

HEDEGAARDSVEJ

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 31 Hedegaardsvej

Borgerrepræsentationen har den XX.XXX 20XX vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 31 Hedegaardsvej. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 2015



Indhold

Redegørelse for lokalplantillægget 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål	3
Lokalplantillæggets område og kvarteret.....	3
Lokalplantillæggets indhold	4
Miljøforhold	4

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....6

Kommuneplan 2015.....	6
Lokalplaner i kvarteret.....	6

Tilladelser efter anden lovgivning 7

Affald.....	7
Rottesikring	7

Lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan nr. 31 Hedegaardsvej8

§ 1. Formål.....	8
§ 2. Område	8
§ 3. Anvendelse.....	8
§ 4. Ophævelse af lokalplan.....	8
Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning	9

Hvad er en lokalplan/og et kommuneplantillæg 13

Lokalplan.....	13
Lokalplanforslagets retsvirkninger	13
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	13
Kommuneplantillæg	13

Mindretalsudtalelser 14

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for lokalplantillægget



Luftfoto fra december 2014 set mod nordvest med lokalplantillægsområdet markeret med hvid stiplede linje (JW Luftfoto).

Lokalplantillæggets baggrund og formål

PA Pension, som ejer ejendommen Hedegaardsvej 88, (matr. 34b, Sundbyøster, København) har anmodet om, at der udarbejdes et tillæg til lokalplan nr. 31 'Hedegaardsvej', så det bliver muligt at bruge ejendommen til serviceerhverv.

Lokalplan nr. 31, som gælder for området afgrænset af Hedegaardsvej, Amager Strandvej, kommunegrænsen til Tårnby kommune og metroen, fastlægger området som et erhvervsområde. Der må efter lokalplanen opføres eller indrettes bebyggelse til kontorer og til virksomheden knyttede undervisningsformål.

Kommuneplan 2015 giver mulighed for, at området kan anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel i de generelle bestemmelser.

Endvidere kan der efter Kommuneplan 2015 indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Den ønskede udvidelse af anvendelsen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Kommuneplanens fulde anvendelsesmuligheder er indarbejdet i det foreslåede tillæg.

Lokalplantillæggets område og kvarteret

Lokalplan nr. 31's område ligger i Amager Øst og omfatter i dag matr. nr. 34b og del af 7000g, Sundbyøster, København.

Lokalplantillæggets område dækker den del af lokalplanens område som er fastlagt til S2-område. Et smalt areal langs metroen som i dag er udlagt til tekniske anlæg (T1-område) samt del af Hedegaardsvej og Amager Strand-

vej, som indgår i lokalplanens område, er ikke en del af lokalplantillæggets område.

Det omkringliggende kvarter, som ligger på grænsen til Tårnby Kommune, er et blandet byområde med rekreative områder nord og øst for tillæggets område. Den sydlige del af Amager Strandpark ligger øst for tillægsområdet. Kolonihaver og Kastrup Fort ligger nord for tillægsområdet. På den anden siden af metroen ligger blandet serviceerhverv og boligområder.

Lokalplantillæggets indhold

Tillægget til lokalplanen skal muliggøre, at Hedegaardsvej 88 fremover kan anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, som naturligt kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel i de generelle bestemmelser.

Tillægget skal endvidere muliggøre, at der kan indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelse til serviceerhverv.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplantillæggets område, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013).

Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplantillægget muliggør alene en udvidelse af anvendelsen. Lokalplanens øvrige bestemmelser er uændrede.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med lokalplantillægget.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

