning, liberale erhverv, mindre butikker og håndværk.



C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
———	Kommunegrænse
- - - - -	Områdeafgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



———	Gældende lokalplaner
———	Byplaner
———	Kommunegrænse
- - - - -	Områdeafgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

Lokalplan 360 Østamagerbanen
Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for etablering af metroen Østamagerbanen, herunder Femøren Metrostation.

Lokalplan 567 Femøren Station
Lokalplanens formål er at udlægge området til et blandet byområde med boliger og erhverv, mere specifikt til etablering af et hotel, ungdomsboliger, dagligvarebutik og fitnesscenter. Desuden muliggør lokalplanen en mindre institution og almene boliger.

Lokalplan 590 Amager Strandpark
Lokalplanens formål er at udvide byggemulighederne i fredningens udpegede byggefelter på strandøen. Baggrunden er et ønske om at understøtte og forbedre det rekreative aktivitetsliv på Amager Strandpark.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Københavns Kommunes overordnede strategier
Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som 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 og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

Miljøkrav til byggeri og anlæg
Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier
Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisesummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres. Læs mere om krav til certificering på: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier

Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 miljøkrav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal følges for nybyggerier og renoveringer med en entreprisesum under 20 mio. kr.

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

Spildevandsplan

Kloakering

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver renset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

I Hedegaardsvej vil der blive etableret en kombineret skybruds- og forsinkelsesvej. Den kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej er planlagt udført i 2025–2027.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af den kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej.

Stormflodssikring

Lokalplanområdet vil kunne blive udsat for en vandstandsstigning i forbindelse med en stormflod på indtil 2,2 m.

Det, lokalplanen muliggør, vil ikke blive påvirket af en stormflod i dette niveau, fordi koten i området er 2,25 m, og altså ligger højere end vandstandsstigning.

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:
Vandforsyningsplan

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.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes. Se: www.amid.dk/

Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: www.kk.dk/affald. Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: www.kk.dk/erhvervsaffald

Jord- og grundvandsforurening

Arealet for lokalplanen er kortlagt på Vidensniveau 2 (V2), da der er konstateret forurening i jorden med olie- og tjærestoffer samt chlorerede opløsningsmidler i grundvandet. Forureningen er ikke afgrænset.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.
Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.
Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.
Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.
Kontakt: vand@tmf.kk.dk

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:
www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

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. 2, § 4.

Især ved etablering af grønne facader og lignende er det 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.

Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

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. 1466 af 6. december 2018.

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. 265 af 21. marts 2019.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at nybyggeri udformes, så det passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagernes (1. etagernes) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra stormflod,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 34b og del af udmatrikuleret vejareal Hedegaardsvej og Amager Strandvej og alle parceller, der efter 25. maj 2021 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II, som vist på tegning 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse i områderne

Området fastlægges til serviceerhverv, 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 serviceerhverv.

I delområde I kan indtil 25 % af det samlede etageareal i lokalplanområdet anvendes 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.

Stk. 2. **Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel**

Boligandelen skal udgøre indtil 25 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Indtil 25 % af bruttoetagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 4, e. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at kollegie- og ungdomsboligandelen kan beregnes for flere matrikler under et, under forudsætning af at kollegie- og ungdomsboligandelen fortsat overholdes.

Stk. 3. **Almene boliger**

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

Andelen af almene boliger beregnes for delområde I.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

De almene boliger skal placeres samlet i en af byggeriets fire hjørnebygninger.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes.

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. 4. **Boligstørrelser**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m^2 ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.
Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m^2.

b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.

d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m^2 i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m^2. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m^2, jf. stk. 2.

f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Stk. 5. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

Kommentar

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

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. Placering af anvendelse

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinje

Mod Hedegaardsvej opretholdes den eksisterende vejlinje, jf. tegning 3.

Stk. 2. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3.

Stk. 3. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

De på tegning 3 viste arealer, der er udlagt til vej, kan ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.

Stk. 4. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-3 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 5. **Andre udlæg og anlæg af private fællesveje**
Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

Kommentar
Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.

Den nærmere udformning af de fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

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

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. **Bilparkering**
Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bilparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 214 m^2
Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 857 m^2
Erhverv:	1 plads pr. 143 m^2

Parkering skal etableres i konstruktion.

Der kan etableres 3 pladser på terræn.

Stk. 2. **Cykelparkering**
Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til cykelparkering.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m^2 etageareal:

Boliger:	4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

Boliger, ungdomsboliger og erhverv:	1 plads pr. 500 m^2

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig 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.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Hvis dele af en ejendom afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej, kan bebyggelsesprocenten overskrides med, hvad der svarer til det mulige etageareal beregnet på det afskrevne grundareal. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som vist på tegning 4a.

b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4a.

c) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4a.

d) Åbninger skal placeres som vist på tegning 4b. Åbninger skal placeres i 2. etage. Åbninger skal mindst have en højde på 2,2 m. Åbningerne skal have en bredde, som vist på tegning 4b.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

a) Bygninger skal opføres med de på tegning 4a viste etageantal.

Bygninger i 1 etage skal opføres i maksimum 4,5 m.

Bygninger i 2 etager skal opføres i maksimum 8 m.

Bygninger i 3 etager skal opføres i maksimum 11,5 m.

