VED AMAGERBANEN NORD

FORSLAG TIL LOKALPLAN OG MILJØRAPPORT

Borgerrepræsentationen har den 4. november 2021 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Ved Amagerbanen Nord.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

Offentlig høringsperiode fra den 15. november 2021 til den 10. januar 2022.

KØBENHAVNS KOMMUNE

Indhold

Redegørelse 3

Lokalplanens baggrund og formål ... 3
Lokalplanområdet og kvarteret ... 4
Lokalplanens indhold ... 8
Udbygningsaftale ... 15
Miljøforhold ... 15
Den kystnære del af byzonen ... 21
Bevaringsværdige bygninger ... 21
Skyggediagrammer ... 23

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 24

Overordnet planlægning ... 25
Kommuneplan 2019 ... 25
Lokalplaner i kvarteret ... 26
Københavns Kommunes overordnede strategier ... 26
Miljøkrav til byggeri og anlæg ... 27
Spildevandsplan ... 27
Sikring mod oversvømmelse ... 28
Vandforsyningsplan ... 28
Varmeplanlægning ... 28

Tilladelser efter anden lovgivning 29

Affald ... 29
Jord- og grundvandsforurening ... 29
Museumsloven ... 30
Rottesikring ... 30
Bilag IV-arter, herunder flagermus ... 30

Bestemmelser 32

§ 1. Formål ... 32
§ 2. Område ... 32
§ 3. Anvendelse ... 32
§ 4. Veje ... 35
§ 5. Bil- og cykelparkering ... 36
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering ... 38
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden ... 40
§ 8. Ubebyggede arealer ... 44
§ 9. Støj og anden forurening ... 50
§ 10. Matrikulære forhold ... 51
§ 11. Særlige fællesanlæg ... 51
§ 12. Retsvirkninger ... 51
Kommentarer af generel karakter ... 51

Tegning 1 · Områdeafgrænsning ... 52
Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) ... 53
Tegning 2b · Anvendelse 2. etage ... 54
Tegning 2c · Anvendelse 3. etage og op ... 55
Tegning 3a · Veje ... 56
Tegning 3b · Vejsnit ... 57
Tegning 3c · Vejsnit ... 58
Tegning 4 · Bil- og cykelparkering ... 59
Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering ... 60
Tegning 5b · Porte ... 61
Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden ... 62
Tegning 6b · Bebyggelsens ydre fremtræden ... 63
Tegning c · Altaner og altangange ... 64
Tegning 7a · Byrum ... 65
Tegning 7b · Kantzoner ... 66
Tegning 7c · Beplantning ... 67
Tegning 7d · Terrænregulering ... 68

Hvad er en lokalplan 69

Praktiske oplysninger Bagsiden

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

Redegørelse

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

Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af boliger, serviceerhverv og en daginstitution i området.

Grundejerne ønsker at udvikle ejendommene i området omkring Yderlandsvej. Området afgrænses af Ved Amagerbanen, Prags Boulevard og Amager Strandvej. Området ønskes omdannet fra et industriområde til et tæt bykvarter med blandede bymæssige formål, med afsæt i en bebyggelsesplan udarbejdet af Holscher Nordberg Architecture and Planning i samarbejde med Kragh og Berglund Landskabsarkitektur & Urbant Design. Området foreslås udviklet med en høj andel af boliger og en mindre andel serviceerhverv. På baggrund af et ønske fra Københavns Kommune, er der indarbejdet mulighed for opførelse af en daginstitution på 20 grupper i planen.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Bortfald af lokalplanforslag

Borgerrepræsentationen har besluttet, at det lokalplanforslag for Ved Amagerbanen Nord, der blev behandlet i Borgerrepræsentationen den 20. august 2020, og som var i offentlig høring fra den 28. august 2020 til den 23. oktober 2020, ikke indstilles til endelig vedtagelse, og dermed er bortfaldet. De indsigelser, der var indsendt, falder også bort og bliver ikke behandlet i forbindelse med det nye lokalplanforslag. Der er indarbejdet forslag til mindre ændringer i det nye forslag, blandt andet som følge af de tidligere indsigelser.

Baggrunden er, at der har været behov for en nærmere undersøgelse af forhold på virksomhederne på Prøvestenen, som eventuelt kan have indflydelse på udformningen af lokalplanen. Der er udarbejdet en miljørapport for blandt andet at belyse disse problemstillinger.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet er på ca. 50.400 m^2 og udgør det nordøstlige hjørne af de nye boligområder på Nordøstamager. Området afgrænses af Prags Boulevard og Amager Strandvej mod nord og øst. Mod vest afgrænses området af Ved Amagerbanen og mod syd grænser det op til de nyere bebyggelser langs Amager Strandvej. Området er i dag et større, lukket industriområde med begrænset mulighed for adgang og gennemgang. Dette gør det vanskeligt at bevæge sig på tværs af området og ud mod vandet. Kløvermarken og kyststrækningen er markante landskabelige elementer i området. Amager Strandvej udgør en trafikal barriere mellem boligområderne og kysten, og Prags Boulevard adskiller området fra Kløvermarken mod nord. Den gamle Amagerbanes tracé slår på dette sted en bue ind mod byen, som giver området sin form mod vest. Det gamle tracé er anlagt med et skybrudsbassin og en dobbeltrettet cykelsti.

Områdets placering i bydelen.

Egenart

Lokalplanområdet ligger tæt på kysten og grønne områder med stor rekreativ værdi. Der er markante grønne træk langs lokalplanområdets grænse mod Ved Amager-banen, Prags Boulevard og Amager Strandvej. Mod nord åbner området sig op med Kløvemarken ind mod byen. Træbeplantning fra Prags Boulevard fortsætter i den nordlige del af lokalplanområdet til krydsningen med Amager Strandvej.

Området kobler sig på de eksisterende bymæssige forbindelser i forlængelse af Holmbladsgade og Prags Boulevard og med den grønne cykelrute på Ved Amagerbanen. Området danner et markant hjørne mod krydsningen af Prags Boulevard og Amager Strandvej, der har potentiale til at markere den bymæssige afgrænsning af den nye bebyggelse og byudviklingen i området langs den gamle amagerbane.

Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet er meget sammensat og består af erhvervsbygninger og lagerhaller med stor variation i skala og tæthed. Med undtagelse af få adgangsveje er bebyggelsen lukket omkring sig selv uden forbindelse til de omkringliggende områder. Bygningerne i området er blandede industri- og lagerbygninger opført i perioden 1946-1961 med nyere tilføjelser fra perioden 1972-2010. Bygningerne bærer præg af at være udbygget og tilbygget over tid. Der er få bygninger, der skiller sig ud. Særligt Yderlandsvej 1 med sin markante placering på hjørnet af Prags boulevard og Ved Amagerbanen. Bygningen fremstår velholdt med rød facade og regelmæssig facaderytme med høje småsprossede stålvinduer, desuden markant med en fritstående rund muret skorsten.

Følgende punkter, som er vigtige for stedets egenart, er indarbejdet i lokalplan-forslaget:

- De grønne strøg langs Holmbladsgade, Ved Amagerbanen, Amager Strand-vej og Prags Boulevard bevares og styrkes.
- Øst-vestgående passager fra Prags Boulevard, Holmbladsgade og Lindgreens Allé videreføres med adgang til det nye byområde.
- Den åbne adgang til området ad Yderlandsvej bevares og adgangen markeres med bevaring af den markante røde industribygning og skorsten på hjørnet, som markerer ankomsten til Ved Amagerbanen Nord.
- Kanten mod Prags Boulevard og Amager Strandvej styrkes med sammen-hængende bebyggelse og en markering af det bymæssige hjørne.
- En mere opbrudt kant mod Ved Amagerbanen med gavle vinkelret på vejen og en mindre og mere varieret skala i områdets indre.

Karakteristisk industrielt tagprofil i lokalplanområdet ud til Yderlandsvej.

Eksisterende erhvervsbygning i rød mursten, som ligger på det sydlige hjørne af Yderlandsvej. Denne gøres med planen delvist bevaringsværdig.

Yderlandsvej, som den ser ud i dag med erhvervsbygninger og parkerede/ henstillede biler.

Kig fra Amager Strandvej op ad Prags Boulevard. Bevaringsværdige træer og arealet foran de gamle bygninger, der i øjeblikket er parkeringsplads.

Den markante fabriksbygning og skorsten på hjørnet af Prags Boulevard, Ved Amagerbanen og Yderlandsvej, som gøres bevaringsværdig med lokalplanen. Skybrudsbassin og cykelsti langs Ved Amagerbanen ses i forgrunden.

Mobilitet

Lokalplanområdet ligger tæt på Øresundsmotorvejen og Amager Boulevard. Øresundsmotorvejen er en regional motorvej, og Amager Boulevard er klassificeret som en regional vej. Øresundsmotorvejen kan tilgås via Amager Strandvej og Øresundsvej, der fungerer som hovedtrafikkorridor for nord-sydgående trafik på Amager.

På Amager Strandvej er der ikke offentlig transport. Der er lokal buslinje på Strandlodsvej og Prags Boulevard, og der er derfor ca. 200-300 m til nærmeste stoppested. Øresund og Lergravsparken metrostationer ligger ca. 900 m væk.

Området er godt betjent med cykelinfrastruktur. Ved Amagerbanen er anlagt med en dobbeltrettet cykelsti i eget tracé, der fungerer både som grøn cykelsti og supercykelsti. Derudover er både Amager Strandvej, Prags Boulevard, Uplandsgade og Holmbladsgade udstyret med cykelsti.

Almene boliger

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

Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Holscher Nordberg Architecture and Planning.

Lokalplanens indhold

Indledning

Lokalplanforslaget muliggør en fornyelse af et nedslidt industriområde ved, at området omdannes til et nyt boligområde, der kobles op på bydelens øvrige bystruktur med nye forbindelser på tværs af området. Der muliggøres med lokalplanen et større centralt byrum, grønne gårdrum og tagterrasser, som skal sikre adgang til opholdsarealer for nye beboere. Centralt i området muliggøres en ny daginstitution i kombination med almene boliger.

Anvendelse

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv. Boligandelen skal udgøre 70-80 % af etagearealet.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til ca. 10.000-11.500 m^2 af det samlede muliggjorte boligetageareal.

Der må opføres eller indrettes bebyggelse til skoler og andre uddannelsesformål, institutioner samt kulturelle formål. Der er konkret muliggjort placering af en daginstitution centralt i området på ca. 3.600 m^2, der vil kunne rumme 20 grupper.

Serviceerhverv placeres primært i stueetagen mod de større veje, Amager Strandvej og Prags Boulevard for at mindske påvirkningen af trafikstøj på boligerne. Der placeres en mindre del mod Ved Amagerbanen og det centrale byrum for at skabe liv omkring i området.

Mod Ved Amagerbanen og det centrale byrum skal en andel af erhvervsanvendelsen i stueetager bruges til publikumsorienterede serviceerhverv, fællesrum for boliger eller andre udadvendte funktioner for at understøtte en åben stueetage og bylivet omkring pladsen.

Mod Ved Amagerbanen og Yderlandsvej muliggøres et samlet areal på 400 m^2 til enkeltstående butikker, der betjener nærområdet med detailhandel. Hver butik, der indrettes til dagligvarer eller udvalgsvarer, må højst have et areal på 200 m^2.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Infrastruktur

Adgang i bil til området sker fra Ved Amagerbanen. Den eksisterende vej gennem området, Yderlandsvej, bevares, og der etableres adgang til parkeringskælder fra Amager Strandvej og Yderlandsvej. Det er med lokalplanen gjort muligt at minimere biltrafikken inde i området. Der er indlagt forbindelser for bløde trafikanter gennem området, herunder en forlængelse af Holmbladsgade til det centrale byrum og videre til Amager Strandvej.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Der muliggøres få mindre butikker i området. Butikkerne er placeret udenfor et centerområde og er derfor tiltænkt lokal betjening af området. På grund af deres begrænsede størrelse vurderes det ikke at påvirke bymiljøet væsentligt.

Bilparkering

Bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 250 m^2
Ungdomsboliger:	1 plads pr. 857m^2
Erhverv:	1 plads pr. 214 m^2
Daginstitutioner:	1 plads pr. 286 m^2
Grundskole:	1 plads pr. 607 m^2
Butiksformål:	1 plads pr. 143 m^2

Parkeringspladserne etableres i parkeringskældre, og der kan være parkering på terræn i mindre omfang.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m^2 etageareal (mindst 50 % skal være overdækket som en integreret del af byggeriet):

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Erhverv:	3
Daginstitutioner:	2,5
Grundskoler:	1 pr. 2 elever og ansatte
Butikker:	4

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m^2 ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m^2.

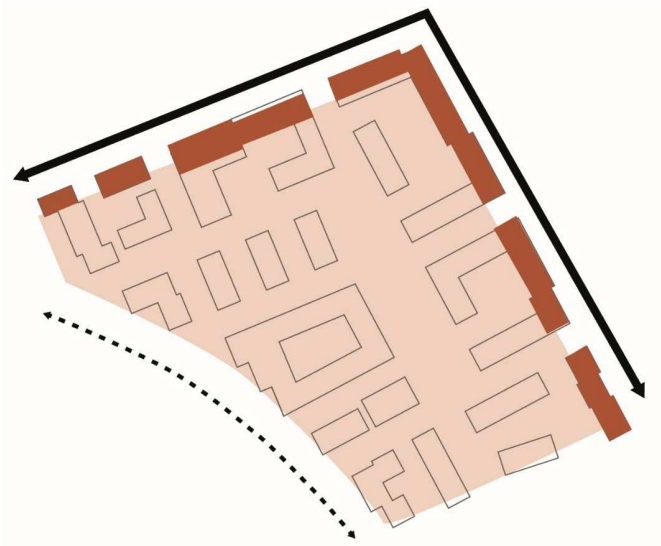
Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

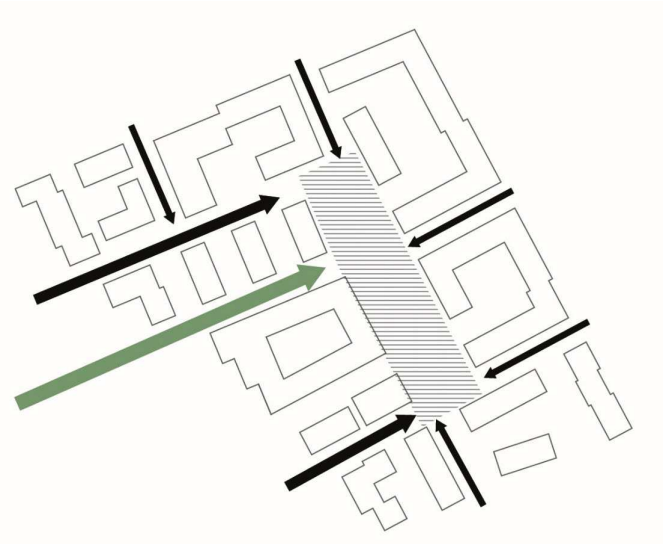
Bebyggelsesplanen rummer et etageantal på ca. 57.500 m^2, som er fordelt i en halvåben karréstruktur og mindre stangbebyggelser. Bebyggelsen er placeret omkring den eksisterende vej i området, og der er gjort plads til et lokalt byrum centralt i området. Ved større åbninger afgrænses gårdrum fra byrum og veje med pergolaer i stueetagen, som en åben konstruktion med beplantning.

Overordnede principper

Bebyggelsen danner en høj kant mod Prags Boulevard og Amager Strandvej, hvor etageantallet varierer fra 4 til 7 etager. Bebyggelseskanten kan fungere som en afskærmning af resten af området, således at grænseværdierne for trafikstøj på



Det overordnede princip for bebyggelsens højder. Mod Prags Boulevard og Amager Strandvej muliggøres det højeste antal etager.
Illustration: Holscher Nordberg Architecture and Planning.



Det overordnede princip for bebyggelsesplanens udformning, der viser det centrale byrum og adgange via grøn sti, veje og stræder.
Illustration: Holscher Nordberg Architecture and Planning.

friarealerne kan overholdes. I bebyggelsens midte mod bydelspladsen, Yderlandsvej og kanten mod Ved Amagerbanen muliggøres 1-5 etager for at fastholde en lavere skala i den indre del af området.