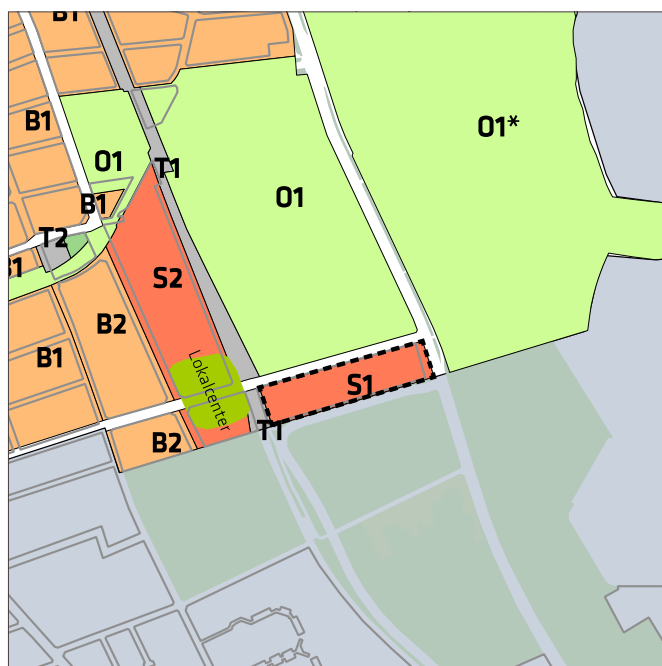
Kommuneplan 2015

Lokalplantillæggets område er i Kommuneplan 2015 fastlagt til et S2-område. Området kan anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel i de generelle bestemmelser.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Bydelsplan

Amager Øst lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplantillæggets område. Amager Øst Lokaludvalg ønsker en bydel med et blomstrende erhvervsliv præget af mindre ikke forurenende industrier, håndværksmæssige virksomheder, kreative erhverv og forskellige serviceerhverv. Lokalplantillægget bidrager til Amager Øst Lokaludvalgets vision for bydelen.



Gældende kommuneplanrammer. Lokalplantillægsområde er angivet med sort stiplede kant.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 82 'Globetrotter'

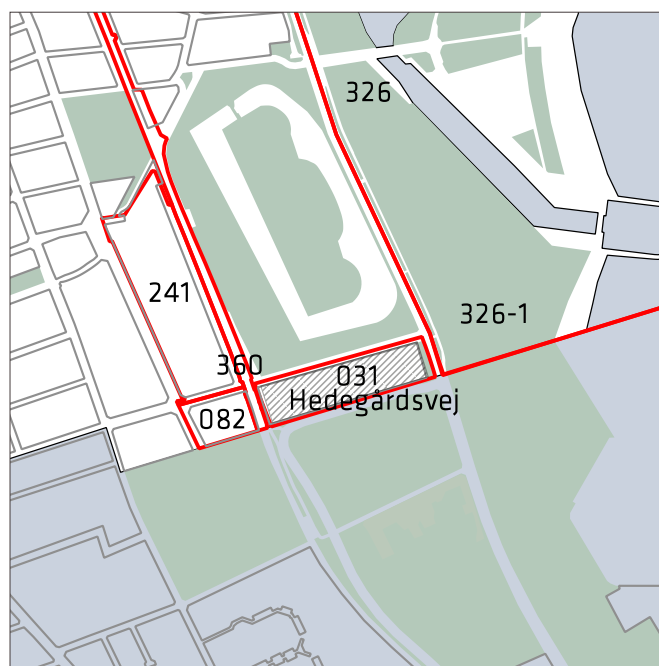
Området fastlægges til hoteldrift og lignende i overensstemmelse med den eksisterende benyttelse.

Lokalplan nr. 241 'Jorisvej'

Lokalplanen fastlægger området til serviceerhverv m.v. og sikrer, at området fremtræder grønt og åbent af hensyn til beliggenheden ved Kastrup Fort og de omkringliggende boligområder samt muliggør en stiforbindelse langs sydsiden af regnvandsgrøften, som led i de tværgående grønne forbindelser på Amagers østlige dele.

Lokalplan nr. 326 med tillæg 1 'Prøvestenen og Ny Amager Strandpark'

Lokalplanen muliggjorde blandt andet etableringen af Amager Strandpark.



Lokalplaner og byplaner i området. Det aktuelle lokalplantillægsområde er angivet med skravering.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

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

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

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

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

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

Rottesikring

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

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

Lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan nr. 31 Hedegaardsvej

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af dele af matriklerne nr. 34b og 7000g, Sundbyøster, København.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplantillægget er at udvide anvendelsesmulighederne for del af matr. nr. 34b og 7000g, Sundbyøster, København og derved bringe anvendelsesbestemmelsen for området i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

§ 2. Område

Lokalplantillægget afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter dele af ejendommene matr. nr. 34b og 7000g Sundbyøster, København og alle parceller der efter 20. april 2015 udstykkes fra ejendommen.