Bygninger i 4 etager skal opføres i maksimum 15 m.

Bygninger i 5 etager skal opføres i maksimum 18,5 m.

Bygninger i 6 etager skal opføres i maksimum 24 m.

b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 3,5 m, inklusive sokkel.

c) Der må ikke etableres teknik på taget, bortset fra solenergianlæg. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningsvolumenet. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1 m til servicering af elevatorer. Solenergianlæg og nødvendig teknik skal placeres minimum 2 m inde på taget målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 1,3 m for hvad angår elevator- og trappetårne, når de er nødvendige for at kunne udnytte udendørs opholdsareal på tag.

Stk. 4. Husdybde

a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 18 m for erhverv.

b) Undtaget er kollegie- og ungdomsboliger, hvor husdybden maksimalt må være 13 m.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

a) Facaderne skal opdeles i to vandrette facadeenheder 1. og 2. etage og 2. etage og op. Hver facadeenhed skal markeres ved skift i materialer eller farve.

b) Materialerne skal være tegl, træ eller natursten. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

c) Facader over åbninger, jf. § 6, stk. 2, d), skal indeholde mindst 50 % transparent glas.

d) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper og elevatorer kan være i andre materialer.

e) Farverne skal være rød, rødbrun, brun, gul eller sand.

f) Bygninger skal have en sokkelhøjde på minimum 0,6 m målt fra terræn.

Gulvkoten skal være mellem 0,0 og 0,8 m målt fra det omgivende terræn.

g) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.

Belysning må ikke blænde omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

a) Vinduer, karnapper og døre skal placeres lodret over hinanden.

b) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.

c) Vinduer må ikke være i plastik.

d) Karnapper skal have en frihøjde på minimum 2,8 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.

e) Karnapper må højst have et fremspring på 1,50 m målt fra facaden.

f) Døre må ikke være i plastik.

g) Der skal være indgange fra alle åbningerne, jf. § 6, stk. 2, d).

h) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.

Stk. 3. Altaner

a) Boliger fra 2. etage og op skal have franske altaner.

b) Altaner skal placeres som vist på tegning 5, og skal have et opholdsareal på mellem 10 m^2 og 20 m^2.

c) I stueetager (1. etage) må der ikke placeres altaner.

d) Altaner skal have en frihøjde på minimum 2,8 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.

e) Altaner må højest have et fremspring på 1,5 m målt fra facaden.

f) Der må ikke være altangange.

g) Altanværn skal være med lodrette, spinkle balustre i træ eller metal, gennemsigtige, med klart glas. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Stk. 4. Tage

a) Tage skal være flade.

b) Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.

c) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.

d) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.

e) Værn om tagterrasser skal være med lodrette, spinkle balustre i træ eller metal, gennemsigtige, med klart glas. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

f) Mindst 50 % af tagfladerne skal anvendes til tagterrasser og indrettes, som det fremgår af § 8.

g) Der skal etableres et støjværn på tagterrassen, som vist på tegning 7. Støjværnet skal have en højde på min. 1,2 m. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

h) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3, c).

Stk. 5. Reklamer

a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.

b) Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Stk. 6. Stormflodssikring

Bygninger skal udformes, så de er sikret mod en stormflod med et sikringsniveau på 2,2 m over dagligt vande.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

Kommentar

Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.

Stk. 2. Bevaringsværdige træer

De på tegning 6c viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis et træ er sygt, dødt eller faldet i en storm.

Kommentar

En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves 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.

Stk. 3. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 4. Placering og indretning af ubebyggede arealer

Byrum og kantzoner skal placeres, som vist på tegning 6a og 6b, og som det fremgår nedenfor.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

Stk. 5. Byrum

Byrum A (ankomstplads)
Byrum måles fra facadens yderkant.

Mindst 20 % af det på tegning 6a viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal være bede med facadebeplantning vinkelret på facaden langs 20 % af facaden.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten
- Tegl
- Træ

Byrum B (gårdrum)
Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Mindst 45 % af det på tegning 6a viste areal skal være bede med beplantning. Heraf skal min. 55 % bestå af bede med buske, stauder, løg eller bunddække.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten
- Tegl
- Træ
- Grus

Byrum C (tagterrasser)
Mindst 30 % af det på tegning 6a viste areal skal være bede med beplantning.

Stk. 6. Kantzoner

Kantzone a
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 0,5 m og 1 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Der skal etableres min. 2 bede med beplantning.

Der skal være bede med facadebeplantning vinkelret på facaden langs 40 % af kantzonen.

Befæstede arealer skal være i:

- Betonsten
- Natur sten
- Tegl
- Træ

Kantzone b
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 4 og 7 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,5 m. målt fra terræn.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Mindst 35 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Der skal være bede med facadebeplantning vinkelret på facaden langs 20 % af kantzonen.

Befæstede arealer skal være i:

- Betonsten
- Natur sten
- Tegl
- Træ
- Grus

Ved boliger skal der være et areal til terrasse/trappe på højest 5 m^2 med en højde på mellem 0,0 og 0,4 m målt fra terræn og i højst halvdelen af kantzonens dybde.

Ved boliger skal der være direkte adgang til kantzonen.