Udformningen af bygningernes tag og facader hænger sammen med de overordnede principper, sådan at bebyggelse i kanten har en tungere karakter med mulighed for fx teglfacader og flade tage, mens bebyggelsen i midten har en større grad af variation, flere fritstående bygningsvolumener og særligt fokus på tage med varierende tagformer.

Tage
På bygninger i kanten mod Prags Boulevard og Amager Strandvej muliggøres flade tage med tagterrasser og grønne tage. Bygningerne inde i området mod bydelspladsen og Ved Amagerbanen skal udføres med en mindste taghældning på 20 grader. Der er mulighed for varierede taghældninger med reference til de industrielle tagformer, man finder i det gamle industriområde fx shedtage eller sadeltage.

Facader
Der kan etableres halvt indeliggende altaner med mindre fremspring fra facaden mod Amager Strandvej og Prags Boulevard. I det centrale område og i gårdrum kan etableres altaner på facaden.

Der skal være variation i bygningernes stueetager med tilbagetrækninger, større vinduespartier og andre facadedetaljer.

Særlige bygninger
Der er i lokalplanen udpeget tre steder, hvor bygningerne får en særlig udformning. Det gælder tilbygninger til den bevaringsværdige bygning på hjørnet af Prags Boulevard og Ved Amagerbanen, hjørnebygningen hvor Prags Boulevard og Amager Strandvej mødes og den bevaringsværdige bygning mod Yderlandsvej.

Bevaringsværdige bygninger
Der fastlægges bestemmelser om bevaringsværdige bygninger, som gælder to bygninger i området og en skorsten. Skorsten og bygning i lokalplanens nordvestligste hjørne fastlægges som bevaringsværdig, men med mulighed for tilbygning i hhv. 7 etager mod Kløvermarken og 5 etager mod Yderlandsvej. Der muliggøres desuden en glasbygning på taget.

Mod den sydlige del af Yderlandsvej fastlægges en del af en eksisterende bygning som bevaringsværdig. Den del af bygningen, som ligger oveni den kommende bydelsplads, muliggøres nedrevet. Det er muligt at ombygge bygningen, så den fx kan indeholde funktioner relateret til daginstitutionen og at placere en nedkørsel til parkeringskælder under daginstitutionen i bygningen.

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

Byrum

Der fastlægges et centralt byrum i lokalplanen, som støder op til Yderlandsvej, og afgrænses af bygninger på alle 4 sider. Byrummet består af to dele. En offentligt tilgængelig del og en del til legeplads for daginstitutionen.

Den offentligt tilgængelige del af byrummet skal primært være belagt med røde teglklinker, og der skal integreres siddemuligheder og beplantning på pladsen. Intentionen i forslaget, der ligger til grund for lokalplanen, har været, at byrummet skulle udformes med industrielle materialer og linjer i belægning og beplantning. Det er muligt at placere en stålkonstruktion i byrummet. Intentionen er at genbruge en gammel kran fra en af områdets haller i udformningen af byrummet.

Den del af byrummet, som er forbeholdt legeplads til daginstitutionen, må hegnes med et begrønnet hegn, men vil være offentligt tilgængelig uden for institutionens åbningstid.

Med de tværgående stier, de åbne gårdrum og den planlagte udformning af Yderlandsvej vil der med planen blive skabt en høj grad af åbenhed og nye forbindelser gennem området til Amager Strandvej og Prags Boulevard.

Parallelt med Ved Amagerbanen udlægges et bredt grønt areal med træer og buske, der skal understøtte oplevelsen af et grønt rum langs det tidligere baneterræn.

På hjørnet af Ved Amagerbanen og Prags Boulevard bevares den eksisterende skorsten og bygningerne bag den, og der anlægges en mindre plads derimellem.

Der fastlægges gårdrum ved alle bebyggelser, hvor der er fastsat bestemmelser om andelen af beplantning og befæstning, og om antal af og størrelsen på træer. Desuden regulerer lokalplanen materialer på befæstede arealer.

Lokalplanen fastlægger kantzoner i varierende dybder fra facaden ved de større veje, lokalgader og stræder og mod gårdrum.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Lokalplanen fastlægger 12 eksisterende træer langs Prags Boulevard som bevaringsværdige.

Der skal plantes min. 169 nye træer med en stammeomkreds på min. 18-20 cm. Træerne skal plantes, så mindst 50 % kan opnå en højde på over 6 m.

Af de nye træer er der særlige bestemmelser om træerne i forlængelse af Holmbladsgade, som skal være platantræer, der kan opnå en højde på over 15 m.

Desuden skal der i de tre gårdrum mod Amager Strandvej plantes mindst ét træ, som kan opnå en højde på over 15 m.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

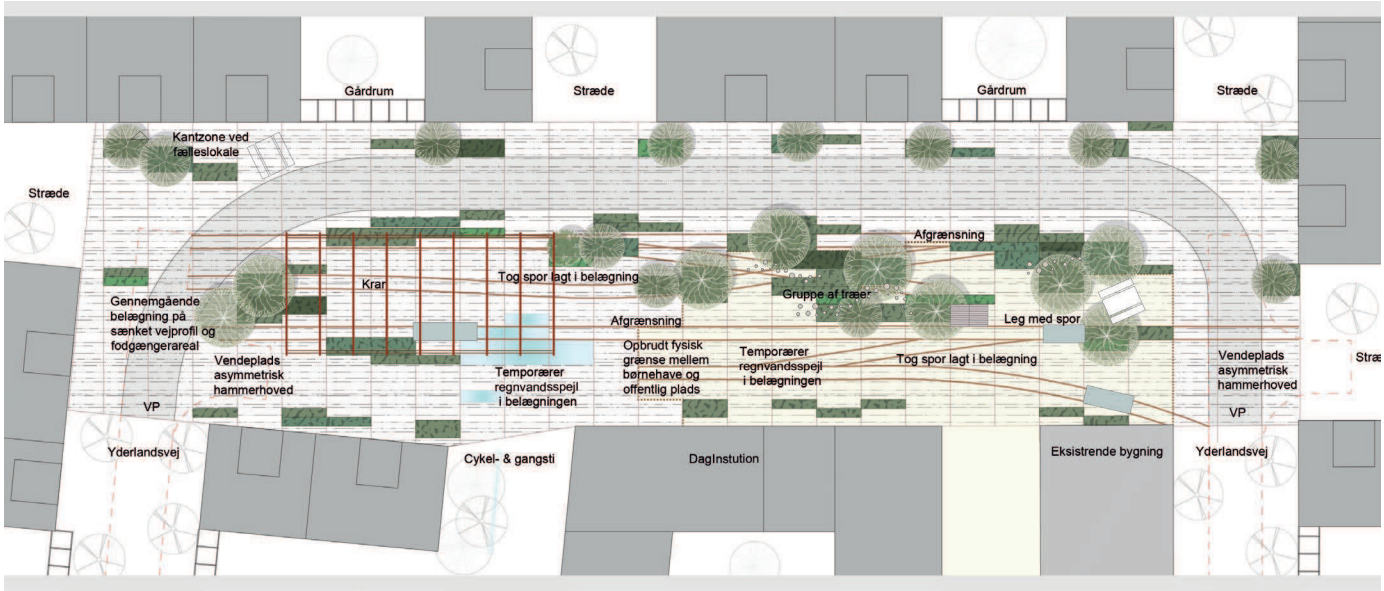
Ekspropriation

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 bolig- og serviceerhverv C2*. Boligandelen kan være op til 80 % af etagearealet, og der kan inden for området etableres en forsinkelsesplads til midlertidig opmagasinering af vand, jf. kommunens skybrudsplan.

Referencebillederne viser eksempler på byrum, som planerne for bydelspladsen er inspireret af. Fra venstre: Udskæringer i belægningen til plantebede, en sammenhængende belægning i tegl (lokalplanen fastlægger røde tegl) og industrielle spor og beplantning, som flettes sammen. Fotos: Kragh & Berglund.

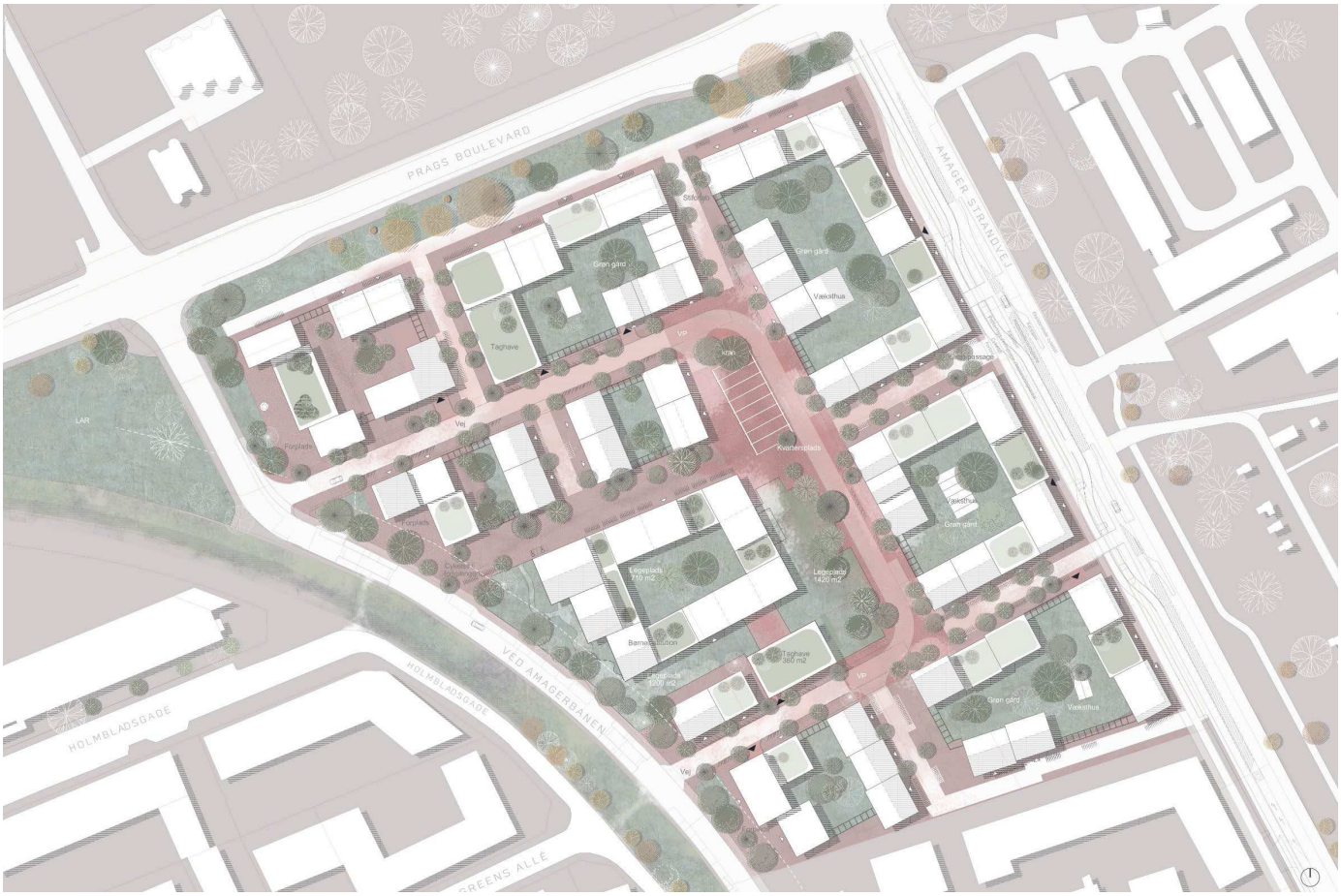


Eksempel på en mulig udformning af bydelspladsen baseret på områdets industrielle karakter, med spredte bede i belægningen, gennemgående linjer i pladsens længderetning og stålkonstruktionen fra en genbrugt kran indarbejdet på pladsen. Illustration: Kragh & Berglund.

Eksempel på facade mod ved Amagerbanen. Illustration: Holscher Nordberg Architecture and Planning.

Eksempel på facade mod Prags Boulevard. Illustration: Holscher Nordberg Architecture and Planning.

Eksempel på facade mod Amager Strandvej. Illustration: Holscher Nordberg Architecture and Planning.



Situationsplan, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Holscher Nordberg Architecture and Planning.

Områdets kant langs Ved Amagerbanen set fra Nord mod syd. Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Holscher Nordberg Architecture and Planning.

Den centrale plads med gammel kran set fra nord mod syd. Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Holscher Nordberg Architecture and Planning.

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 udvikler på vegne af grundejerne til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

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

- Omlægning af Amager Strandvej. Herunder etablering af svingbaner til p-kælderadgang, støttepunkter til krydsning for fodgængere og et spor med længdeparkering og træer.
- Omlægning af Ved Amagerbanen. Herunder fartdæmpende foranstaltninger med krydsningsmulighed og parkeringsspor til afsætning ved daginstitutionen.
- Begrønning af areal langs Prags Boulevard på strækningen mellem Ved Amagerbanen og Amager Strandvej med nye poppel- og frugttræer- samt nøddebuske.

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. 1225 af 25. oktober 2018).

Miljørapport

Der er udarbejdet 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). Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.

Resumé af miljørapporten

Arkitektur og kulturarv

I forbindelse med realiseringen af lokalplanen nedrives eksisterende industribygninger på arealerne, og erstattes af blandet bolig og serviceerhverv samt en daginstitution.

Bebyggelsen vil være højest ud mod Prags Boulevard og Amager Strandvej, hvor etageantallet varierer fra 4 til 7 etager, svarende til en bygningshøjde på 24 m. Bebyggelse vil skærme resten af området for trafikstøj herfra. Ud mod de nedre trafikerede veje ved Yderlandsvej og Ved Amagerbanen opføres bebyggelsen i en højde på 1-5 etager. Imellem bygningerne vil der blive etableret grønne byrum.

I lokalplanforslaget gøres to bygninger bevaringsværdige dog med mulighed for tilpasninger i forhold til det resterende byggeri. Der findes ikke fredede bygninger i området, og på denne baggrund er det vurderingen at påvirkningen af arkitektur og kulturarv ikke er væsentlig.

Landskab, natur og grønne områder

Lokalplanområdet ligger tæt på kysten og grønne områder med stor rekreativ værdi. Der er markante grønne områder langs lokalplanområdets grænse mod Ved Amagerbanen, Prags Boulevard og Amager Strandvej.

I forbindelse med lokalplanprocessen er forekomsten af yngle- eller rasteområder for beskyttede arter undersøgt, og der er ikke påvist nogen af disse områder.

Det planlagte byggeri 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.

I forbindelse med fældning af eksisterende træer, gøres der opmærksom på, at 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. 521 af 25/03/2021.

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 21/03/2019.

Som en del af planen plantes 169 ny træer.

Samlet set vurderes det, at beskyttede arter, landskab, natur og grønne områder ikke påvirkes væsentligt af projektet.

Befolkningen og menneskers sundhed
Lokalplanforslaget vil medføre forandringer, der har betydning for de mennesker, der bor og bruger området og potentielt have betydning for deres sundhed i forhold til lokal luftforurening og trafikstøj.

Det vurderes, at der vil være en moderat vindpåvirkning af opholdsrum og strøg i lokalplanområdet. Der etableres dog, som en del af lokalplanforslaget, lægivende foranstaltninger i form af beplantning som vil være med til at mindske korridoreffekter og turbulens. I den videre udvikling af de konkrete projekter vil der være mulighed for at arbejde videre med yderligere lægivende foranstaltninger, som fx yderligere beplantning eller læhegn. Her vil den største effekt være ved etablering i den østlige del af området.

Skygger fra området påvirker primært Prags Boulevard og Amager Strandvej, og har dermed ikke negativ påvirkning på nabobebyggelser, og der vurderes således kun at være en ikke væsentlig påvirkning af omgivelserne.

I forbindelse med etableringen af bygninger vil der være indblik bygningerne imellem. Dette adskiller sig dog ikke fra andre områder i København, og vil være noget indflytterne vil være bekendt med. Gener i forhold til lys, refleksioner og indblik vurderes derfor at være af mindre betydning og medfører ikke en væsentlig påvirkning, efter lokalplanen er realiseret.