§ 3. Anvendelse

Tillæg nr. 1's område kan anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

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

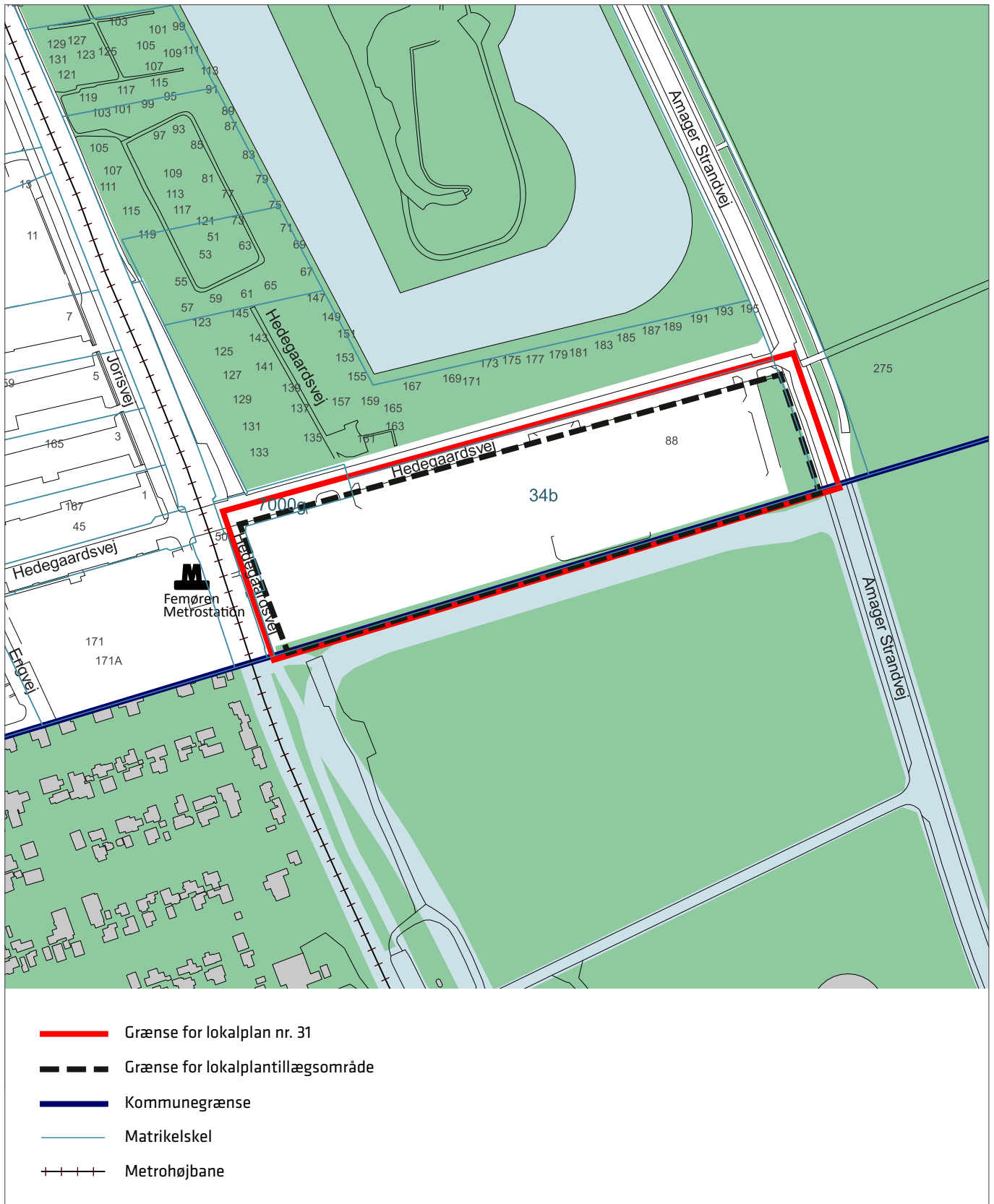
§ 4. Ophævelse af lokalplan

§ 3 i lokalplan nr. 31 'Hedegaardsvej' ophæves for den del der er omfattet af lokalplantillægget.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



Københavns kommune

Lokalplan nr. 31

Lokalplan for et område begrænset af Hedegaardsvej, Amager Strandvej, kommunegrænsen til Tårnby kommune og Amagerbanen.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975, med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

§ 1. Formål

Området er tidligere ved byplanvedtægt fastlagt som et erhvervs- og industriområde, men ved nærværende lokalplan fastlægges området – i overensstemmelse med den eksisterende bebyggelses benyttelse – til et erhvervsområde for kontor- og undervisningsbebyggelse. Denne ændring af anvendelsen muliggør en bedre tilpasning til anvendelsen af de tilstødende arealer i Københavns kommune og giver Tårnby kommune større muligheder ved den endnu ikke afsluttede planlægning af arealerne syd for kommunegrænsen.