Kantzone c
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1,8 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,5 m. målt fra terræn.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Mindst 20 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i:

- Betonsten

- Natur sten
- Tegl
- Træ
- Grus

Ved boliger skal der være et areal til terrasse/trappe på højest 5 m^2 med en højde på mellem 0,0 og 0,4 m målt fra terræn og i højst halvdelen af kantzonens dybde.

Ved boliger skal der være direkte adgang til kantzonen.

Kantzone d
Kantzonen skal ved boliger have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,5 m. målt fra den hævede flade i Byrum B.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Mindst 30 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i:

- Betonsten
- Natur sten
- Tegl
- Jern
- Træ
- Grus

Ved boliger skal der være et areal til terrasse/trappe på højest 5 m^2 med en højde på mellem 0,0 og 0,4 m målt fra byrum B og i højst halvdelen af kantzonens dybde.

Ved boliger skal der være direkte adgang til kantzonen.

Der skal være direkte adgang fra kantzonen til byrum B.

Stk. 7. Beplantning

Der skal være beplantning, som vist på tegning 6c.

Der skal plantes 14 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12-14 cm.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m^2 areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m^2.

Mindst 3 af træerne i byrum A skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på min. 5 m.

Mindst 7 af træerne i byrum B skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på min. 3 m.

Kommentar

Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.

Stk. 8. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 6c viste nye træer er plantet.

Stk. 9. Dispensation

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

§ 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.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):

- Boligers opholdsrum: 46

Indendørs med lukkede vinduer:

- Boligers opholdsrum: 33

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje' og nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.

Stk. 2. Støj og anden forurening 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 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".

Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som 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. Krav om etablering af støjværn som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret støjværn, som vist på tegning 7.

§ 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 11. 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.

§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 31 Hedegårdsvej bekendtgjort den 7. april 1982 og tillæg 1 til lokalplan 31 Hedegaardsvej bekendtgjort den 3. marts 2016 ophæves i deres helhed.

Kommentarer af generel karakter

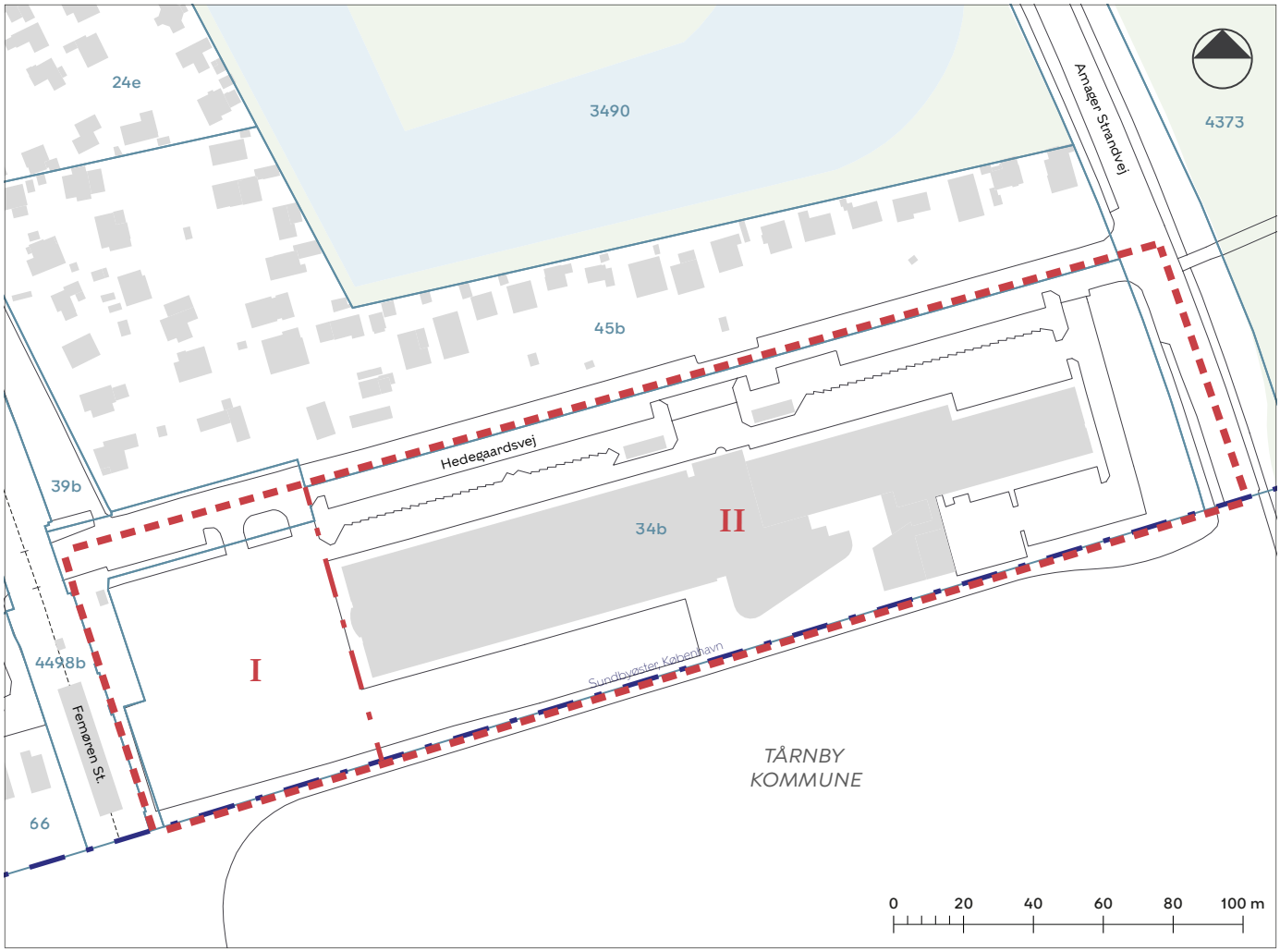
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

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.

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. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1 • Områdeafgrænsning



Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

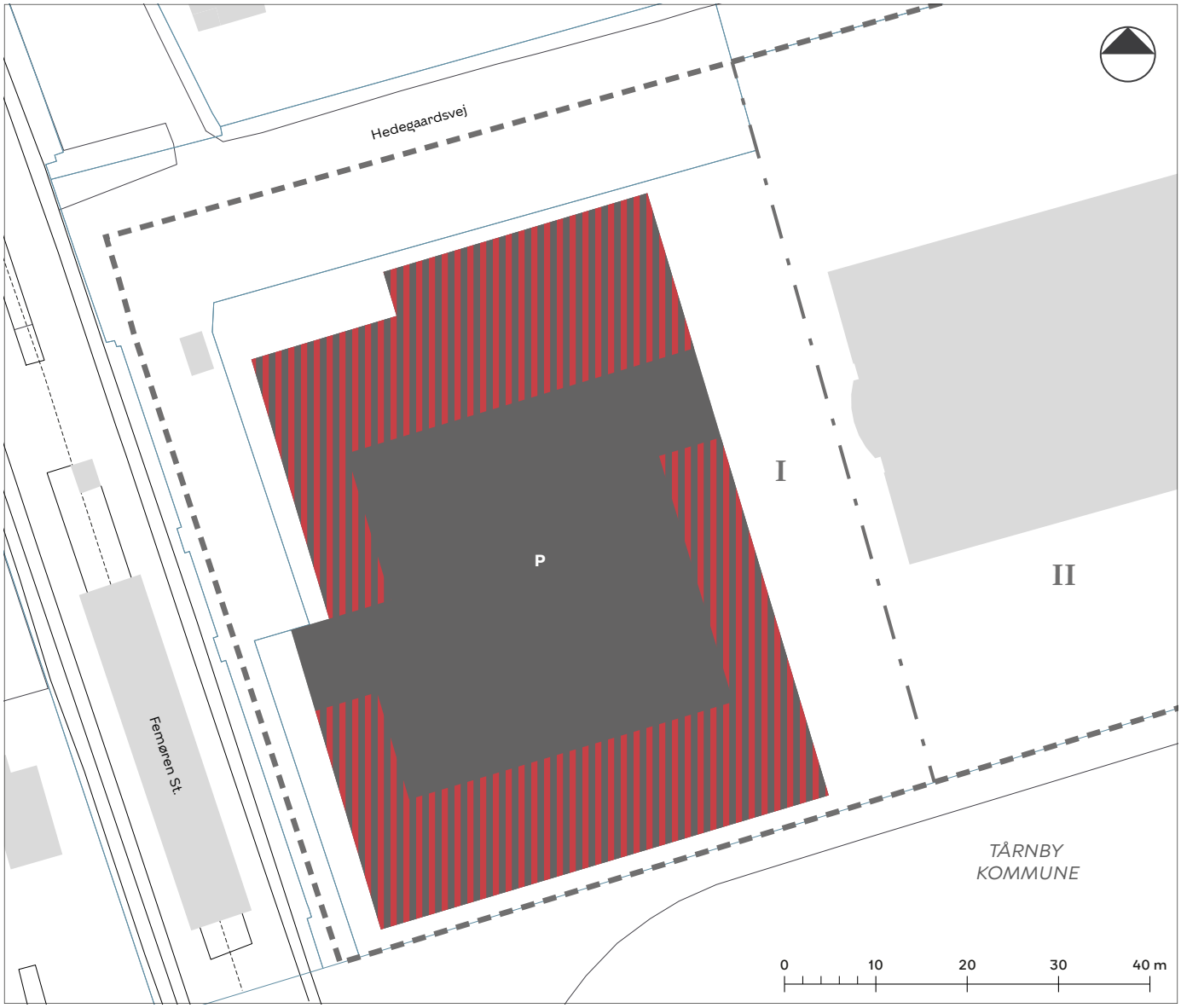
I-II Delområde

XX Matrikel

Ejerlavsgrænse

Eksisterende bygning

Tegning 2a • Anvendelse i stueetagen (1. etage)



P Parkering

Bolig eller parkering

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-II Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Tegning 2b • Anvendelse fra 2. etage og op

Bolig

Områdeafgrænsning

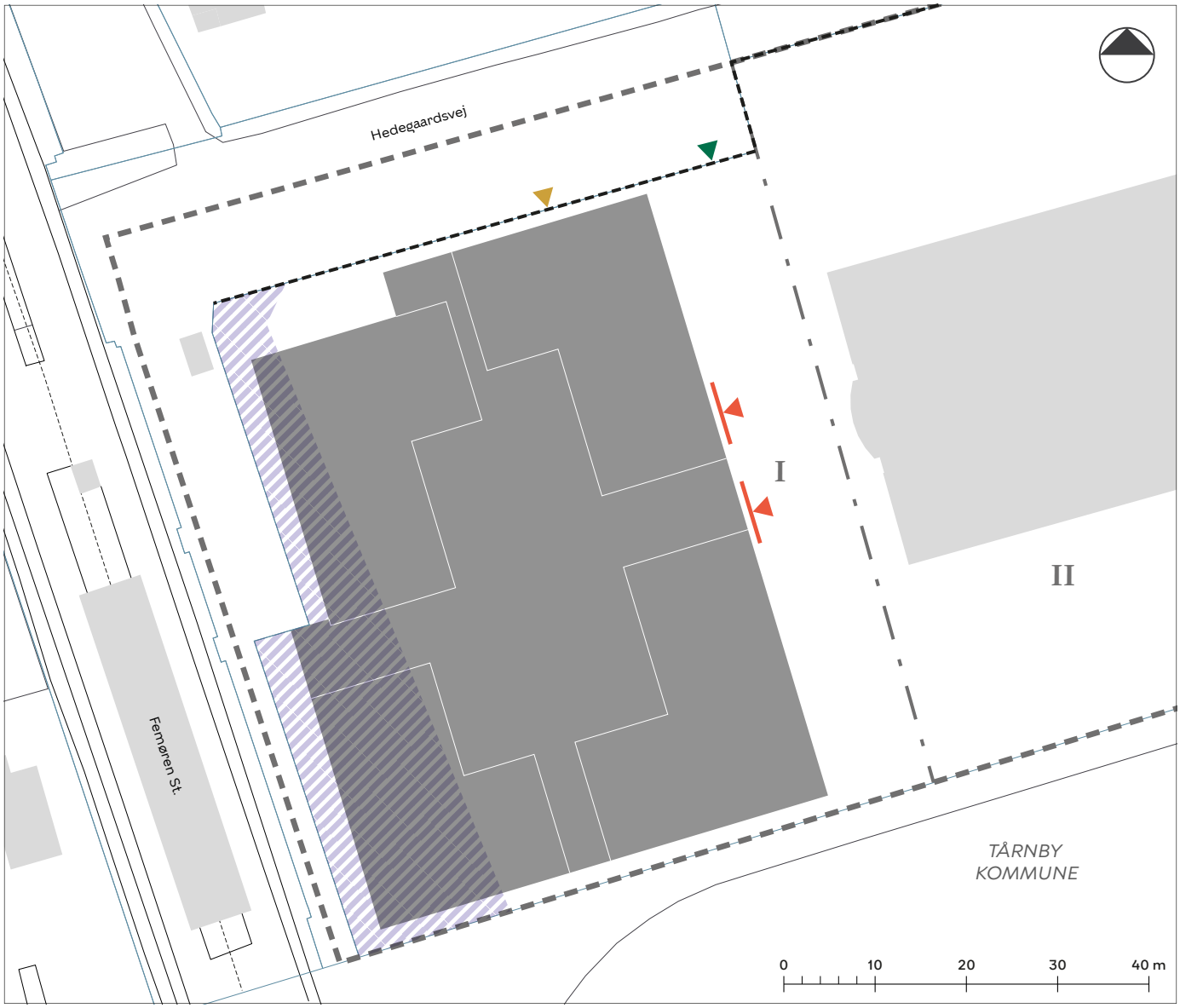
Grænse mellem delområder

I-II Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Tegning 3 • Veje



Vejudlæg, der kan ophæves

Overkørsel til parkering

Overkørsel, der kan nedlægges

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-II Delområde

Matrikelskel

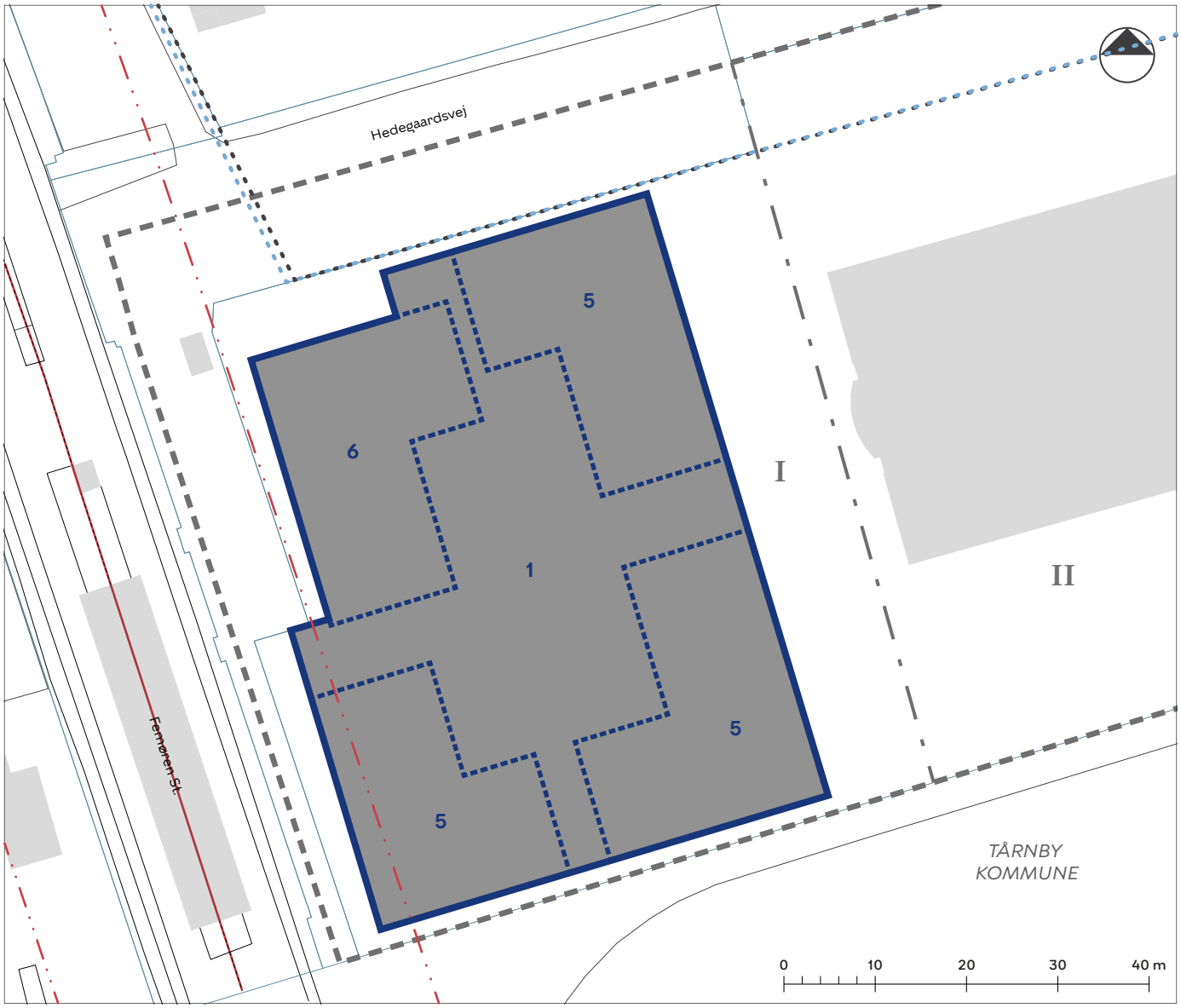
Eksisterende bygning

Byggefelt

Eksisterende overkørsel

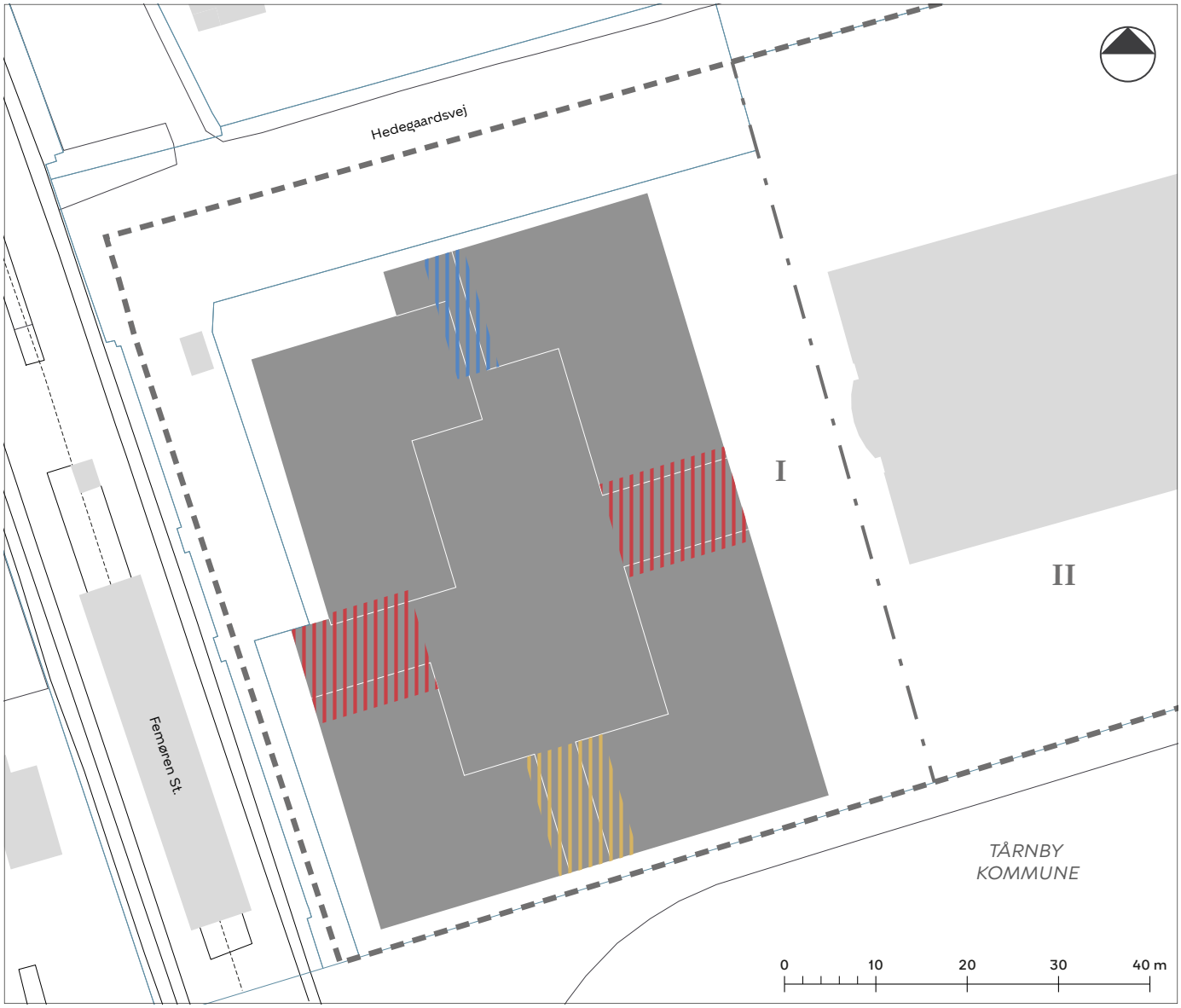
Eksisterende vejlinje

Tegning 4a • Bebyggelsens omfang og placering



- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- Byggefelt
- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-II Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Eksisterende metrolinje
- Servitutlinje for eksisterende metro
- Fortidsmindebeskyttelseslinje
- Søbeskyttelseslinje

Tegning 4b • Åbninger



Zone for placering af åbning - bredde 4-5 m

Zone for placering af åbning - bredde 7-9 m

Zone for placering af åbning - bredde 9-11 m

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-II Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Tegning 5 • Altaner

Altan

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

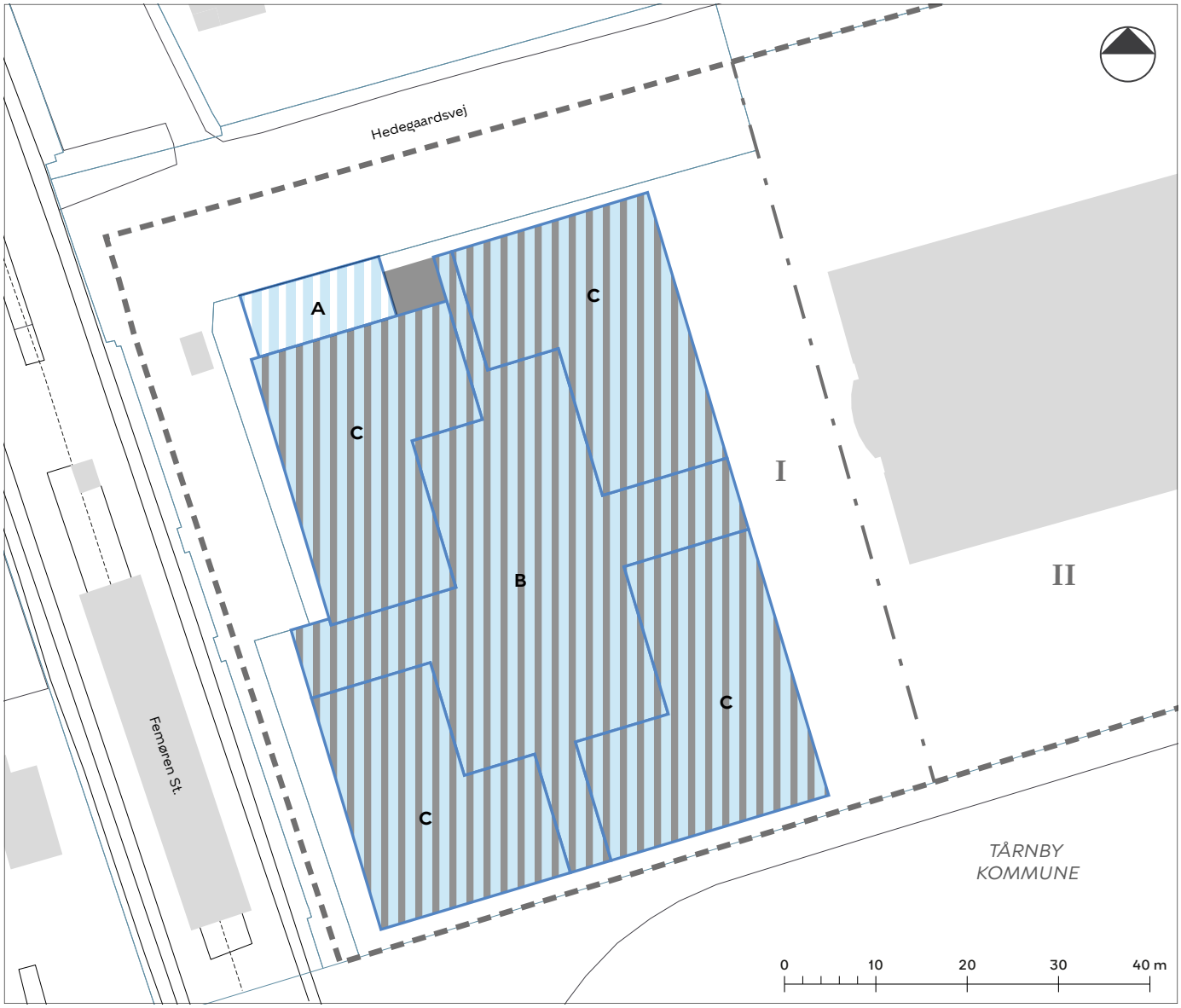
I-II Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Tegning 6a • Byrum



A-C Byrum

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

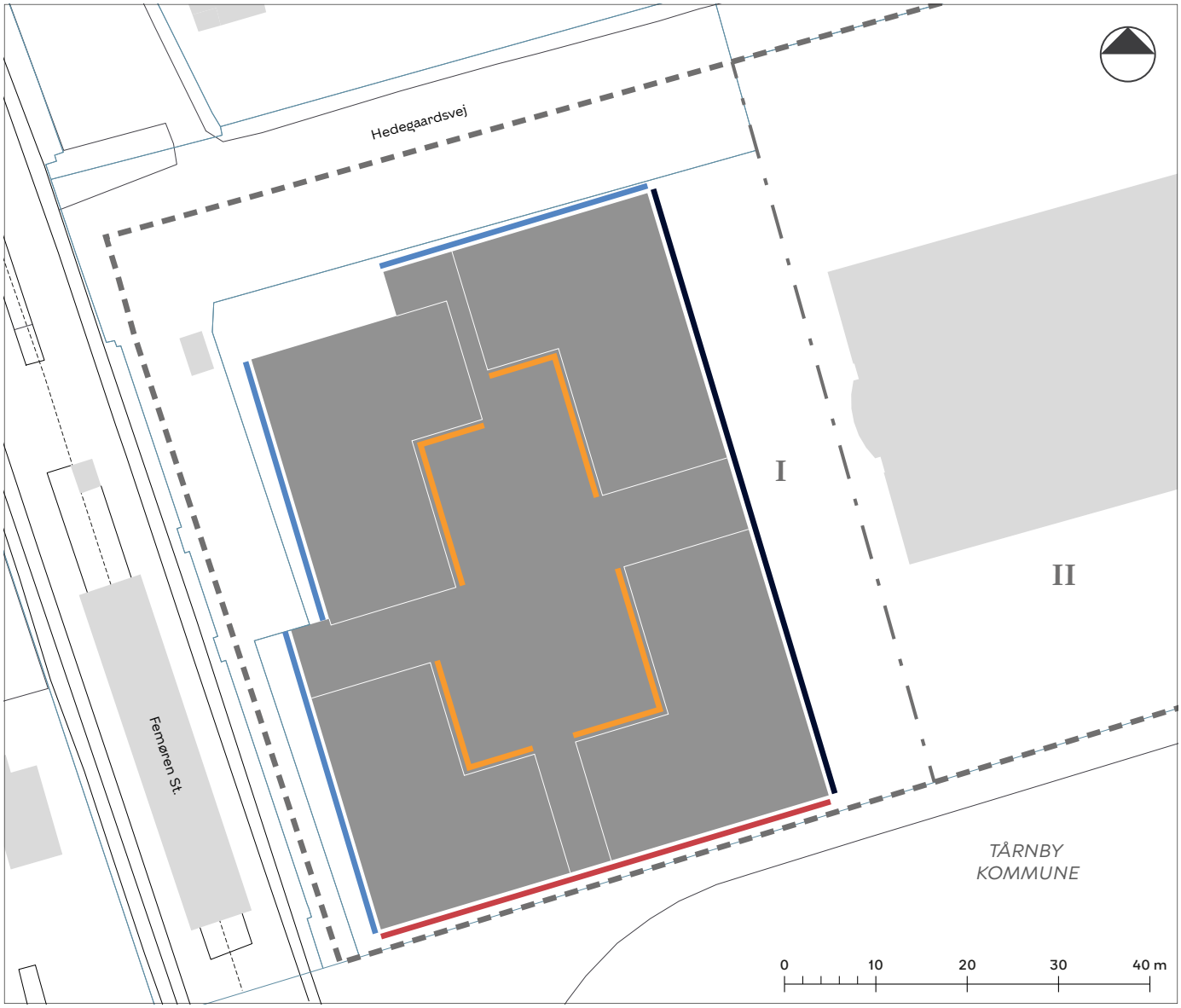
I-II Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Tegning 6b • Kantzoner



Kantzone a

Kantzone b

Kantzone c

Kantzone d

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-II Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Tegning 6c • Beplantning

X Område, hvor der skal plantes træer

Bevaringsværdigt træ

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-II Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Tegning 7 • Støjværn

Støjværn

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-II Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

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, vejrforhold, 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

Borgerrepræsentationen har den 14. oktober 2021 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Hedegaardsvej II.

Til forslaget hører et udkast til udbygningsaftale om en sti langs metroen mellem Hedegaardsvej og kommuneplangrænsen og en stioverkørsel på Hedegaardsvej i forbindelse med helleanlæg og p-pladser på Hedegaardsvej.

Høringsperioden løber fra den 22. oktober 2021 til den 21. december 2021.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Offentlig høring

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

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

parc@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO_2-reduktion
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 21. december 2021