Lokalplanområdet ligger umiddelbart op ad en række store veje med stor andel af tung trafik. I grundlaget for fastlæggelse af vejstøjbelastningen er der medregnet virkningen ved et øget antal tunge køretøjer til/fra etableringen af Lynetteholmen. Lokalplanområdets randbebyggelse mod Amager Strandvej og Prags Boulevard vil fungere som støjskærm for den bagvedliggende bebyggelse, opholdsarealer og byrum og er helt afgørende for, at der kan etableres nye boliger med tilhørende opholdsarealer og byrum i et ellers støjbelastet område.

Vejstøjundersøgelserne viser, at især bygninger ud mod Prags Boulevard og Amager Strandvej samt planlagte udendørs opholdsarealer herunder tagterrasser, vil være støjbelastet over den vejledende støjgrænse 58 dB. Derfor skal der som en del af lokalplanen etableres den nødvendige facadeisolering for overholdelse af de indendørs støjkrav med hhv. lukkede og åbne vinduer. Overordnet set vurderes det muligt at efterleve de almindelige støjvilkår såvel indendørs som på opholdsarealer. Enkelte boliger i randbebyggelsen forventes at have en støjbelastning ved facaden på op til 69 dB hvilket stiller særlige krav til vinduernes

støjdæmpning i åben tilstand. Byggeteknisk kan de indendørs krav overholdes. På tagterrasser i randbebyggelsen mod Amager Strandvej og Prags Boulevard samt ved opholdsarealet i tilknytning til daginstitutionen vil det være nødvendigt at etablere støjafskærmning for overholdelse af 58 dB.

Et fremtidigt stigende antal personbiler i det planlagte boligområde vurderes ikke at have nogen væsentlig betydende indvirkning på luftkvaliteten, da nyere køretøjer og en fremtidig udskiftning af bilparken, herunder til el- og hybridbiler, generelt vil medføre en reduceret udledning af forurenende stoffer. En stigning i transporten til og fra Prøvestenen, vurderes heller ikke at vil kunne påvirke det planlagte byggeri i betydelig grad eller medføre overskridelse af grænseværdierne i EU's luftkvalitetsdirektiv. Påvirkninger af forurening fra trafikken vil aftage med højden over gadeniveau. Byggehøjden i området vil derfor ikke være begrænset af trafikken.

I forbindelse med realiseringen af lokalplanen omlægges området fra nuværende industriområde til blandet område med boliger og serviceerhverv. Dette vil resultere i en forøgelse af værdierne af bygningsmassen, til gavn for de fremtidige ejere.

Forsyning af området mht. el, gas, vand, varme, affald og spildevand vil kunne gennemføres indenfor rammerne af de gældende sektorplaner og eksisterende overordnede forsyningsnet og ordninger.

Det forventes ikke behov for at udbygge det eksisterende vejnet for at kunne betjene området, og da lokalplanen ikke vurderes at afstedkomme nogen restriktioner på omkringliggende industri, vurderes lokalplanens effekt på materielle goder derfor samlet set ikke at være væsentlig.

Planlægningen af lokalplanområdet giver begrænset trafik, og der er fokus på opholdsrum og begrønning, som har en positiv effekt på mennesker, sundhed og tryghed.

Samlet set vurderes lokalplanens indvirkning på befolkning og menneskers sundhed ikke at være væsentlig.

Trafik
Realiseringen af lokalplanforslaget vil afstedkomme flere bløde trafikanter i et trafikeret område. Forholdene langs de store veje dvs. Prags Boulevard, Amager Strandvej, Prøvestenen og Uplandsgade er gode, da der er cykelsti og fortov på begge sider af vejene. Dette sikrer gode forhold for de bløde trafikanter langs de overordnede veje i området. Der er desuden god mulighed for krydsning af signalregulerede kryds ved Amagerbanen – Prags Boulevard – Raffinaderivej og Amager Strandvej – Prags Boulevard.

Lokalplanens indvirkning på de trafikale forhold vurderes derfor ikke at være væsentlig.

Forurenende virksomheder og risiko

Støj, lugt og luftforurening
Lokalplanforslaget vil medføre byggeri i nærheden af virksomheder i området. Vurderingen af påvirkninger er derfor baseret på, hvilke virksomheder der befinder sig i nærområdet af boligbyggeriet, og som har udledning af lugt og/eller luftforurenende stoffer, og hvilket støjniveau disse virksomheder har.

Risikovirksomheder kan grundet deres aktiviteter have indflydelse på den mulige anvendelse af naboområder herunder anvendelsen for følsom arealanvendelse, boliger, m.v.

Det vurderes på baggrund af gennemgangen, at ingen af virksomhederne har oplag eller aktiviteter, der medfører overskridelse af gældende grænseværdier for lugt- eller luftforurening ved det påtænkte boligbyggeri på projektområdet for Ved Amagerbanen Nord. Der er taget udgangspunkt i, at virksomhederne overholder nuværende krav og at det planlagte byggeri kan føres op til en byggehøjde på 24 m.

Samlet set konkluderes det, at afstanden fra virksomhederne til projektområdet ikke er problematisk i forhold til en eventuel påvirkning, og det planlagte byggeri med en byggehøjde på op til 24 m, tilsvarende ikke vurderes at ville medføre øgede krav til de gennemgåede virksomheder i området omkring byggeriet og på Prøvestenen.

Samlet set vurderes miljøvirkningen fra de omkringliggende virksomheder ikke at være væsentlig. Tilsvarende vurderes lokalplanområdet ikke at være begrænsende for de eksisterende omkringliggende virksomheders aktiviteter og påvirkningen er dermed ikke væsentlig.

Virksomhedsstøj
På baggrund af bebyggelsesplanen, der overvejende har karakter af etageboliger, er der i virksomhedsstøjvurderingen taget udgangspunkt i grænseværdierne for et etageboligområde. Virksomhederne omkring lokalplanområdet er opdelt i 3 områder hhv. de særligt støjende virksomheder på Prøvestenen, det udlagte erhvervsområde Kløverparken mod nordvest samt lokale virksomheder mod sydvest.

Blandt de undersøgte virksomheder på Prøvestenen har de alle et særligt støjvilkår i forhold til haveforeningen på Amager Strandvej. Det vurderes, at haveforeningsvilkåret i praksis også beskytter lokalplanområdet mod støj, idet afstanden hertil er lidt større. Lokalplanområdet vurderes således heller ikke at have betydning for Prøvestenens virksomheders støjmæssige råderum.

Erhvervsområdet Kløverparken er beliggende umiddelbart nordvest for Prags Boulevard. Kløverparken er ikke udbygget i nævneværdig grad. Eneste og nærmeste virksomhed tæt ved Prags Boulevard er en OK gas selvbetjeningstankstander. Udlægges lokalplanområdet til et etageboligområde, vil det støjmæssige råderum for virksomheder i erhvervsområdet generelt blive reduceret med 5 dB i dagperioden, men uændret i aften- og natperioden. Lokalplanområdets eventuelle ændrede rammeplananvendelse vurderes i praksis ikke at være begrænsende for det støjmæssige råderum for OK tankstanderen, og lokalplanområdets boliger vurderes ikke at blive belastet af støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Et lokalt autoværksted, CB Auto, beliggende sydvest for lokalplanområdet vurderes at være støjmæssigt begrænset af de nyopførte etageejendomme vest og syd for værkstedet (eget område). Lokalplanområdet vurderes ikke at begrænse værkstedets støjråderum. Værkstedets støjpåvirkning af boligerne i lokalplanområdet vurderes ikke at give anledning til overskridelse.

En ny BYGMA trælasthandel er under opførelse ved Oliehavnsbroen ca. 220 m nord for lokalplanområdet. BYGMA er placeret i et erhvervsområde, hvor de vejledende støjgrænser vurderes at være 60 dB dag, aften og nat. Det vurderes, at lokalplanområdet ikke påvirkes væsentligt af eventuel støj fra BYGMA samt, at lokalplanområdet heller ikke er begrænsende for BYGMA's støjmæssige råderum. De støjmæssige vilkår for BYGMA vil være uændrede, da der ikke ændres på kommuneplanens områdebenævnelse. Området forbliver blandet bolig og erhverv.

Samlet set vurderes støjpåvirkningen fra de omkringliggende virksomheder ikke at være væsentlig. Tilsvarende vurderes lokalplanområdet ikke at være begrænsende for de eksisterende omkringliggende virksomheders støjmæssige råderum.

Jordforurening, grundvand og overfladevand
Dele af lokalplanforslagets areal er kortlagt som muligt forurenet eller konstateret forurenet.

Herudover er der registreret en del tanke til opbevaring af brændstoffer af forskellig sammensætning.

I forbindelse med etableringen af nye bygninger i lokalplanområdet vil der skulle graves ud til bygningernes fundament og kælder, og i den sammenhæng skal der håndteres forurenet jord, tanke m.v.

Jorden i projektet håndteres efter gældende forskrifter, herunder med bortskaffelse til godkendt modtager. På denne baggrund vurderes projektet ikke at have nogen væsentlig påvirkning på omverdenen. I det omfang, at der bortkøres forurenet jord fra de berørte matrikler, vil gennemførelse af lokalplanforslaget kunne have en gavnlig effekt på de lokale miljømæssige forhold.

Lokalplanforslaget vil ikke påvirke områdets nationale og internationale grundvandsrelaterede udpegninger. I forbindelse med realisering af projektet skal der muligvis udføres midlertidig grundvandssænkning. Da der er tale om en midlertidig foranstaltning med begrænset lokal påvirkning, vurderes påvirkningen til ikke at være væsentlig.

Håndtering af overfladevand og klimarelaterede hændelser vil blive indenfor København Kommunes gældende plangrundlag og retningslinjer, og påvirkningen vurderes derfor ikke at være væsentlig.

Ressourceanvendelse
Det planlagte byggeri lægger op til en række tiltag, som imødekommer Københavns Kommunes politik og retningslinjer for området. Valgte løsninger i forbindelse med projektet vil naturligvis overholde gældende retningslinjer.

Det vurderes, at det samlede energiforbrug i området stiger i takt med den øgede bebyggelse, men det vil ikke adskille sig fra lignende byområder. Da der etableres flere boliger, og der opereres med en højere bebyggelsesprocent, vil der være et højere vandforbrug i området. Vandforbruget vurderes dog som ikke væsentligt, da det ikke vil adskille sig fra det normale vandforbrug i boligområder.

Det fremtidige område vil betyde en større affaldsmængde i forhold til den nuværende arealanvendelse, såvel fra boligområderne som fra daginstitutionen. Det vil dog ikke adskille sig fra lignende områder

Samlet vurderes lokalplanens påvirkning på ressourcer og affald ikke at være væsentlig.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Amager Strandvej, Prags Boulevard og Ved Amagerbanen. Støjniveauet er op til 67 dB på dele af friarealet og op til 69 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og daginstitutioner og L_{den} 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

Der er tale om planlægning af boliger og erhverv i et område, som i Kommuneplan 2019 er udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde.

I henhold til kommuneplanen kan der, hvor hensynet til byrum og bebyggelsens funktion som støjskærm tilsiger det, etableres støjfølsom anvendelse, hvor støjen er op til 73 dB, hvis grænserne for støj indendørs og udendørs kan overholdes.

I forbindelse med omdannelse og udvikling af større områder skal det tilstræbes, at bebyggelse, der skal fungere som støjskærm, og hvor trafikstøjen overstiger 68 dB på facaden, overvejende indrettes til erhvervsformål. I forhold til den samlede planlægning af området muliggøres der en mindre andel af stærkt støjbelastede boliger over 68 dB, og den afskærmende bebyggelse er derudover indrettet overvejende til erhvervsformål. Trafikstøjen overstiger ingen steder 69 dB for boligerne.

Der planlagt for boliger i et område med blandede byfunktioner, der giver mulighed for at planlægge for boliger med krav om, at de indendørs støjgrænser kan overholdes, hvor støjen på facaden overstiger støjgrænserne.

Bebyggelse og friarealer er derudover placeret således, at bebyggelsen langs Amager Strandvej og Prags Boulevard kan danne støjskærm for friarealerne. Det forudsætter, at denne bebyggelse opføres før den bagvedliggende bebyggelse.

I lokalplanen er der endvidere bestemmelser om, at støjgrænser for de forskellige funktioner og for friarealerne skal overholdes. Det kan blive nødvendigt at opsætte støjskærme for at gøre dette muligt. Lokalplanens bestemmelser forhindrer ikke, at der opsættes støjskærme.

For at kunne overholde støjgrænserne indendørs i bygningerne kan det blive nødvendigt med vinduer, som isolerer særligt mod støj, og som er konstrueret, så det er muligt at overholde støjgrænserne ved delvist åbne vinduer. Lokalplanens facadebestemmelser muliggør denne vindueskonstruktion.

Det er en betingelse for ibrugtagning, at grænseværdierne er dokumenteret overholdt.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Umiddelbart op til området ligger en række virksomheder, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

Der er i miljørapporten en gennemgang, der viser, at planlægningen ikke vil forhindre virksomhedernes fremtidige drifts- og udviklingsmuligheder.

Virksomhederne oplyser

Rapporten har været forelagt repræsentanter for virksomhederne, der har tilkendegivet, at de ikke finder, at det er hensigtsmæssigt at planlægge på denne måde. Der er imidlertid ikke påvist konkrete forhold, der ikke er behandlet i miljørapporten.

Særligt om risikovirksomheder

Der er på Prøvestenen en række risikovirksomheder, som er vurderet i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelse nr. 371 af 21. april 2016 om planlægning omkring risikovirksomheder.

Følgende risikomyndigheder er blevet hørt i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen: Hovedstadens Beredskab, Københavns Politi og Arbejdstilsynet.

Det fremgår af miljørapportens afsnit om virksomheder, at det er vurderet, at der ikke er risikoforhold, som forhindrer, at der planlægges som foreslået.

Særligt om virksomheden OTC bemærkes, at lokalplanområdet kan blive udsat for en trykpåvirkning på 20 mbar ved en eksplosion. Center for Miljøbeskyttelse og risikomyndighederne har vurderet, at det er godtgjort, at der kan planlægges for følsom anvendelse i området. Det anbefales i denne forbindelse, at facader, som er eksponeret ved en eksplosion, udstyres med sikkerhedsgals. Der er i lokalplanen ikke stillet krav om dette.

Københavns Kommune vurderer
Københavns Kommune vurderer på denne baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomhederne.

Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen, og der skal derfor redegøres for påvirkningen.

Illustrationerne viser den visuelle påvirkning set fra kysten ved Helgoland og Prøvestenen.

Det fremgår, at den nye bebyggelse vil kunne ses tydeligt fra Helgoland og i noget mindre grad fra Prøvestenen. Den nye bebyggelse vil dog fremstå som en videreførelse af den eksisterende bebyggelse langs Amagers kyst og vil således volumenmæssigt være i overensstemmelse med den eksisterende bymæssige bebyggelse.

Begrundelsen for at planlægge for en byudvikling af denne karakter er, at lokalplanområdet ligger i sammenhæng med et allerede planlagt og delvist udbygget område af bymæssig karakter. Således er der tale om en videreførelse af en udvikling af en tæt by i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Byggeriet er planlagt, så det spiller sammen med kystlandskabet, herunder de kulturhistoriske og naturmæssige interesser i området. Planlægningen vil således være en del af den udvikling med bymæssig karakter, som er på vej i området.

Området set fra Helgoland. Illustration: Holscher Nordberg Architecture and Planning.

Området set fra Prøvestensbroen. Illustration: Holscher Nordberg Architecture and Planning.

Bevaringsværdige bygninger

Bygningen på ejendommen matr.nr. 4169, Sundbyøster, København, Yderlandsvej 1 er ikke registreret i SAVE registreret. Der er foretaget en analyse af bygningerne i lokalplanområdet, og bygningen fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen. Begrundelsen for, at bygningen er fastlagt som bevaringsværdig er, at den har et markant industrielt udtryk med de otte regulære vinduesfag med traditionelle industrivinduer. Bygningen ligger placeret markant på hjørnet af Ved Amagerbanen og Prags Boulevard, hvor den røde pudsede facade og den gamle murede skorsten markerer ankomsten til det gamle industriområde.

Bygningen på ejendommen matr.nr. 4146, Sundbyøster, København, Yderlandsvej 14 er ikke registreret i SAVE registreret. På baggrund af analysen fastlægges en del af bygningen som bevaringsværdig i lokalplanen. Begrundelsen for, at bygningen er fastlagt som bevaringsværdig er, at den repræsenterer de ældre industribygninger i området med en fin proportionering af bygningsvolumenet og regulær vinduesrytme. Facaden markerer sig i området med sine røde mursten og grænser op til Yderlandsvej og den kommende bydelsplads.

Bygningerne på ejendommene matr.nr. 4122, Sundbyøster, København, Yderlandsvej 5 og matr.nr. 4123, Yderlandsvej 7 er registreret i SAVE registreret med middel bevaringsværdi. På baggrund af analysen fastlægges bygningerne ikke som bevaringsværdige i lokalplanen. Begrundelsen for, at bygningerne ikke er fastlagt som bevaringsværdige er, at der efter SAVE-undersøgelsen i 1992 er opført tilbygninger og lavet facadeændringer, som ikke har understøttet bevaringsværdierne i bygningerne. Bygningerne ligger desuden tilbagetrukket i forhold til den kommende facadelinje mod Prags Boulevard.

Lokalplanen muliggør tilbygning og særlige ændringer af de bevaringsværdige bygninger. Derudover må de bevaringsværdige bygninger ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

På SAVE-kort er angivet de SAVE-registrerede bygninger. Bevaringsværdige bygninger fremgår af tegning 5a.

Høj bevaringsværdi

Middel bevaringsværdi

Lav bevaringsværdi

Uden bevaringsvurdering

Fredet

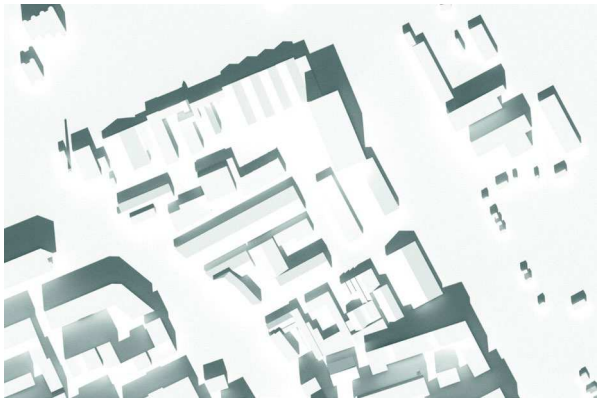
SAVE-kort

Skyggediagrammer

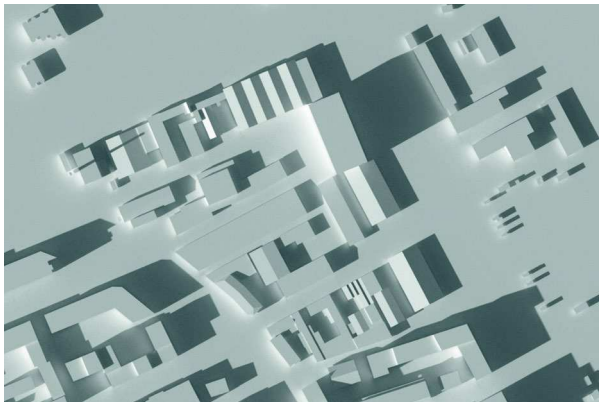
Skyggediagrammerne viser, at der om morgenen ved jævndøgn, 21. marts kl. 9.00, vil være skygge i det meste af området. Ved sommersolhverv den 21. juni kl. 9.00 vil der være delvist sol i det centrale byrum, stræder og veje. Det centrale byrum får sol kl. 12 ved jævndøgn og kl. 12 til 16 ved sommersolhverv. Der er desuden sol i den nordlige del af gårdrummene på samme tidspunkt. Ved jævndøgn kl. 16 og sommersolhverv kl. 19 er der sol mere spredt i dele af byrum, gårdrum, veje og stræder. Skygger fra området påvirker primært Prags Boulevard og Amager Strandvej, og har dermed ikke negativ påvirkning på nabobebyggelser.

Eksisterende forhold

21. marts kl. 9.00

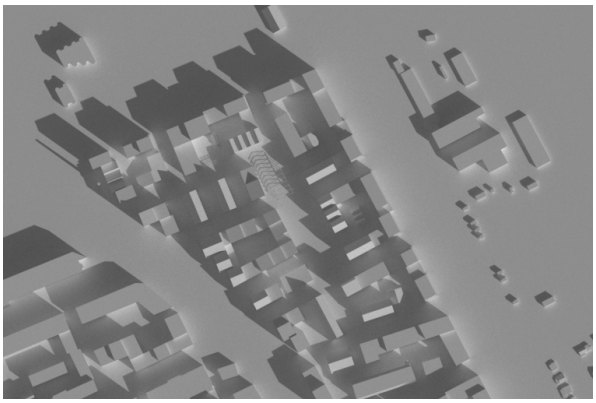


21. marts kl. 12.00

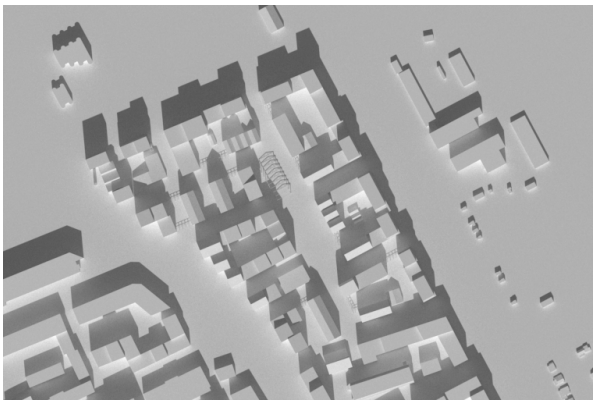


21. marts kl. 16.00

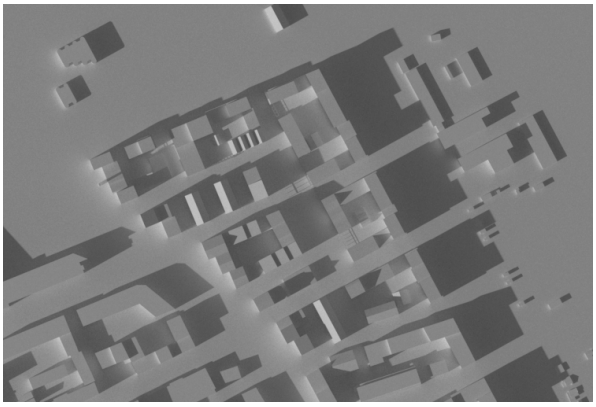
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00



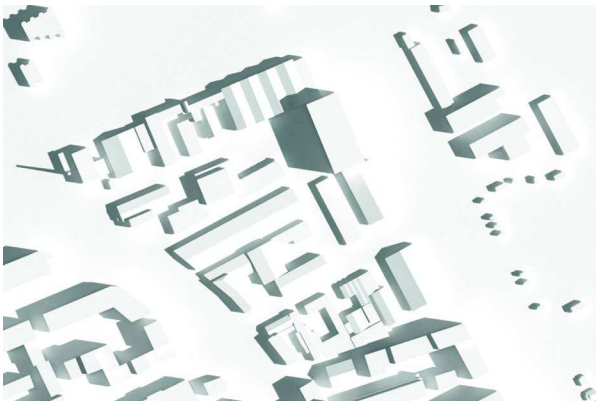
21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

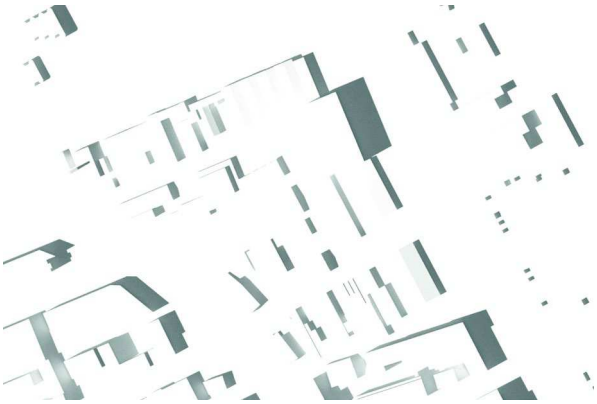
Skyggediagrammer: Holscher Nordberg Architecture and Planning.

Eksisterende forhold

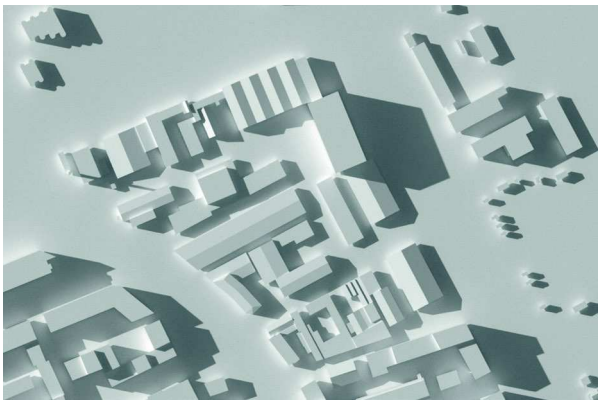


21. juni kl. 9.00

21. juni kl. 12.00

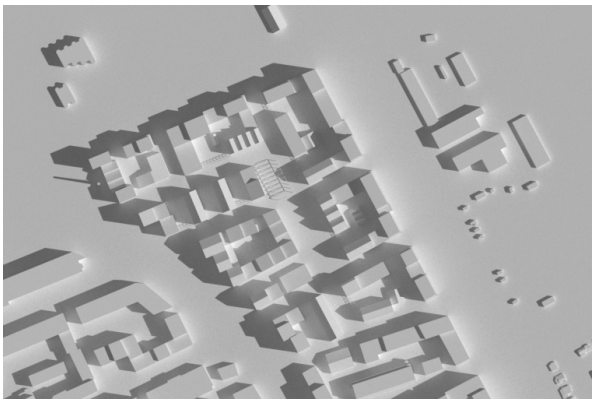


21. juni kl. 16.00

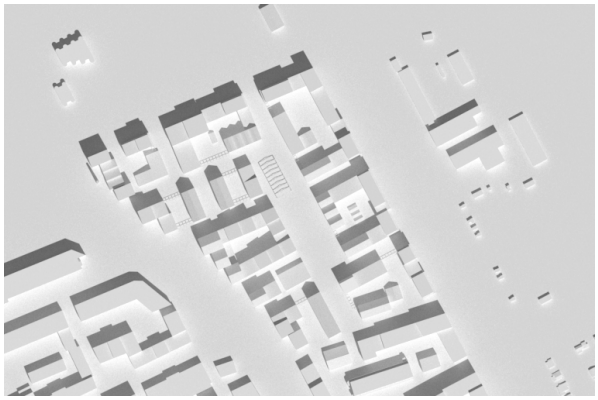


21. juni kl. 19.00

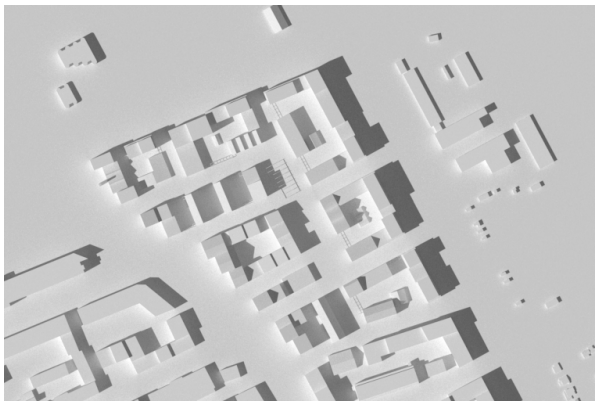
Muliggjort med lokalplanen



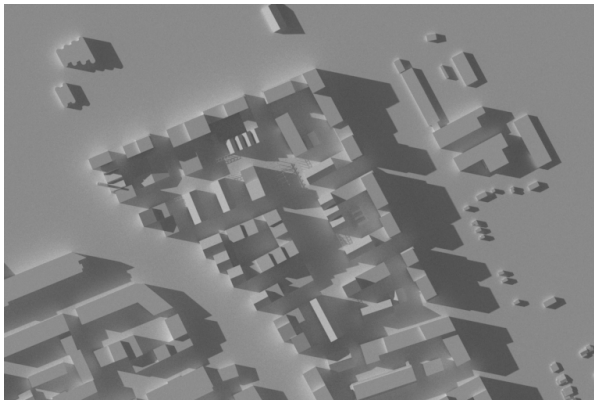
21. juni kl. 9.00



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 lokalplanområdet som sådan, men det nærliggende Prøvestenen er et område, der i Fingerplan 2019 er udpeget til virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Boligandelen kan være op til 80 % af etagearealet.

Detailhandel

I kommuneplan 2019 er den nordøstlige del af området udpeget som detailhandelsområde til særligt pladskrævende varer. Det vil sige butikker som forhandler biler, lystbåde, havebrugsvarer, byggematerialer, møbler og lignende. Området ligger i øvrigt udenfor et centerområde, der må derfor kun etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde.

Bebyggelsesprocent

I kommuneplan 2019 er området fastlagt med en maksimal bebyggelsesprocent på 150.

Skybrudsløsning

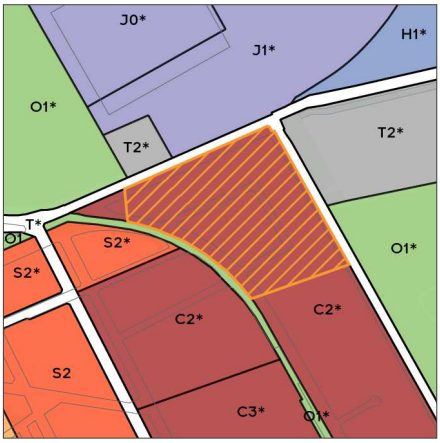
Der kan inden for området etableres en forsinkelsesplads til midlertidig opmagasinering af vand, jf. kommunens skybrudsplan. Forsinkelsespladsens funktion kan integreres med andre funktioner og dens areal kan udgøre del af friarealet.

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.

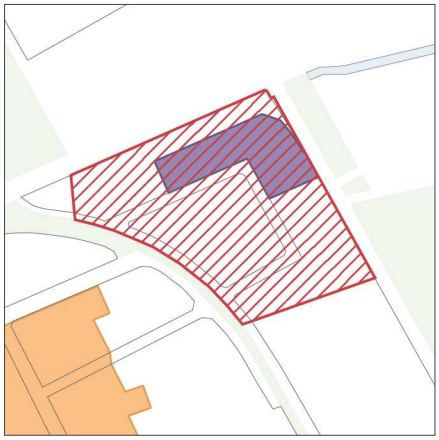
Amager Øst Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at Nordøstamager udvikles med en balance mellem tradition og modernitet, så gamle industribygninger kan blive stående som påmindelse om kvarterets kulturelle arv. Samtidig skal nye beboere kunne trives i moderne varieret arkitektur med en velfungerende infrastruktur.

Der er ønsker til en bydel med blandede boligformer og boligstørrelser, hvor der bygges i en skala, hvor mennesker trives og byrummene fungerer som trygge og gode mødesteder, der lægger op til aktivitet i både dag- og aftentimer.



C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
J, J0-2	Områder til industri
H1	Områder til havneformål
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
O1	Områder til fritidsområder m.v.
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
*	Områder med særlige bestemmelser
	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



	Bydelscenter
	Butikker m. særlig pladskrævende varer
	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende detailhandelsrammer i Kommuneplan 2019.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 136 Kløverparken med tillæg 2

Formålet med plantillæggene er at give mulighed for en mere fleksibel anvendelse af arealerne i området, indtil en egentlig byudvikling kan finde sted.

Lokalplan 326 Prøvestenen og Ny Amager Strandpark med tillæg 2

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for at fastholde Prøvestenen til havnerelateret erhverv og muliggøre opfyldninger til udvidelse af disse funktioner. Plantillægget skal muliggøre opførelse af 3 store vindmøller i et område på Prøvestenen, der er fastlagt til offentlige rekreative formål.

Lokalplan 449 Strandlodsvej med tillæg 1

Formålet med lokalplanen er at ændre områdets nuværende status fra industrikvarter med tilhørende administration til et område med helårsboliger og serviceerhverv med undtagelse af de allerede bebyggede sydøstlige ejendomme, som ændres til serviceerhverv. Herudover ønskes den grønne cykelrute fastlagt i det nedlagte Amagerbane tracé.

Lokalplan 479 Jenagade

Lokalplanens formål er at ændre anvendelsen i området fra industri til serviceerhverv.

Lokalplan 544 Ved Amagerbanen Syd

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for at udvikle lokalplanområdet til et funktionelt blandet bykvarter med udgangspunkt i områdets egenart, hvad angår bebyggelsesstruktur og beplantning.

Lokalplan 550 Lindgreens Allé

Formålet med lokalplanen er, med udgangspunkt i områdets egenart, at tilvejebringe et grundlag for at udvikle det nuværende industrikvarter til et blandet bykvarter med boliger, en institution samt erhverv og butikker, cafeer, restauranter og lignende i stueetager.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Gældende lokalplaner

Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

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.

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. I lokalplanen er der bestemmelser, der sikrer social bæredygtighed ved blandede boformer, med 25 % almene boliger, og placering af publikumsorienteret serviceerhverv eller andre udadvendte funktioner i øjenhøjde i stueetagerne ud mod det centrale byrum. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at bygherre ønsker at bruge genbrugsmaterialer fra området til fx belægninger og siddeplinte og desuden anvende langtidsholdbare materialer. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om grønne tage, klimatilpasning og stormflodssikring. Herudover ønsker bygherre på nogle projekter at bæredygtighedscertificere med fx DGNB eller Svanemærket.

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

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

I forbindelse med det nye kryds Ved Amagerbanen/Prags Boulevard vil der blive etableret et forsinkelsesbassin på 1.200 m^2 på matr.nr. 4304, Sundbyøster, København. Projektet er en del af en udbygningsaftale i forbindelse med lokalplanområdet Ved Amagerbanen Syd og er planlagt udført i 2021.

Stormflodssikring

Lokalplanområdet skal sikres i forholdt til en vandstandsstigning i forbindelse med en stormflod på indtil 2,5 m. Det er indarbejdet i lokalplanen, at nye boliger skal opføres i minimum kote 2,5.

Det er endvidere indarbejdet i lokalplanen, at nye bygninger skal sikres mod stormflod på indtil 2,5 m. Det kan ske ved fx at etablere et beredskab i form af vandtætte skotter m.v. der kan opsættes ved varsling samt anden indretning af bygningerne, der sikrer mod vandskader.

Eksisterende bygninger kan sikres på tilsvarende måde.

Herved vil det sikres, at væsentlige samfundsværdier ikke går tabt i forbindelse med en stormflod.

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

Området mellem Prags Boulevard, Ved Amagerbanen og Amager Strandvej har tidligere været anvendt til virksomheder med forurenende aktiviteter. Der har bl.a. været galvaniseringsvirksomhed, metalvarefabrik, smedeværksteder, autoværksteder, pladeværksteder, malervirksomhed, gummivarefabrik, garageanlæg og busvaskehal samt mange nedgravede olietanke i området. På matr.nr. 4123 har der været et stort oliedepot med omhældning af petroleum på dunke med op til 1,5 millioner liter, der kan have forurenet jord og grundvand med kulbrinter.

Matr.nr. 4121, 4122, 4123, 4128, 4142, 4145, 4146, 4169, 4178 og 4189 er kortlagt på vidensniveau 1 på baggrund af mistanke om jord- og grundvandsforurening.

Matr.nr. 582, 596, 4167 og 4173 er kortlagt på vidensniveau 2, da der er konstateret jordforurening med kulbrinter, tjære og tungmetaller.

De øvrige ejendomme i området er ikke kortlagt som forurenede, men de tidligere aktiviteter på nabomatriklerne kan have givet anledning til forurening i jord- og grundvand med bl.a. kulbrinter.

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. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige fællesveje og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- 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 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 regnvand og havvandsstigninger, herunder 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

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 596 og del af 582, Amagerbros Kvarter, København, matr.nr. 145b, 4121, 4122, 4123, 4128, 4142, 4145, 4146, 4167, 4169, 4172, 4173, 4178, 4189, 4304, 4410, 4499, 4534, del af 4170 og del af 4409, Sundbyøster, København og alle parceller, der efter den 28. januar 2020 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger og 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 boliger og serviceerhverv.

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 mellem 70 og 80 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Indtil 50 % af bruttoetagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 4e. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen og kollegie- og ungdomsboligandelen kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at boligandelen eller 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 området under ét.

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

De almene boliger skal placeres, som vist på tegningerne 2a, 2b og 2c.

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 40 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 m², 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. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

For stueetager vist på tegning 2a gælder, at der må indrettes butikker med et samlet etageareal, der ikke må overstige 400 m². Der må dog ikke indrettes butikker mod byrum A-B og mod Amager Strandvej. Den enkelte udvalgsvare- eller dagligvarebutik må ikke overstige 200 m².

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 2.000 m² pr. 22. maj 2020.

Stk. 9. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage)

For stueetager med mulighed for serviceerhverv, som vist på tegning 2a og som grænser op til Ved Amagerbanen eller Yderlandsvej, gælder, at mindst 25 % af markeringen i det enkelte byggefelt skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må de anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Stk. 10. Placering af anvendelse
Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a, 2b og 2c.

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinjer
Mod Prags Boulevard og Ved Amagerbanen opretholdes de eksisterende vejlinjer, jf. tegning 3a.

Mod Amager Strandvej kan vejarealet udvides, som vist på tegning 3a.

Der må ikke etableres overkørsler mod Prags Boulevard og Ved Amagerbanen.

Stk. 2. Vejbyggelinjer
Mod Ved Amagerbanen opretholdes den eksisterende vejbyggelinje udover vejareal i hjørnet mellem Ved Amagerbanen og Yderlandsvej, som vist på tegning 3a, der kan nedlægges.

Kommentar
Vejbyggelinjer afgrænser arealer, som er udlagt til vej i medfør af vejlovgivningen, men ikke anlagt. Kommunen har mulighed for på et senere tidspunkt at bestemme, at arealet skal anlægges som vej.

Stk. 3. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej
Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af lokalgader og stier, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske, som vist i snit på tegning 3b.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Stk. 4. Fastlæggelse af vej
Vejtype a fastlægges i en bredde af 14 m med kørespor og en flexzone, som kan placeres på begge sider af vejen. Derudover fortov og kantzone i begge sider, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.

Vejtype b fastlægges i en bredde af 14,4 m med kørespor og fortov i begge sider, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.

Vejtype c fastlægges i en bredde af 14 m med sti og kantzoner i begge sider, som vist på tegning 3a. Udformning skal ske som vist på tegning 3b.

Vejtype d fastlægges i en bredde af 14 m med cykelsti/gangsti og kantzoner i begge sider, som vist på tegning 3a. Udformning skal ske som vist på tegning 3b.

Vejtype e fastlægges i en bredde af 9 m med sti på min. 4 m, og kantzone mod bygninger, som vist på tegning 3a.

Kommentar

Ved veje menes også adgangsgivende stier.

Stk. 5. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.

Stk. 6. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

De på tegning 3a viste arealer, der er udlagt til vej, kan nedlægges og 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. 7. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-6 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. 8. 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 i § 4, stk. 3 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 parkering.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller og uddannelser, end den der i øvrigt gælder for erhverv og grundskoler.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 250 m^2
Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 857 m^2
Grundskoler:	1 plads pr. 607 m^2, undtagen areal til idrætshaller

Daginstitutioner:	1 plads pr. 286 m^2
Erhverv:	1 plads pr. 214 m^2
Butikker:	1 plads pr. 143 m^2

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre.

Højst 10 % af parkeringsdækningen for området under ét må indrettes på terræn. Parkering på terræn skal placeres, som angivet på tegning 4.

Stk. 2. **Cykelparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller, plejeboliger og plejecentre, end den der i øvrigt gælder for erhverv, bolig og institutioner.

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

Boliger:	4 pladser (min. 50 % skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (min. 50 % skal være overdækket)
Grundskoler:	1 plads pr. 2 elever og ansatte (min. 50 % skal være overdækket)
Daginstitutioner:	2,5 pladser (min. 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	3 pladser (min. 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (min. 50 % skal være overdækket)

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m^2 ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m^2.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være en integreret del af byggeriet.

Parkeringspladser til cykler skal placeres i grupper med pladser til mellem 5 og 20 cykler pr. gruppe.

I umiddelbar nærhed af indgange mod gader og stræder skal der være plads til mellem 5 og 10 cykler.

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.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at bebyggelsesprocenten fortsat overholdes.

Kommentar

For at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en matrikel til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 150 for de involverede ejendomme under ét. Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en matrikel til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelter, husdybder og parkering overholdes.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager 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 eller offentlig plads, 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 byggefelterne, som vist på tegning 5a.

b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.

c) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.

d) Altaner, karnapper, indgangspartier og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7.

e) Porte eller åbninger skal placeres, som vist på tegning 5b.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a viste etageantal.

b) Bygninger i 1 etage skal opføres i maks. 4,5 m, dvs. maks. topkote 8 m.
Bygninger i 2 etager skal opføres i maks. 8,5 m, dvs. maks. topkote 12 m.
Bygninger i 3 etager skal opføres i maks. 12,5 m, dvs. maks. topkote 16 m.
Bygninger i 4 etager skal opføres i maks. 16,5 m, dvs. maks. topkote 20 m.
Bygninger i 5 etager skal opføres i maks. 20,5 m, dvs. maks. topkote 24 m.

Bygninger i 6 etager skal opføres i maks. 22,5 m, dvs. maks. topkote 26 m.
Bygninger i 7 etager skal opføres i maks. 24 m, dvs. maks. topkote 27,5 m.

c) Stueetagen (1. etage) skal opføres i min. 4 m, inklusive sokkel.

d) Der må ikke etableres teknik på taget. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningen. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimalt 1,5 m til servicering af elevatorer. Nødvendig teknik skal placeres minimum 1,5 m inde på taget målt fra facaden.

Stk. 4. Husdybde

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

b) Undtaget er bygninger til daginstitutioner.

Stk. 5. Det skrå højdegrænseplan

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse og 1,5 x afstanden til erhvervsbebyggelse.

Reglen kan fraviges, hvor den ene berørte bygningsdel er en gavl, og hvor to gavle møder hinanden.

Stk. 6. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver maksimum 25 m^2. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres 1 mindre bygning pr. gårdrum.

Stk. 7. Bevaringsværdige bygninger

a) På tegning 5a er vist bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives.

Der kan dog opføres to tilbygninger i forbindelse med den bevaringsværdige bygning på matr.nr. 4169, som vist på tegning 5a og i overensstemmelse med § 7, stk. 2p. Der kan opføres en ny tagetage på den bevaringsværdige bygning, jf. § 7, stk. 2q.

Den bevaringsværdige bygning på matr.nr. 4146 kan ombygges i overensstemmelse med § 7, stk. 2s.

Teknik- og Miljøudvalget kan derudover ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

Kommentar

Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.

b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

Kommentar

For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.

c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Variation i bebyggelsen

a) Der skal skiftes materiale og/eller farvetone jf. stk. 2c for hver bygningsenhed angivet på tegning 6b.

b) Bygninger må derudover maksimalt have en facadelængde på 20 m uden facadeskift. Det gælder dog ikke bygning A, A1, A2, B og C.

Et facadeskift skal udgøres af mindst to af følgende variationer:

- Bygningens højde
- Frem- og tilbagerykninger
- Vinduesstørrelser
- Vinduers placering
- Udformning af altaner og/eller karnapper

Mod Amager Strandvej og Prags Boulevard skal én variation bestå en frem- og tilbagerykning.

Stk. 2. Facader

Materialer

a) Facader markeret som facade a og c og bygning A1 og A2 på tegning 6a skal være i metal, træ eller natursten og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Øvrige materialer skal være metal, tegl, træ eller natursten og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. For alle facadetyper kan der anvendes elementer til udnyttelse af solenergi.

b) Nederste etage skal være i tegl, træ og glas for facader markeret som facade a og f på tegning 6a.

c) Facadefarverne skal være røde, grå og brune.

d) Mindre bygningsdele som fx karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer og farver.

e) Der må ikke bruges plastikmaterialer.

Gulvkoter og sokkel

f) Bygningerne skal opføres med en sokkelhøjde på minimum 15 cm målt fra terræn.

g) Ved Prags Boulevard, Amager Strandvej og Ved Amagerbanen skal gulvkoten ved boliger med undtagelse af fællesareal til boliger være mellem 0,6 og 0,8 m målt fra det omgivende terræn.

Ved alle øvrige veje, stier og byrum skal gulvkoten ved boliger med undtagelse af fællesrum til boliger være mellem 0,4 og 0,6 m, målt fra det omgivende terræn.

Facade a og f

h) For facader markeret som facade a og f på tegning 6a skal den øverste etage udformes med gavle/karnapper mod byrum/gade med en bredde på maks. 16 m.

i) For facader markeret som facade a og f på tegning 6a skal stueetagernes facader indeholde mindst én tilbagetrækning på mindst 1,3 m ved indgangspartier og markeres med søjler, opholdsmuligheder, karnapper eller nicher.

Facade b

j) For facader markeret som facade b på tegning 6a skal den øverste etage tilbagerykkes mindst 1,3 m fra facade og gavl eller udformes med skrå tagflader med en maksimal på hældning på 80 grader. Alle etager over 5. etage, markeret som facade b, skal tilbagerykkes mindst 1,3 m fra facade og gavl eller udformes med skrå tagflader med en maksimal på hældning på 80 grader. Bestemmelsen gælder ikke, hvor facaden udformes med skrå tagflader i mere end to etager. Her kan trappetårne og karnapper udformes som vertikale elementer i maksimum 3,5 m bredde og med en indbyrdes afstand på minimum 3 m.

k) For facader markeret som facade b på tegning 6a skal stueetagernes facader indeholde en tilbagetrækning på min. 1,3 m ved indgangspartier. Stueetager udføres med relief i murværk, hvor min. 50 % af facadens teglsten trækkes min. 2 cm tilbage fra facadelinjen.

Facade c og d

l) For facader markeret som facade c og d på tegning 6a skal den øverste etage udformes med skrå tagflader eller tilbagetrækning af den øverste etage mod byrum/gade i min. 10 m bredde. Facaden kan derudover udføres i bygningens fulde højde i en udstrækning på maks. 5 m i bredden mellem ovennævnte skrå tagflader/tilbagetrækninger.

m) For facader markeret som facade c og d på tegning 6a skal stueetagernes facader udføres med tilbagetrukne vinduespartier. Vinduespartier skal udgøre min. 50 % af facaden. Ved murede facader skal øvrig facade i stueetagen udføres med murpiller relief, hvor min. 50 % af facadens teglsten trækkes min. 2 cm tilbage fra facadelinjen.

Facade e

n) For facader markeret som facade e på tegning 6a skal den øverste etage udformes med skrå tagflader eller en tilbagetrækning på min. 1 m.

o) For facader markeret som facade e på tegning 6a skal indgangspartier markeres med en overdækning eller en tilbagetrækning fra facaden.

Bygningerne A, B og C

p) Bygning A1 og A2 som vist på tegning 6a skal have facader i træ. Facader skal have fremtrædende vertikale opdelinger med en maksimal afstand på 1,6 m i 70 % af træfacaden. Stueetagen i bygning

A1 skal mod nord og vest tilbagetrækkes minimum 1,5 m fra den øvrige facadelinje.

q) Den tredje etage på bygning A, som vist på tegning 6a, skal være med facade og tag i 90 % glas. Tag skal være shedtag med en bredde på maks. 4 m.

r) Bygning B, som vist på tegning 6a, skal have facader i tegl og/eller træ. Facader skal have fremtrædende vertikale og horisontale bånd i facaden med en afstand på maks. 4 m. 70 % af facaden tilbagetrækkes minimum 20 cm i forhold til de fremtrædende bånd.

s) Taget på Bygning C, som vist på tegning 6a, kan fjernes og erstattes med et fladt tag som tagterrasse med mulighed for aktivitet og ophold. Værn omkring tagterrasse skal være i farven rød.

I forbindelse med en delvis nedrivning af bygningen, skal gavl mod byrum B genopføres i røde tegl med en portåbning midt for.

Vinduer og døre kan fjernes eller udskiftes. Brystning kan fjernes ved vindueshuller i stueetagen.

I stueetagen kan murpille mellem to vindues- og døråbninger fjernes ét sted på hver langside.

Der kan derudover etableres en port til nedkørsel til parkeringskælder mod Yderlandsvej, som vist på tegning 3a. Porthullet skal omkranses af et fremspring i facaden på min. 10 cm i dybden.

Gavle, porte og facadeudstyr

t) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.

u) Porte/åbninger, som vist på tegning 5b, skal være i mindst 2 etagers højde med en bredde på mindst 10 m. De skal være åbne og må ikke hegnes. Eventuelle øvrige porte og låger kan være i gitter, trælameller eller glas.

Åbninger i fuld højde, som vist på tegning 5b skal dog markeres med en pergola i åbningens bredde og med en dybde på min. 1,5 m. Pergola kan være i enten tegl eller træ. Pergolaer kan kombineres med trapper, ramper, højbede, bænke i tegl og lave mure i tegl med maks. højde på 0,5 m.

v) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 3. Vinduer, døre og indgangspartier

a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.

b) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.

c) For facadeforløb, vist som facadelængde med gennemsigtigt glas på tegning 6b, skal mindst 70 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 3 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

d) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.

e) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.

f) Boligbebyggelse skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 12 m afstand mellem gadedør og port eller anden passagemulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades.

g) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, fremeller tilbagerykning af facaden.

Stk. 4. Tage

Materialer

a) Materialerne skal være tegl, metal, skifer, træ og/eller glas. Materiale på flade tage kan være tagpap. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi.

b) 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.

Udformning

e) Tage skal have en taghældning på minimum 20 grader. Tage med sadeltag skal have en taghældning på minimum 35 grader.

Tage på bygninger markeret med 'facade b' og 'bygning A, A1, A2, B og C' på tegning 6b, kan være flade tage med en taghældning under 20 grader.

Se i øvrigt facadebestemmelser om udformning af bygningers øvre etager i § 7, stk. 2h, j, l, n, q, r og s.

Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 6, kan have en anden udformning.

f) Hvor der etableres flade tage, skal mindst 25 % af tagfladerne anvendes til opholdsareal og taghaver/terrasser.

Værn og teknik

g) Værn om taghaver/tagterrasser skal være med balustre i træ eller metal og må ikke være i reflekterende materialer. Se desuden facadebestemmelse om udformning af værn på bevaringsværdig bygning i §7, stk. 2s.

h) Om teknik på tage henvises til § 6, stk. 3d.

Stk. 5. Altaner og altangange

Altangange

a) Der må ikke være altangange.

Ved adgang til boliger over daginstitution kan der dog etableres altangang, som angivet på tegning 6c. Der må maksimalt etableres altangange ved to etager, og der skal minimum være to etager mellem altangange. Altangange må ikke udkrage over facadelinjen under den enkelte altangang.

Altangang skal have en bredde på mindst 1,8 m.

Altaner

b) Boliger fra 1. sal og op skal have altaner med et opholdsareal på minimum 90 cm gange 90 cm.

c) Altaner må højst have et fremspring på 130 cm målt fra facaden, se dog pkt. d-j.

d) Der må ikke placeres altaner i stueetager og på facader markeret med 'Ingen mulighed for altan' på tegning 6c.

Altan a og b og bygning A1, A2 og B

e) Altan a, som vist på tegning 6c, skal være helt eller delvist indeliggende. Altanen skal trækkes minimum 80 cm tilbage målt fra facaden og kan have et maksimalt fremspring på 50 cm.

f) Altan b, som vist på tegning 6c, må højst have et fremspring på 1,1 m.

g) Altaner på Bygning A1, A2 og B, som vist på tegning 6a skal være helt indeliggende.

Placering

h) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 50 % af facadens samlede længde.

i) Udkragede altaner og karnapper skal placeres minimum 5 m fra indvendige hjørner af en bygning.

j) Altaner og 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.

Værn

k) Altanværn skal være gennemsigtige, med klart glas eller spinkle balustre i minimum halvdelen af længden. Mod gårdrum og byrum som vist på tegning 7a må altanværn dog kun være spinkle balustre. Materialer må ikke være reflekterende.

Stk. 6. 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. 7. Stormflodssikring

Bygninger skal udformes, så de er sikret mod en stormflod med et sikringsniveau på 2,5 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 %
Børneinstitutioner:	100 %
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 og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

Teknik- og Miljøforvaltningen 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. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 6, stk. 7a.

Stk. 3. Bevaringsværdige træer

De på tegning 7c 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. 4. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 5. Terrænregulering

Terrænet skal reguleres til omtrent kote 2.0-2.5, omtrent kote 2.5-3.0 eller omtrent kote min. 3.0 i områderne vist på tegning 7d.

Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

Stk. 6. Indretning af ubebyggede arealer

Placering af byrum og kantzoner skal ske som vist på tegning 7a og 7b, og som det fremgår nedenfor. Der skal dog ikke indrettes kantzoner ud for pergolaer som angivet i § 7, stk. 2u.

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

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Friarealer til institutionen skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Arealer til institutionen skal hegnes med åbent gitter/hegn i maksimalt 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn. I mindst 50 % af hegnslængden skal der være bede til beplantning i en dybde på mindst 1 m, målt vinkelret på hegnet.

Mod Ved Amagerbanen skal bede beplantes med buske.

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

Stk. 7. Byrum og gårdrum

Byrum A

Mindst 10 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Mindst 50 % skal være befæstet. Befæstede arealer skal være i:

- Tegl i farven rød.

Der skal være mindst 5 faste bænke.

Byrum B

Mindst 10 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i enten/og/eller:

- Tegl i farven rød
- Beton i farven rød
- Betonsten i farven rød eller sort
- Natursten
- Asfalt med stentilslag i farven rød
- Jern
- Træ
- Grus/skærver/slotsgrus/stenmel
- Gummi i farven rød eller sort

Gårdrum 1-3
Højst 40 % af det på tegning 7a viste areal skal være befæstet.

Øvrige arealer skal være bede med beplantning.

Gårdrum 4-5
Højst 50 % af det på tegning 7a viste areal skal være befæstet.

Øvrige arealer skal være bede med beplantning.

Gårdrum 6-8
Højst 60 % af det på tegning 7a viste areal skal være befæstet.

Øvrige arealer skal være bede med beplantning.

For alle gårdrum gælder
Befæstede arealer må være i:

- Natursten
- Tegl
- Asfalt med stentilslag
- Jern
- Træ
- Grus/skærver/slotsgrus/stenmel

Stk. 8. Kantzone

Kantzone a (Prags boulevard)
Kantzone a, som vist på tegning 7b, skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 3 m.

Ved både boliger og erhverv skal der være en terrasse med en dybde på mindst 2 m målt vinkelret på facaden. Ved boliger skal terrassen have en højde på mellem 0,5-0,8 m målt fra omgivende terræn.

Der skal hegnes med hæk ved boliger. Hegn må højst være 1,3 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Ved erhverv skal mindst 20 % af kantzonen være bede med beplantning.

Kantzone b (Amager Strandvej)
Kantzone b, som vist på tegning 7b, skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 0,5 og 3 m.

Mindst 30 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Kantzone c (Gårdrum)
Kantzone c, som vist på tegning 7b, skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 2-4 m.

Ved boliger må der ved hver boligenhed være fast belægning i højst 75 % af kantzonen.

Ved boliger skal der hegnes med hæk. Hegn må højst være 1,3 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Mellem hver bolig må der hegnes med fast hegn på 1,6 m højde i op til en tredjedel af kantzonens dybde, målt vinkelret på facaden.

Ved erhverv skal mindst 50 % være bede med beplantning.

Langs lukkede facader skal der være bede til facadebeplantning, som skal bestå af løvfældende planter.

Kantzone d (Lokalgader)
Ved erhverv og boliger skal mindst 50 % af kantzonen i en dybde på 0,6 m målt vinkelret på facaden være med beplantning.

Ved eventuelle fælleslokaler i stueetagen skal der langs hele facaden være mindst 0,6 m befæstet areal målt vinkelret på facaden.

Ved erhverv skal der være mindst 2 stk. faste bænke i kantzonen.

Kantzone e (Stræder)
Kantzone e, som vist på tegning 7b, skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 3 og 5 m.

Ved både boliger og erhverv skal der være en terrasse, der skal være i samme niveau, som det omgivende terræn.

Mindst 25 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Ved boliger skal der være en trappe op til stueetagen. Trappen må være i op til halvdelen af kantzonens dybde, målt vinkelret på facaden.

Der skal være bede med facadebeplantning langs lukkede facader

Kantzone f (Institution og smalle gader)
Kantzone f, som vist på tegning 7b, skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1 og 5 m.

Mindst 50 % af kantzonen skal, i en dybde på mindst 0,8 m, målt vinkelret på facaden, være bede med beplantning.

Der skal være én fast bænk ved indgange.

Kantzone g (Amagerbanen)
Kantzone g, som vist på tegning 7b, skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 4 m.

Der skal ved både boliger og erhverv være terrasser i 2-3 m dybde, målt vinkelret på facaden. Terrasserne skal adskilles af beplantning.

Boliger skal have en trappe op til stueetagen. Trappen må være i op til halvdelen af kantzonens dybde, målt vinkelret på facaden og med en bredde på højst 1,5 m.

Kantzonen skal være med mindre træer, buske og anden beplantning i mindst 75 % af kantzonens areal udover de på tegning 7c fastlagte træer.

Kantzone h (Pladsen)
Kantzone h, som vist på tegning 7b, skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 2 og 4 m. Ved boliger skal kantzonen indrettes med bede til beplantning i 50 % af kantzonens areal. Ved fælleslokaler

skal der være fast belægning i mindst 2-3 m af kantzonens dybde, målt vinkelret på facaden.

Der skal være faste bænke ved indgange.

For alle kantzoner gælder
Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Materialer på hegn og værn må ikke være reflekterende.

Befæstede arealer må være i:

- Natursten
- Tegl
- Asfalt med stentilslag.
- Jern
- Træ
- Grus/skærver/slotsgrus/stenmel

Stk. 9. Beplantning

Der skal være beplantning, som vist på tegning 7c.

Der skal være facadebeplantning som beskrevet i kantzonebestemmelser.

Der skal plantes 169 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ 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.

For træerne i forlængelse af Holmbladsgade gælder, at der på det konkrete sted skal være platantræer, som kan opnå en højde på over 15 m.

I gårdrum 1-3 skal mindst et af de angivne træer på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

Mindst 50 % af øvrige træer i området skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 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. 10. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c viste nye træer er plantet i de til byggeriet hørende byrum/gårdrum.

Stk. 11. Regnbede

Byrum A vist på tegning 7a skal have regnbede og render til afledning, tilbageholdelse eller nedsivning af overfladevand af overfladevand.

Gårdrum som vist på tegning 7a skal have regnbede og render til afledning, tilbageholdelse eller nedsivning af overfladevand.

Vejtype d og e som vist på tegning 3a skal have render til afledning, tilbageholdelse eller nedsivning af overfladevand.

I regnbede skal der være planter, siv, græsser og evt. træer.

§ 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, daginstitutioner og grundskoler: 58

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

- Boligers, grundskolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

Indendørs med lukkede vinduer:

- Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

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

Stk. 2. Støj fra virksomheder

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

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.

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.

§ 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 11. Særlige fællesanlæg

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret det i § 8, stk. 6 fastlagte byrum A og de i § 4, stk. 3 fastlagte vejtyper a, b, c, d og e.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.

§ 12. 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.

Kommentarer af generel karakter

På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 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. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1 • Områdeafgrænsning

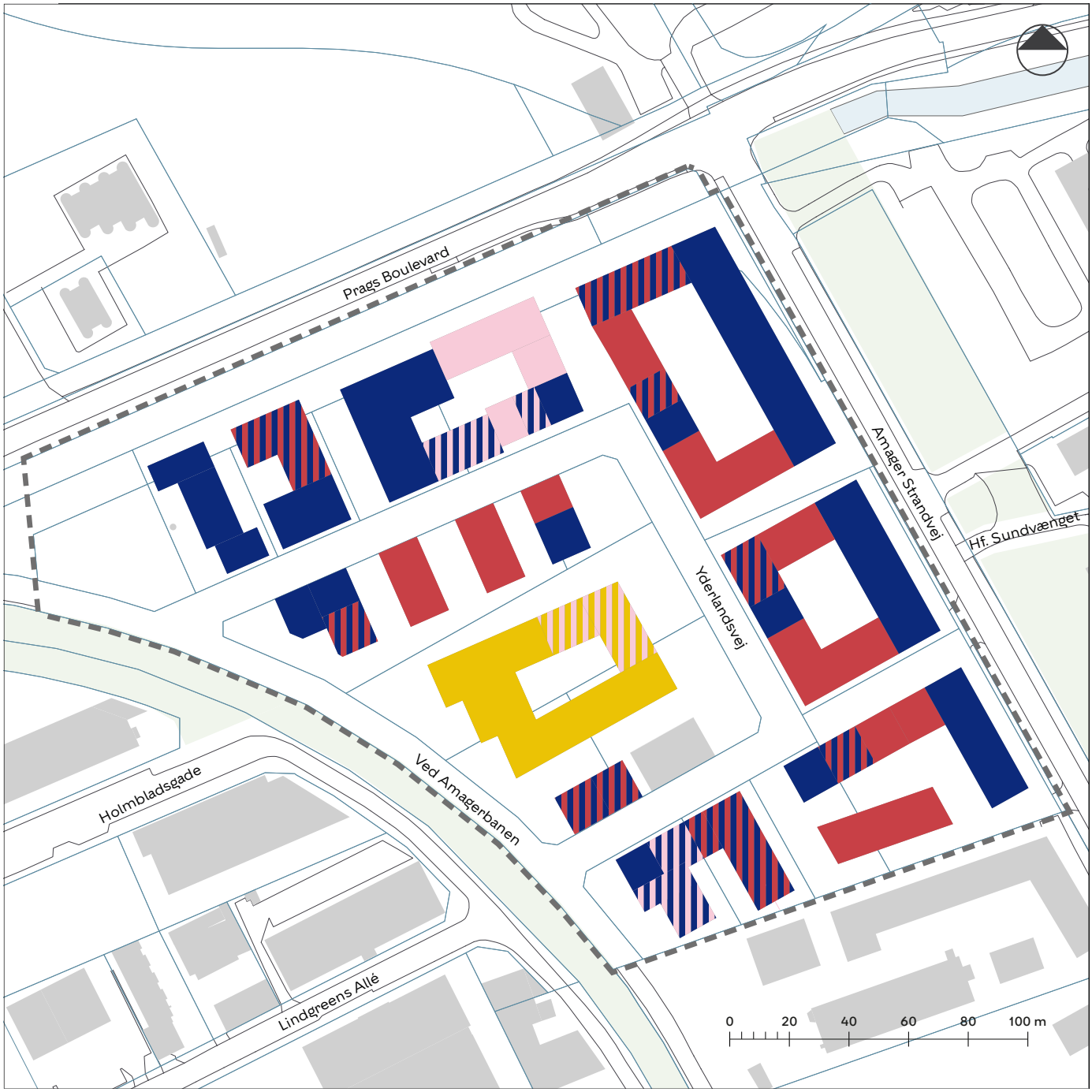
Områdeafgrænsning

XX Matrikel

Ejerlavsgrænse

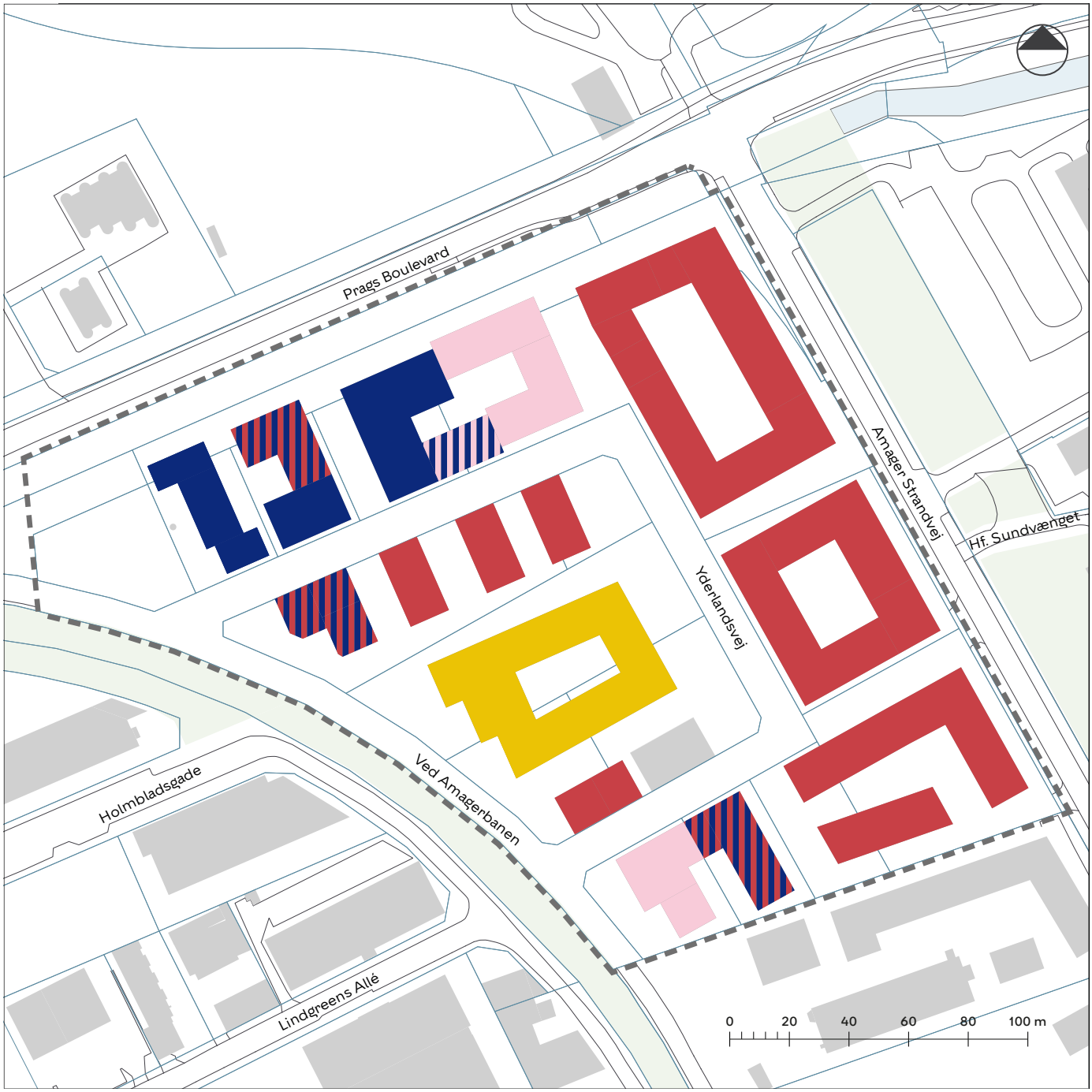
Eksisterende bygning

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



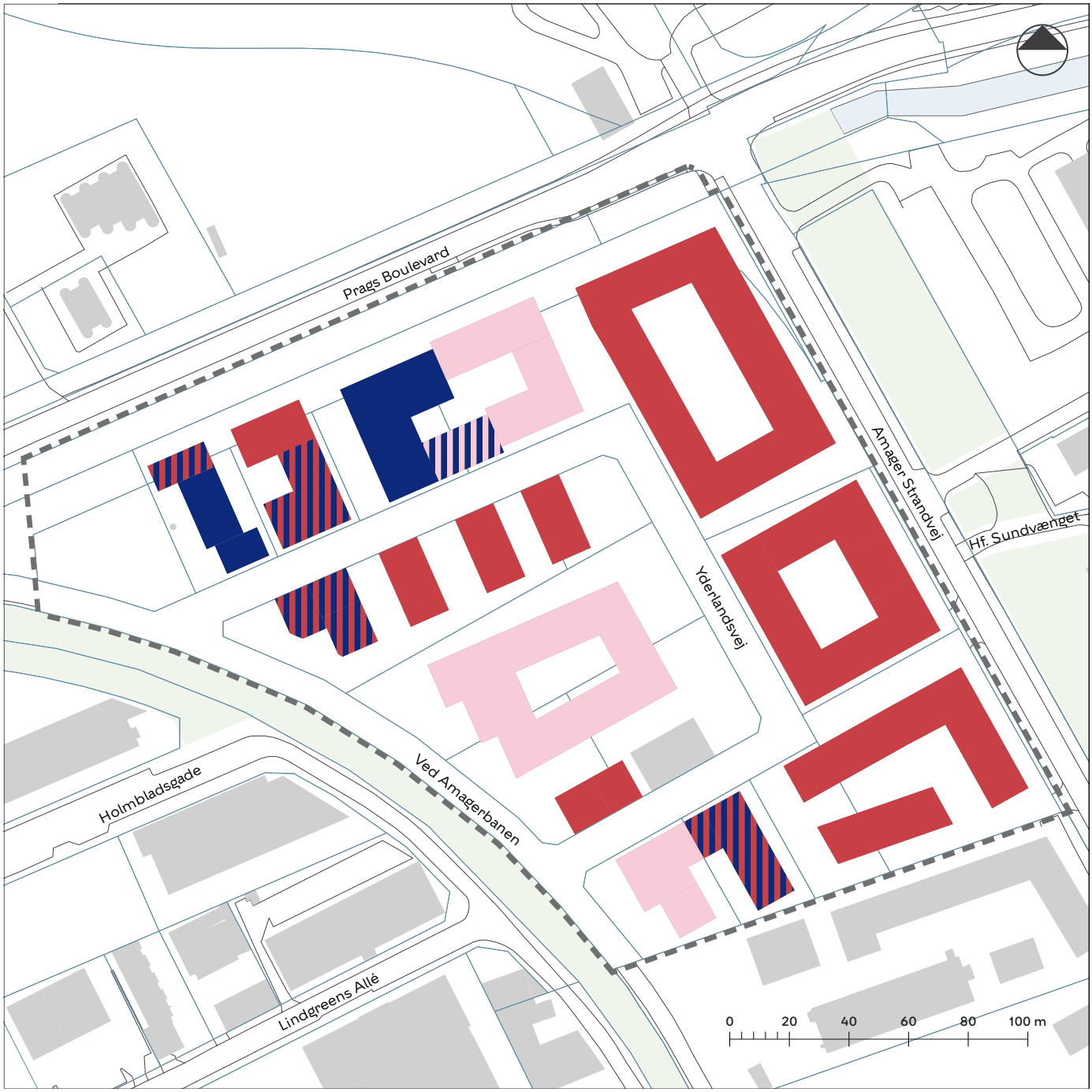
- Serviceerhverv
- Bolig
- Almen bolig
- Institution
- Institution eller almen bolig
- Bolig eller serviceerhverv
- Almen bolig eller serviceerhverv
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

Tegning 2b • Anvendelse 2. etage



- Serviceerhverv
- Bolig
- Almen bolig
- Institution
- Bolig eller serviceerhverv
- Almen bolig eller serviceerhverv
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

Tegning 2c • Anvendelse fra 3. etage og op



Serviceerhverv

Bolig

Almen bolig

Bolig eller serviceerhverv

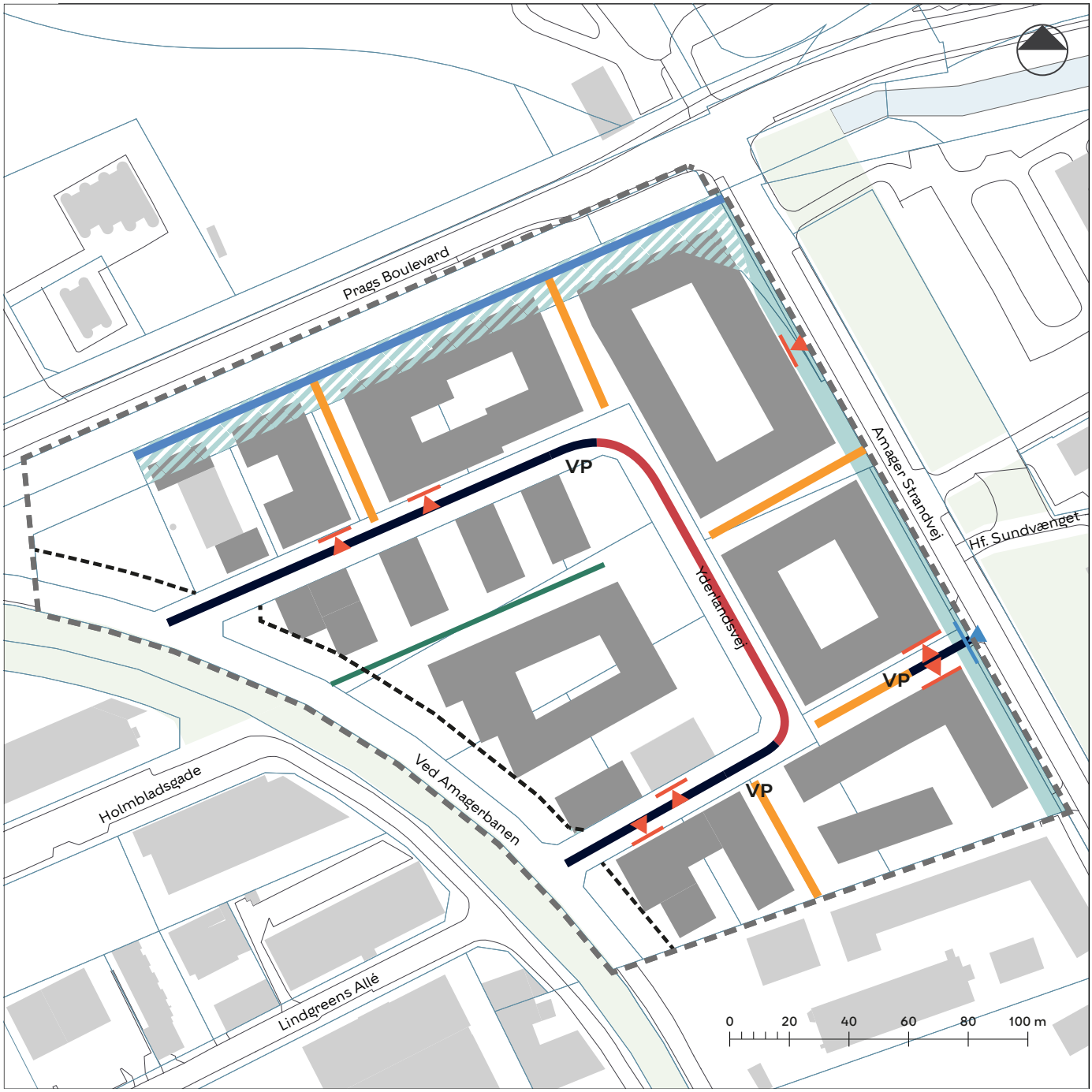
Almen bolig eller serviceerhverv

Områdeafgrænsning

Matrikelskel

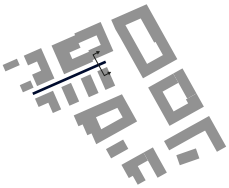
Eksisterende bygning

Tegning 3a • Veje

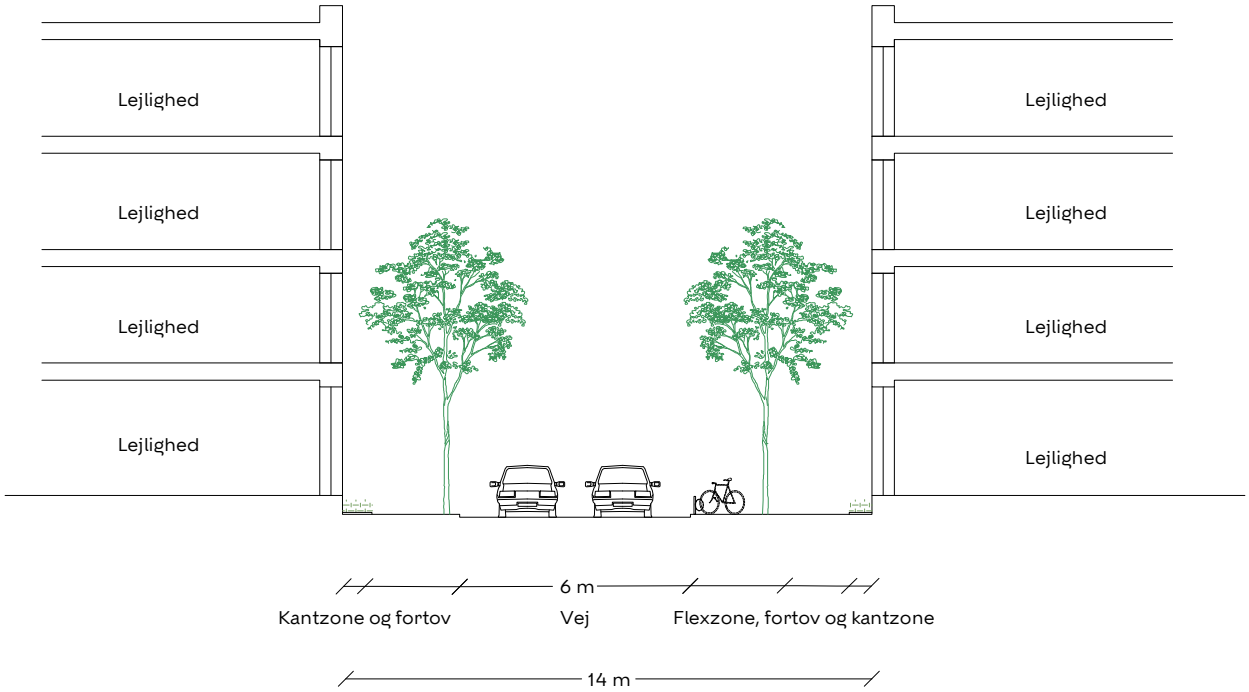


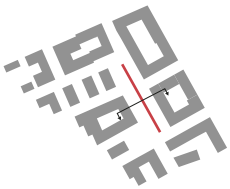
	Vejtype a	VP	Mulig vendeplads		Områdeafgrænsning
	Vejtype b		Overkørsel		Matrikelskel
	Vejtype c		Overkørsel/nedkørsel til parkering		Eksisterende bygning
	Vejtype d		Vejareal		Byggefelt
	Vejtype e		Vejareal, der kan nedlægges		Eksisterende vejbyggelinje

Tegning 3b • Vejsnit

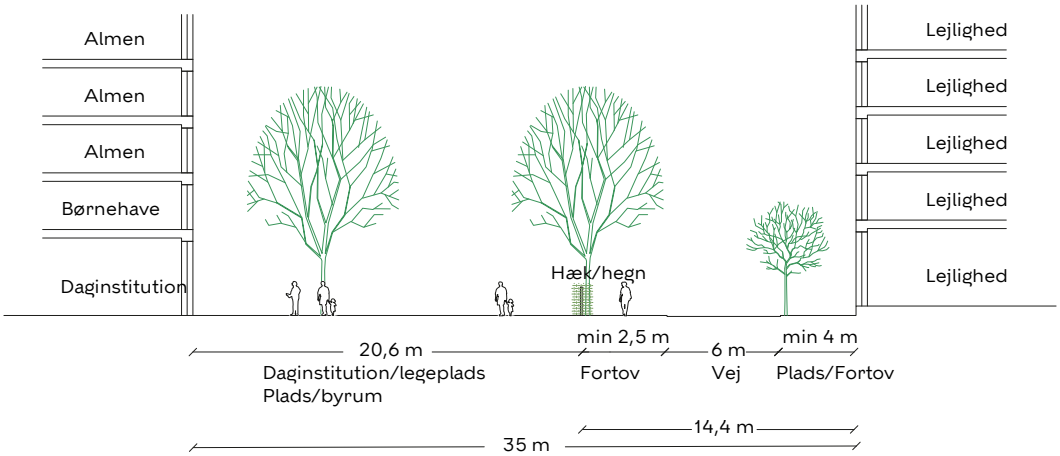


Vejtype a

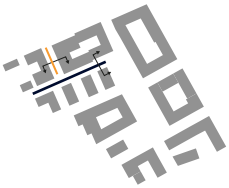




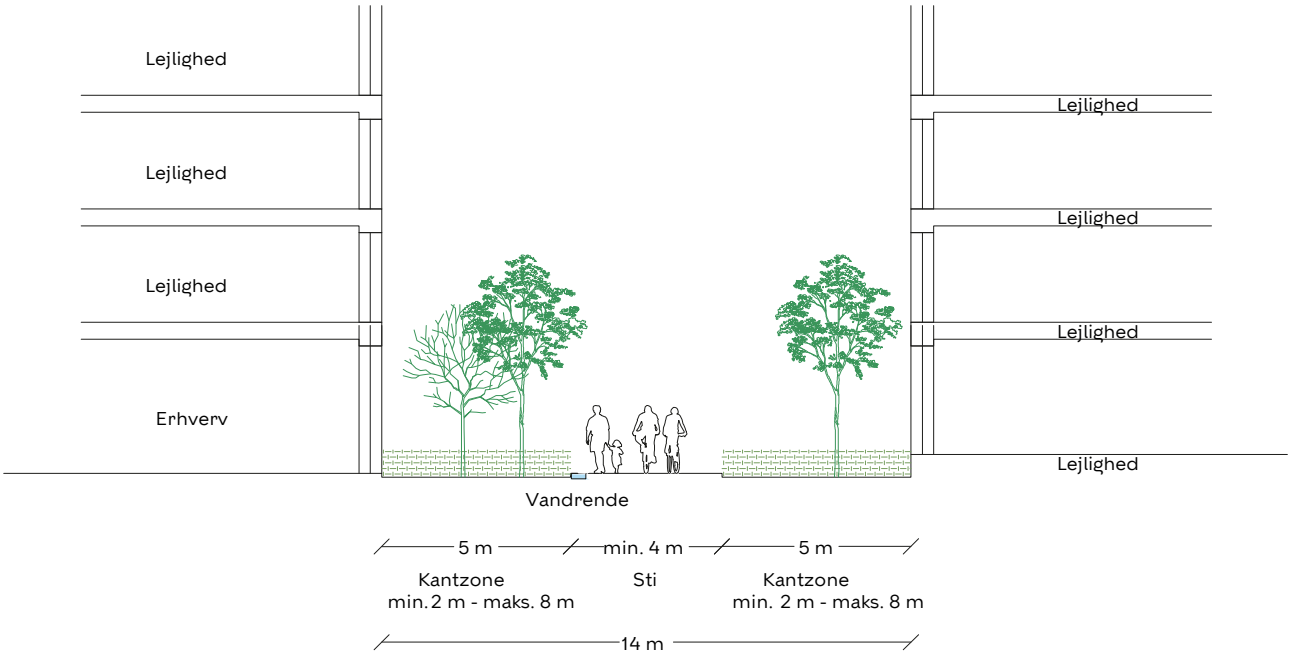
Vejtype b, Plads

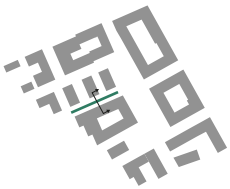


Tegning 3c • Vejsnit



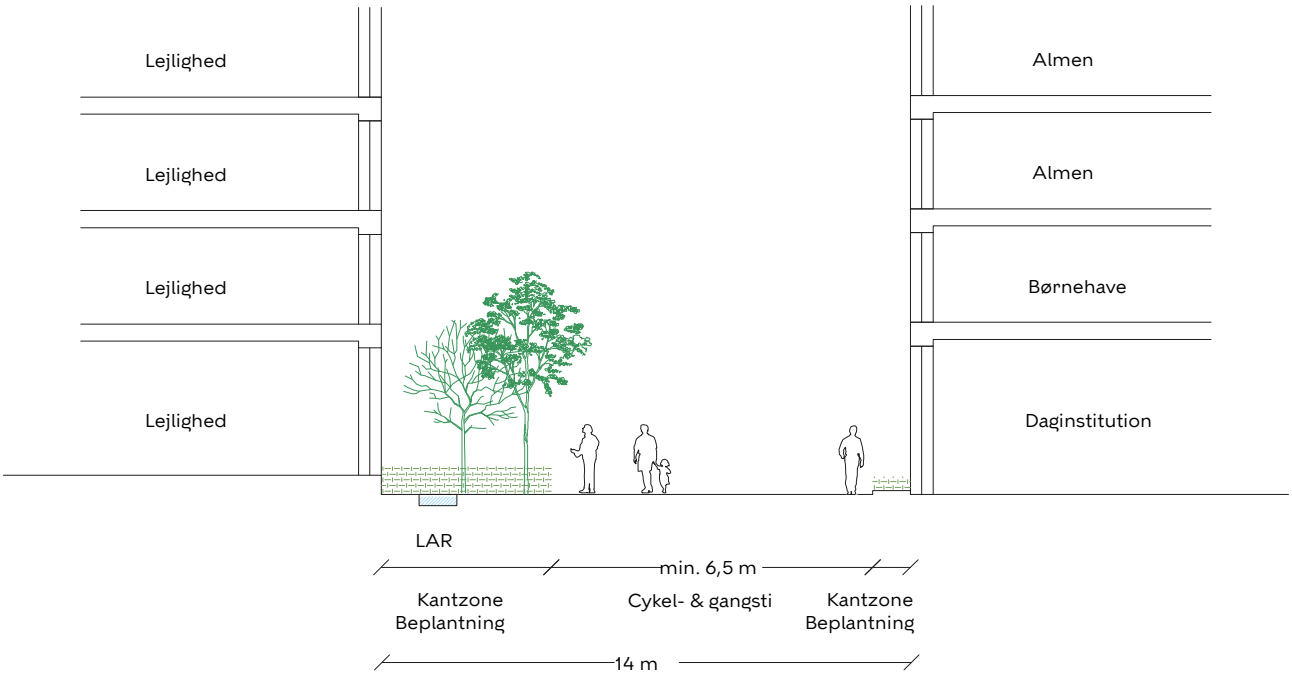
Vejtype c, Stræde





Vejtype d, Cykel- og gangsti

Område med ændringsforslag



Tegning 4 • Bil - og cykelparkering

X Bilparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser

X Cykelparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser

X Bil/cykelparkering på terræn med angivelse af maks. antal handicappladser til kassebil

Områdeafgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Tegning 5a • Bebyggelsens omfang og placering

Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

Afgrænsning af byggefelt

Byggefelt

x Maksimalt etageantal

Bevaringsværdig bygning

Områdeafgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Tegning 5b • Porte

Område, hvor der skal placeres en port eller åbning med pergola

Område, hvor der skal placeres pergola

Områdeafgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Tegning 6a • Bebyggelsens ydre fremtræden

- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Facade d
- Facade e
- Facade f
- A-C Bygning
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 6b • Bebyggelsens ydre fremtræden

Facadelængde med gennemsigtigt glas

Bygningsenheder

A-C Bygning

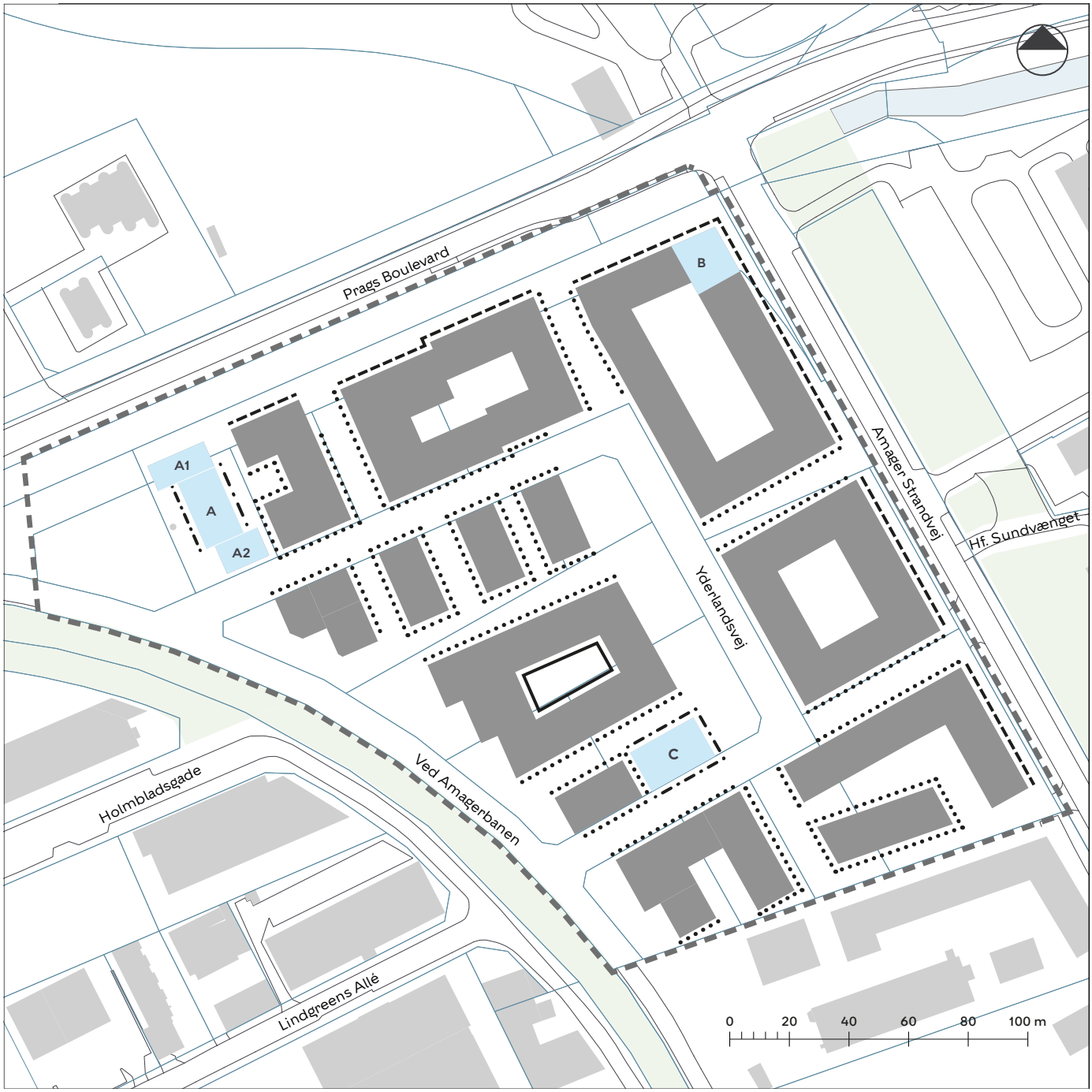
Områdeafgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

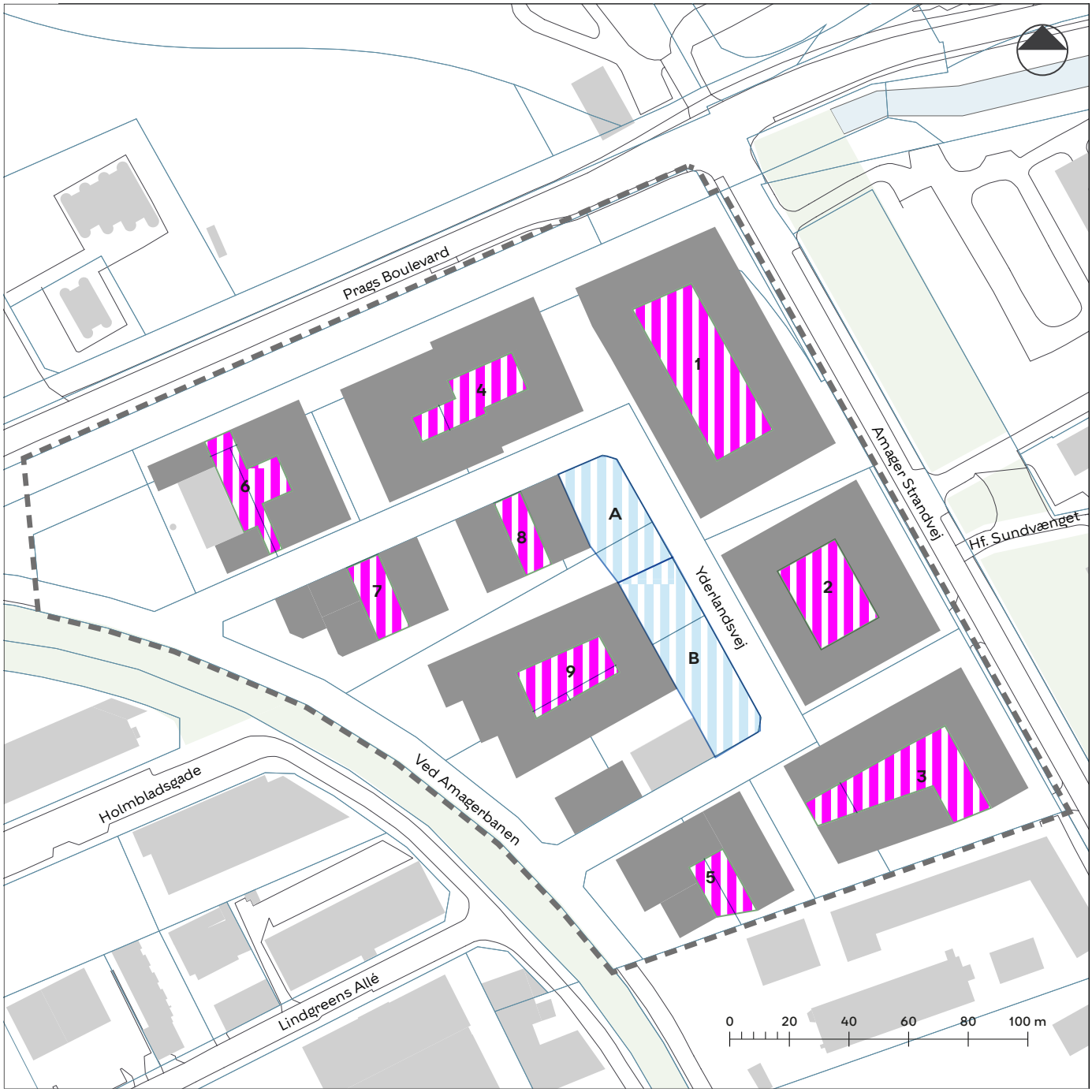
Byggefelt

Tegning 6c • Altaner og altangange



- Altan a - halvt/helt indeliggende m. fremspring på maks. 0,5 m
- Altan b - maks. fremspring 1,1 m
- Ingen mulighed for altan
- Altangang - indeliggende
- A-C Bygning
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 7a • Byrum



A-B Byrum

1-9 Gårdrum

Områdeafgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Tegning 7b • Kantzoner

- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d
- Kantzone e
- Kantzone f
- Kantzone g
- Kantzone h
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 7c • Beplantning

X Område, hvor der skal plantes min. antal træer

X* Område, hvor der skal plantes min. antal træer jævnt fordelt

Bevaringsværdigt træ

Områdeafgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Tegning 7d • Terrænregulering

Terrænkote omtrent 2.0-2.5 DVR

Område med hævet terrænkote omtrent 2.5-3.0 DVR

Område med hævet terrænkote min. 3.0 DVR

Områdeafgrænsning

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, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger

Borgerrepræsentationen vedtog den 20. august 2020 Forslag til lokalplan Ved Amagerbanen Nord, som blev sendt i høring. Dette tidligere fremlagte lokalplanforslag bliver ikke vedtaget endeligt. Det skyldes, at det er besluttet, at der skal være en miljørapport til lokalplanen. Vedtagelse af lokalplanen med en miljørapport kræver, at der først offentliggøres et nyt lokalplanforslag samtidig med miljørapporten. Det nye lokalplanforslag med miljørapport har få ændringer i forhold til det tidligere fremlagte lokalplanforslag.

De høringssvar, der blev indsendt til det tidligere lokalplanforslag, er også bortfaldet. Derfor skal du indsende et nyt høringssvar, hvis du har bemærkninger til det nye lokalplanforslag.

Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den 4. november 2021 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Ved Amagerbanen Nord og miljørapport.

Til forslaget hører et udkast til udbygningsaftale om indretning af Amager Strandvej, Ved Amagerbanen og det grønne areal langs Prags Boulevard, som alle grænser op til lokalplanområdet.

Høringsperioden løber fra den 15. november 2021 til den 10. januar 2022 .

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 CO2-reduktion
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 10. januar 2022.