Med de nærmere bestemmelser for bebyggelsens udformning tilstræbes, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse i og uden for lokalplanområdet.

Ved at stille særlige krav til anlæg af ubebyggede arealer søger lokalplanen at opretholde det »grønne« præg, som de store rekreative arealer ved Amager Strandpark og Kastrupfortet samt kolonihaveområdet nord for Hedegaardsvej giver kvarteret.

§ 2. Området

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 23.631 og omfatter ejendommen matr. nr. 34 b Sundbyøster samt alle parceller, der efter 1. april 1980 udstykkes fra denne ejendom.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Området fastlægges som erhvervsområde, i hvilket der kun må opføres eller indrettes bebyggelse til kontorer og til virksomheden knyttede undervisningsformål.

Stk. 2. Magistraten kan tillade, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for portner, bestyrer eller andre personer med tilknytning til virksomheden.

Stk. 3. Magistraten kan tillade, at der indrettes kollektive anlæg herunder vuggestue og børnehave.

§ 4. Vejforhold

De nuværende vejlinier mod Hedegaardsvej og Amager Strandvej samt udlægslinien for Tovellillevejs forlængelse opretholdes.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.

Stk. 2. Ny bebyggelse må højst opføres i 5 etager, idet dog ny bebyggelse beliggende nærmere lokalplanområdets vestgrænse (grænsen mod Amagerbanen) end ca. 100 m højst må opføres i 4 etager.

Stk. 3. Ny bebyggelse skal opføres med facade i princippet parallelt med Hedegaardsvej.

Stk. 4. Bebyggelsens højde i forhold til vej må ikke overstige $0,4 \times$ afstanden til modstående vejlinie.

Stk. 5. Bebyggelsens højde i forhold til kommunegrænsen mod Tårnby må ikke overstige $3 \text{ m} + 0,5 \times$ afstanden til kommunegrænsen.

Stk. 6. Magistraten kan tillade overdækning af parkeringspladser og opførelse af mindre udhuse.

Stk. 7. Ny bebyggelse skal efter magistratens nærmere godkendelse placeres og udformes med hensyntagen til såvel den eksisterende bebyggelse i og uden for området som beliggenheden nær Amager Strandpark og Kastrupfortet, og af hensyn hertil skal den del af området, der er beliggende nærmere vejlinien mod Amager Strandvej end ca. 20 m, friholdes for bebyggelse.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal godkendes af magistraten, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden magistratens særlige samtykke.

Stk. 2. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden magistratens godkendelse, ligesom

magistraten skal godkende placering og udformning af antenneanlæg.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer) skal være af størrelsesordenen 15 pct. af etagearealet.

Stk. 2. Der skal efter magistratens nærmere godkendelse anlægges opholdsarealer for de beskæftigede.

Stk. 3. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Stk. 4. Ejendommens ubebyggede arealer skal efter magistratens nærmere godkendelse bl. a. ved beplantning gives et sådant udseende, at de harmonerer med kvarterets »grønne« karakter.

Parkeringspladserne må ikke indrettes på det i § 5, stk. 7 nævnte ubebyggede areal mod Amager Strandvej, og parkerings- og tilkørselsarealerne skal i øvrigt placeres og udformes efter magistratens nærmere godkendelse.

Stk. 5. Langs områdets afgrænsning mod syd (langs kommunegrænsen) skal efter magistratens nærmere godkendelse anlægges et mindst 3 m bredt afskærmningsbælte. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ovennævnte afskærmningsbælte er etableret.

Nærværende lokalplan med indhæftede plan nr. 23.631 er vedtaget af borgerrepræsentationen i mødet den 26. november 1981.

Københavns magistrats 4. afdeling,

den 7. april 1982.

Villo Sigurdsson

/ H. Frederiksen.

INDFØRT I DAGBOGEN

den 13. april 1982

KØBENHAVNS BYRET

Lyst

Birgitte Holm-Hansen

§ 8. Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke uden magistratens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter magistratens anvisning.

§ 9. Servitutforfald

Den under 21. marts 1949 og senere tinglyste byplanvedtægt ophæves for så vidt angår lokalplanområdet.

§ 10. Eksisterende bebyggelse

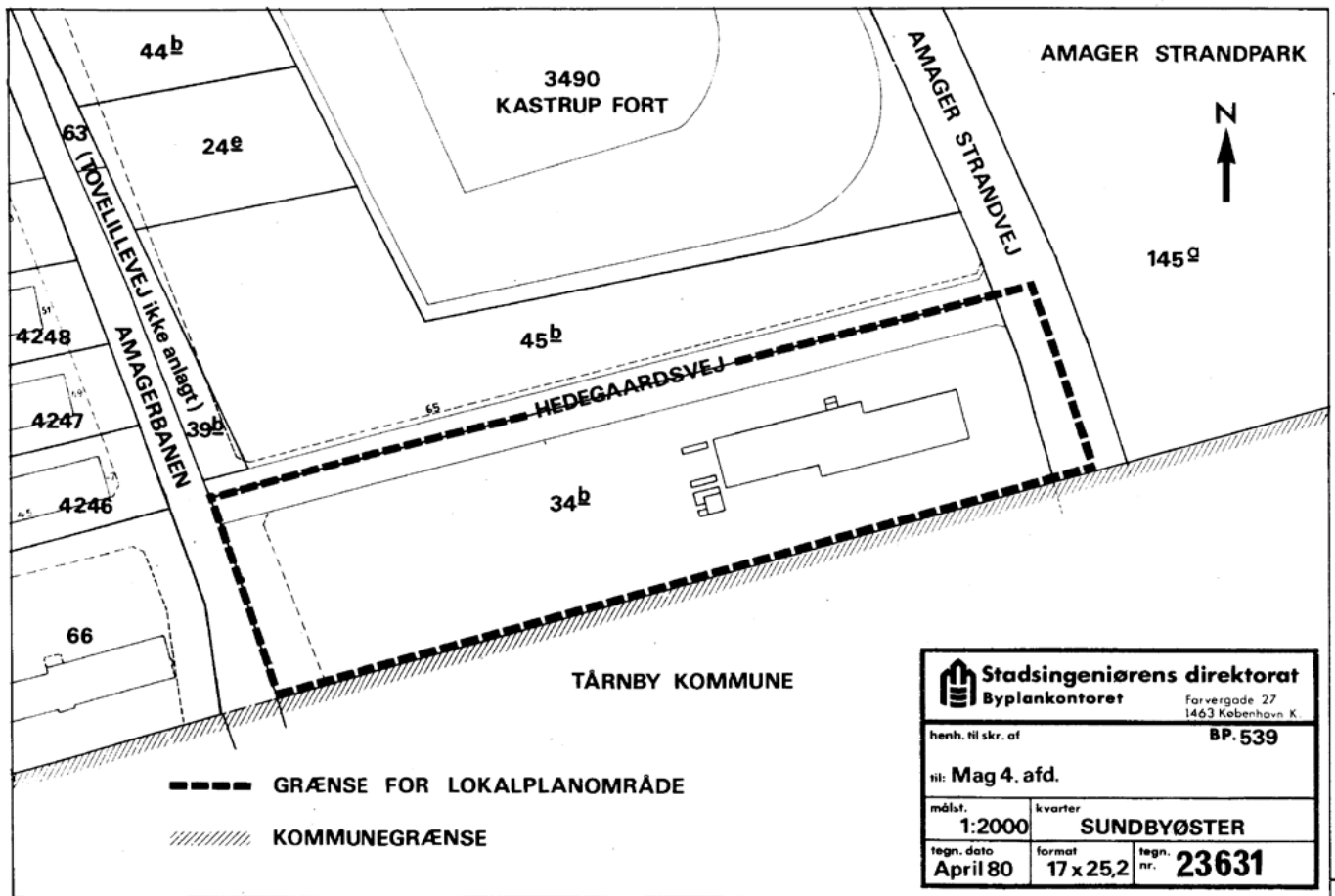
Lokalplanens bestemmelser skal ikke være til hinder for bibeholdelse af den nuværende bebyggelse og den nuværende benyttelse, forudsat at såvel denne bebyggelse som benyttelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 11. Påtaleret

Københavns magistrat har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

§ 12. Dispensationer

Den samlede magistrat kan indrømme sådanne mindre betydende dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, som ikke vil ændre den karakter af området, som lokalplanen søger at skabe.



Hvad er en lokalplan/og et kommuneplantillæg

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.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres – fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxx 2015 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 31 Hedegaardsvej.

Høringsperioden løber fra den xx. xxx til den xx. xxx 2015

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxx 2015



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen