

KLØVERPARKEN

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 136 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Københavns Borgerrepræsentation har den 27. april 2017 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 136 Kløverparken
Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

Offentlig høringsperiode fra den 3. maj 2017 til den 28. juni 2017



Indhold

Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 136 og kommuneplantillæg 3

Lokalplantillæggets og kommuneplan-tillæggets baggrund og formål	3
Tillægsområdet og kvarteret	4
Byggeønsker	5
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold	6
Miljøforhold	7

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 8

Overordnet planlægning	8
Kommuneplan 2015	8
Lokalplaner i kvarteret.....	10
Regnvand	10
Spildevandsplan	11
Lokalhåndtering af regnvand.....	11
Skybrudssikring	11
Stormflodssikring.....	11
Vandforsyningsplan	11
Varmeplanlægning.....	11

Tilladelser efter anden lovgivning 12

Affald	12
Jord- og grundvandsforurening	12
Museumsloven	13
Lov om bygningsfredning	13
Rottesikring	13
Flagermus.....	13

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 136 Kløverparken med tilhørende kommuneplantillæg..... 14

§ 1. Formål	14
§ 2. Område	14
§ 3. Anvendelse	14
§ 4. Vejforhold og parkering	14
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 7. Ubebyggede arealer	15
§ 8. Støj og anden forurening	16
§ 9. Regnvand.....	16
§ 10. Retsvirkninger	16
§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter.....	16
Kommentarer af generel karakter	16

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde	17
Tegning nr. 2 - Anvendelse	18
Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015.....	19

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg.... 20

Lokalplan.....	20
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	20
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	20
Kommuneplantillæg	20

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 136 og kommuneplantillæg



Luftfoto med planområdets beliggenhed mellem Prøvestenen og Kløvermarken, JW Luftfoto 2007.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Formålet med plantillægget er at give mulighed for en mere fleksibel anvendelse af arealerne i området, indtil en egentlig byudvikling kan finde sted. I Kommuneplan 2015 er planområdet udlagt som perspektivområde, hvilket betyder, at en byudvikling tidligst kan påbegyndes efter 2027.

De europæiske byer har i et stort omfang omdannet tidligere industri- og havnearealer til moderne bykvarterer med boliger og serviceerhverv. Der henligger fortsat store ekstensivt udnyttede arealer i Europas byer, og fremkomsten af midlertidige aktiviteter, som et særligt fænomen i byudviklingen, er i høj grad knyttet til overgangen fra industri- til videnssamfund. De midlertidige aktiviteter er først og fremmest vokset frem dér, hvor industrien har efterladt tomme bygninger og arealer. Siden hen er de blevet en del af vækstlaget.

Ifølge Kommuneplan 2015 kan tomme bygninger i perspektivområder anvendes bredere end den umiddelbart fastlagte hovedanvendelse i områderne, uanset at

områdernes fremtidige anvendelse ikke er fastlagt. Det betyder, at tomme bygninger og omgivende ubebyggede arealer vil kunne anvendes til mindre fremstillingsvirksomheder samt kollektive anlæg, sports- og fritidsanlæg, institutioner, erhvervs- og fritidsundervisning, museer, teatre, gallerier, koncertsale, restauranter og miljø- og energimæssige servicefunktioner. Ubebyggede arealer kan benyttes til rekreative formål og faciliteter, energiformål samt dyrkningsformål.

Der vil ikke kunne opføres ny bebyggelse til de ovennævnte formål. De angivne funktioner vil kun kunne tillades, hvor det er miljømæssigt forsvarligt. Lokalplantillægget forhindrer ikke bebyggelse, hvor der er givet byggetilladelse.

I tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 136 Kløverparken indarbejdes kommuneplanens muligheder for midlertidige anvendelser. Med det tilhørende kommuneplantillæg gives der endvidere mulighed for, at to ejendomme i området kan anvende eksisterende tomme bygninger til serviceerhverv, som findes forenelig med områdets hovedanvendelse.

Tillægsområdet og kvarteret

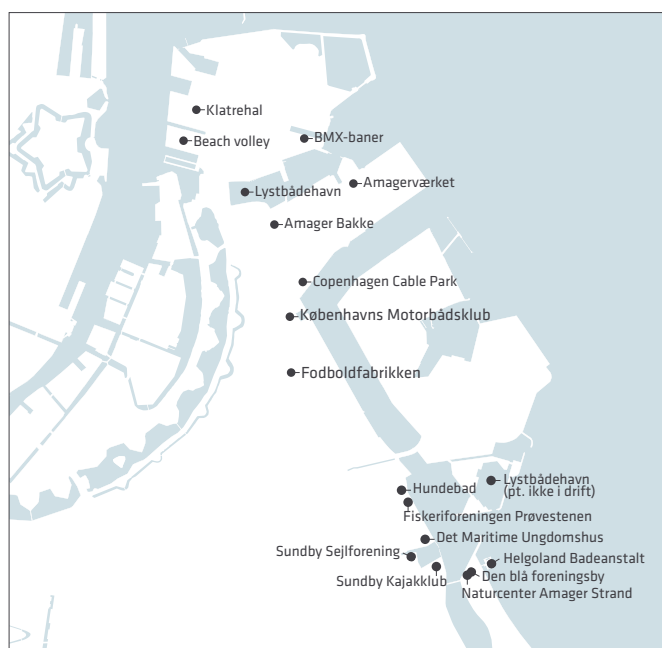
Området er beliggende på Nordøstamager og udgør et 15,9 ha stort areal, der afgrænses af Kløvermarksvej, Raffinaderivej, Prags Boulevard og matr. nr. 466 og 467, Amagerbros Kvarter, København.

Området har siden 1950'erne været anvendt til industri, hvoraf Pyrolyseværket omfattede størstedelen af arealet. Pyrolyseværket var et olieraffineri, der var placeret overfor Prøvestenen. Det blev etableret i 1951 og fremstillede ætylen til De Danske Spritfabrikker og bygas til Københavns Kommune. I 1978 blev anlægget nedlagt. Det tidligere pyrolyseværk er fjernet, og ejendommen ligger ubebygget hen. Jorden er forurenet primært med olie og tungmetaller fra de tidligere forurenende aktiviteter og fra tidligere lossepladsopfyldninger.

Nord for området ligger Københavns Gokartbane fra 1964, Københavns Motorbådsklub og Copenhagen Cabelpark, der er det nyeste anlæg i området. De rekreative funktioner indfører sig i denne række af fritidsfunktioner langs hele Nordøstamager kysten. Længere mod nord er det Amager Bakke og Amagerværket, der dominerer med meget store bygningsvolumener.

Mod øst ligger Prøvestenen, der anvendes til lagring af brændstoffer, oplag af byggematerialer m.v. Der er endvidere fastlagt arealer til offentlige formål herunder en stor lystbådehavn.

Mod syd er de tidligere industriområder langs Strandlodsvej og Amager Strandvej under omdannelse til boliger og serviceerhverv.



Fritidstilbud langs Amagers Kyst

Fakta

Grundareal	159.000 m ²
Bebygget areal	26.229 m ²
Samlet etageareal	38.252 m ²
Bebyggelsespct.	110/60 %

Mod vest ligger Kløvermarkens store grønne arealer, som med 120.000 brugere om året udgør et vigtigt sted for fodboldspillere og andre brugere. Kløvermarken blev i maj 2011 fredet, især på grund af det kulturhistoriske aspekt, som det eneste sted, hvor man har et enestående kig ud over byens tårne og den gamle fæstningsby, men også for at området kan bevares som et rekreativt område.

Særlige miljøforhold

Arealet ligger mere end 500 meter fra Prøvestenen, hvor der bl.a. oplagres betydelige mængder benzin. I Kommuneplan 2015 er risikozonen for eksisterende tankanlæg indtegnet. Disse viser, at Kløverparken ikke er beliggende i risikozonerne. Anlæggene på Prøvestenen er omfattet af hhv. miljøgodkendelse og risikobekendtgørelsen. Efter Miljøbeskyttelsesloven, kapitel 5 og risikobekendtgørelsen § 5, skal der foretages en planmæssig vurdering af risici og konsekvenser for aktiviteter i nærheden af risikovirksomheder. Før der gives tilladelse til følsomme aktiviteter skal der foretages ekstern vurdering af risici og konsekvenser ved uheld på Prøvestenen. På baggrund af de særlige miljøforhold i området, herunder nærheden til Prøvestenen, ovenstående muliggør lokalplanen ikke boligfunktioner eller andre overnatningsmuligheder.



Fodboldfabrikken

Byggeønsker

Der er tre ejere repræsenteret i området: Øens Invest Aps, Kløverparken A/S og Skanska A/S.

Kløvermarken A/S og Øens Invest Aps ejer hhv. matr. nr. 491 og 469, Amagerbros Kvarter, i område II, og ønsker, at anvendelsen af de eksisterende bygninger og ubebyggede arealer gøres mere bred, end det der gives mulighed for i lokalplan nr. 136, der er gældende for området. Lokalplan nr. 136 muliggør erhverv såsom industri og lager med tilhørende administration. Udover at kunne anvende ejendommene til de oprindelige formål, ønskes mulighed for en bred vifte af anvendelser, herunder anvendelser inden for gastronomi, såsom fødevarerfremstilling og restauranter samt koncerter, forsamlingshusaktiviteter, gallerier samt sports- og fritidsaktiviteter i tråd med fx Fodboldfabrikken og aktiviteterne på Kløvermarken. TAP1 ønsker at åbne deres virksomhed i den gamle perronbygning, aktiviteterne vil, som på Carlsberg, være messer, konferencer, koncerter og lignende. Der forventes at der i gennemsnit dagligt vil være 1.500 brugere og op mod 4.000 gæster til koncerter mv., som vil forekomme ca. en gang om måneden.

Bygninger, der er indrettet til administration i tilknytning til de tidligere virksomheder, ønskes fortsat anvendt til administration, dog uden tilknytning til en produktionsvirksomhed.

Skanska A/S har siden 1989 været ejer af langt den største del af det område lokalplan nr. 136 dækker. Skanska A/S vil have fokus på at anvende arealerne til industriformål i overensstemmelse med en gældende lokalplan. Skanska ejer område I i tillægget.



Ønsker til fremtidig anvendelse af området



Luftfoto med planområdet set fra øst mod vest, Skanska 2008

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold

Anvendelse

Tillægget vil muliggøre en bredere anvendelse af eksisterende bygninger og ubebyggede arealer i henhold til kommuneplanens bestemmelser om midlertidighed. Der skabes endvidere mulighed for, at eksisterende bygninger i området kan anvendes til messer, konferencer og andet serviceerhverv, som findes forenelig med områdets hovedanvendelse. Eventuel ny bebyggelse kan kun opføres til områdets hovedanvendelse, dvs. industriformål.

Infrastruktur og vejadgang

Trafikforsyning af lokalplanområdet foregår via Raffinaderivej, der er en bydelsgade, og Kløvermarksvej, der er en fordelingsgade. Raffinaderivej er i dag præget af lastbiltrafik og indrettet med fortovej i den østlige side af vejen og parkering langs dele af den vestlige side. Raffinaderivej er afgrænset af Kløvermarksvej i den ene ende og Prags Boulevard i den anden.

Området betjenes af bus nr. 37, der i dag har et stop på Raffinaderivej, som på denne del af strækningen kører 1-2 gange i timen. De nærmeste metrostationer er "Christianshavn", "Amagerbro", "Øresund" og "Lergravsparken".

Raffinaderivej indgår i planlægning for den grønne cykelrute "Refshaleruten" og Raffinaderivej indgår også i cykelstiprioriteringsplanen 2017-2025. Endvidere indgår strækningen i PLUS nettet for cykeltrafik og i Supercykelstinet.

På strækningen fra Prags Boulevard til Sundby Boldklub forventes der i 2017 anlagt en dobbeltrettet cykelsti og en gangsti. Desuden flyttes den eksisterende fodgængerovergang på Prags Boulevard, således at den placeres i sammenhæng med stisystemet. Fodgængere og cyklister vil kunne anvende det nye stiforløb frem til Sundby Boldklub og herfra krydse Raffinaderivej og følge det eksisterende fortovej. Herfra er der adgang til TAP1 via to fodgænger- og cyklistadgange til området, se evt. trafikdiagrammet.

Fodgængere og cyklister forventes hovedsageligt at ankomme fra Prags Boulevard via Raffinaderivej. Biltrafik til området forventes i nogen grad også at ankomme via Kløvermarksvej. Der skal etableres bil- og cykelparkering i relation til TAP1. I forbindelse med afviklingen af trafikken til og fra parkeringsarealerne ensrettes trafikken på de interne færdselsarealer, således at der er adgang til grunden fra den sydligste af de to tæt liggende overkørsler og udkørsel fra den nordligste (se trafikdiagrammet). Cykel- og bilparkering fastlægges ud fra en konkret vurdering. Der er tale om dobbeltudnyttelse af parkeringspladsen for biler, da der er en mindre belastning om dagen og end om aftenen.

For at sikre adgangen for fodgængere og cyklister til TAP1, skal der etableres en dobbeltrettet intern fællessti fra Raffinaderivej og frem til cykelparkering for hhv. fodgængere

og cyklister. Arealerne skal indrettes, så der er tilgængelighed for alle.

Bustrafik kan afvikles på samme måde som større køretøjer til varelevering, se trafikdiagrammet.

Bebyggelse

Tillægget giver ikke mulighed for opførelse af nye bebyggelser til de i tillægget muliggjorte anvendelser. Der vil dog fortsat være mulighed for opførelse af ny bebyggelse i overensstemmelse med lokalplan nr. 136. Der vil ligeledes kunne opføres mindre servicebygninger til brug for anvendelsen.

Ubebyggede arealer

Alle træer i lokalplanområdet udpeges som bevaringsværdige med undtagelse af de på tegning nr. 2 markerede træer. Beplantningen i området er domineret af hovedsageligt poppel og robinie. Poplerne står i rækker som læhegn, og robinier står som tilfældigt placerede træer i den brede græsribat samt på parkeringsområdet til den nordlige bebyggelse. Disse to trætyper trives godt på området, og der er generelt gode vækstvilkår. Særligt poplerne er karaktergivende, da de nærmest fungerer som landemærker grundet deres højde og tæthed i rækkerne.

Bæredygtighed

Ved nybyggeri og udvendig ombygning af eksisterende bebyggelse stilles krav om grønne tage og der gives mulighed for at anvende solenergi.

Kommuneplantillæg

For at muliggøre de beskrevne ønsker til en bredere anvendelse af eksisterende bygninger er det nødvendigt at udarbejde et tillæg til Kommuneplan 2015.

De to ejendomme, som tidligere har huset I.C. Company og R98, udskilles som selvstændige rammer, som fastlægges som kreative zoner (J0*). Der tilføjes en særlig bestemmelse om, at eksisterende bygninger - foruden de anvendelser som er beskrevet i kommuneplanens bestemmelser om midlertidighed - kan anvendes til serviceerhverv, som findes forenelig med områdets hovedanvendelse.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bek. nr. 1832 af 16. december 2015).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 425 af 18. maj 2016). Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der

i størrelses og omfang, i forhold til tillæggets omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omliggende områder eller bebyggelser.

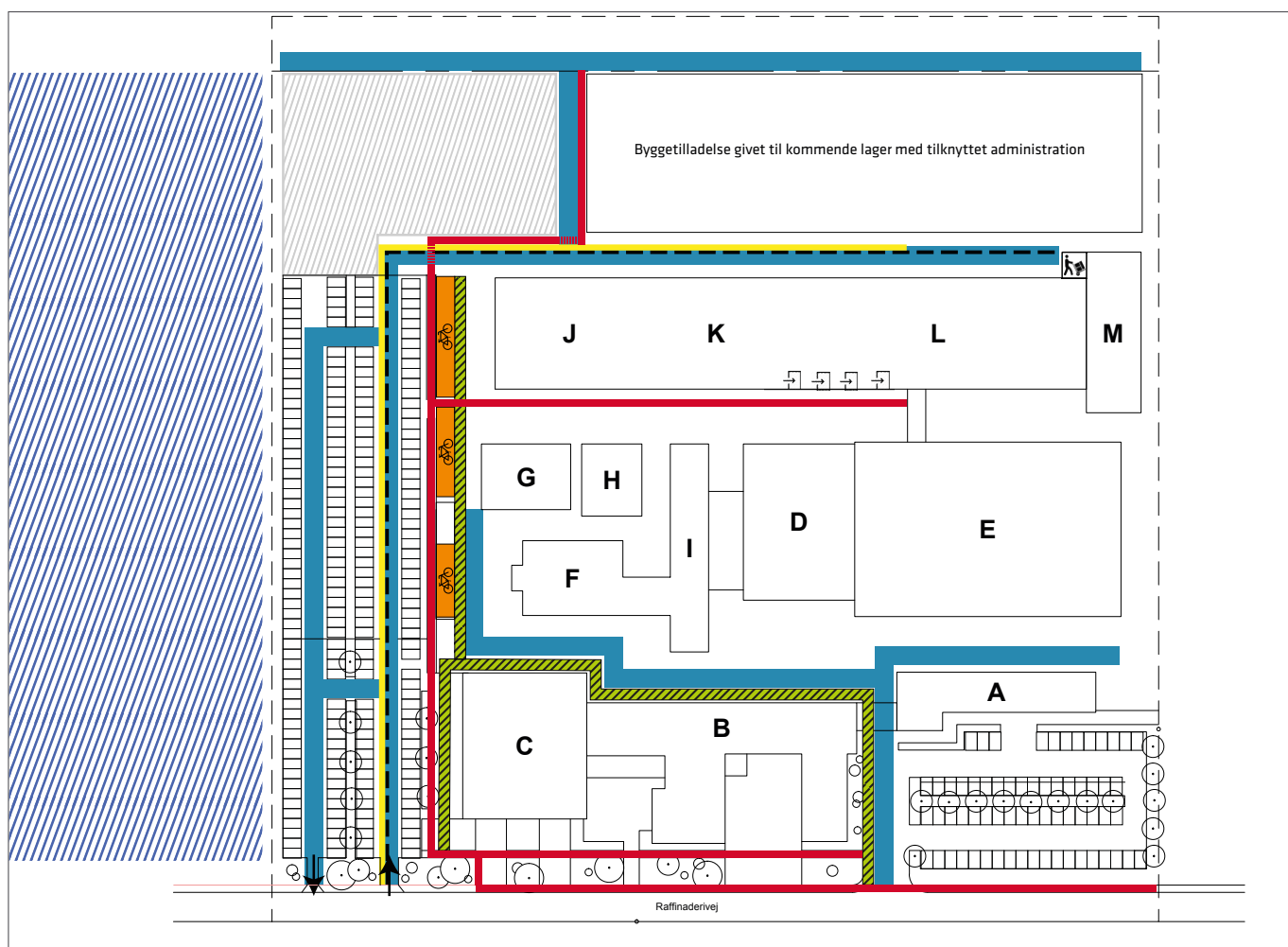
Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

Miljømæssige gener fra virksomheder

I overensstemmelse med lokalplan nr. 136 kan der etableres industri med op til forureningsklasse 5 og de anvendelser som tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 136 muliggør. Anvendelserne er til enhver tid underlagt de gældende miljøbestemmelser. På baggrund af ovenstående muliggør lokalplanen ikke boligfunktioner eller andre overnatningsmuligheder.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

Området ligger i en afstand af ca. 300-500 m fra kysten ved Øresund og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. Da plantillægget ikke muliggør yderligere bebyggelse i forhold til det gældende plangrundlag, vil en visualisering i forhold til kysten ikke være påkrævet.



- Adgangsvej for lastbiler under load in
- Indkørsel/ udkørsel
- Internt færdselsareal, med plads til tung trafik 5 m
- Load in
- Blød trafik 3 m
- Indgang til Tap 1
- Blød trafik 2 m
- Cykelparkering
- Adgangsvej for Brandvæsnet
- Alternativ parkeringsområde (SKANSKA)
- Friareal / spidsbelastnings område
- Afstand mellem TAP1 og kommende lager bygning min 16 m

Trafikdiagram for matr. nr. 469, Amagerbros Kvarter, København, TAP 1

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2013

Fingerplan 2013, der er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, fastlægger, at de stationsnære områder afgrænses med udgangspunkt i principielle cirkelslag på 1.000 m omkring stationer.

Fingerplanen 2013 udpeger Prøvestenen som område for virksomheder med særlige beliggenhedskrav (klasse 6 og klasse 7 virksomheder).

Københavns Kommunes planlægning for Kløverparken er i overensstemmelse med Fingerplanen.

Kommuneplan 2015

Kommuneplanens rammer

Kløverparken er i Kommuneplan 2015 udlagt til industri (J1*). Området kan anvendes til industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros-, transport- og oplagsvirksomhed med dertil hørende administration og lignende. Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter såsom tekniske anlæg, værkstedsskoler o. lign., der er forenelige med anvendelsen til industri.

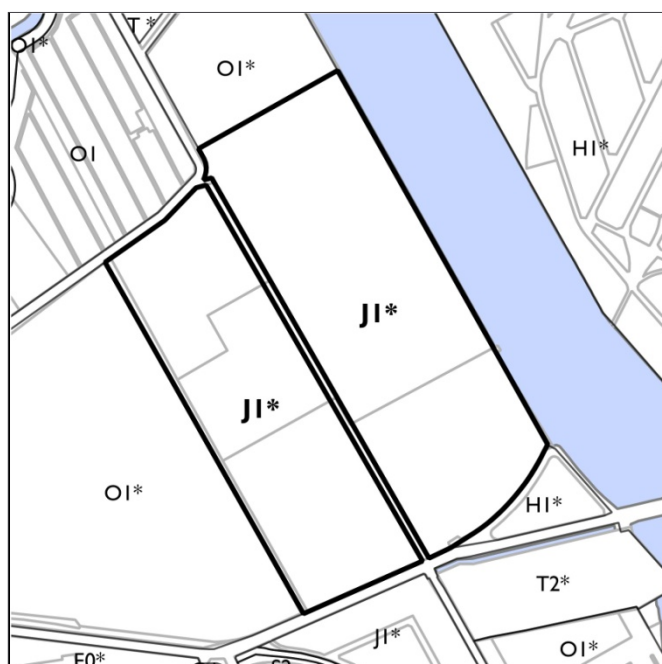
Den maksimale bebyggelsesprocent er 110, den maksimale bygningshøjde er 20 m, og friarealet skal udgøre 15 % af etagearealet. Der er fastsat en særlig bestemmelse om, at eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes efter kommuneplanens bestemmelser om midlertidighed.

Tillæg til Kommuneplan 2015

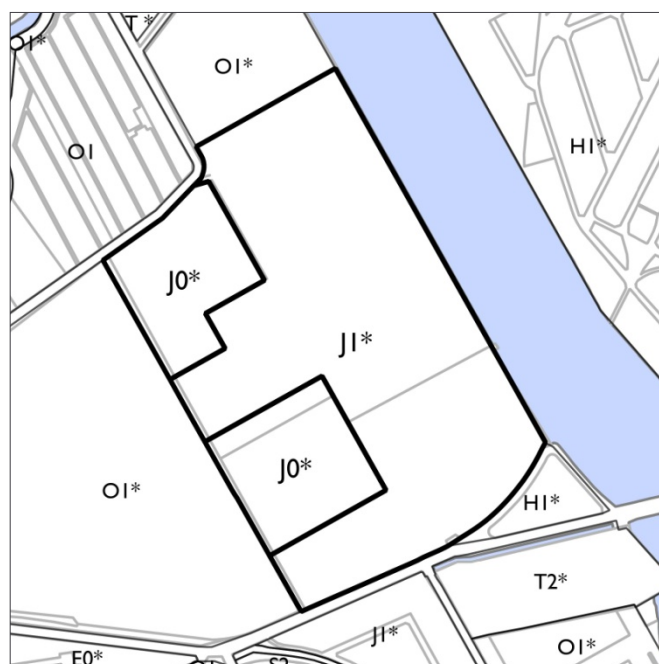
For at muliggøre en mere fleksibel anvendelse af eksisterende tomme bygninger udarbejdes der tillæg til Kommuneplan 2015. De to ejendomme, som tidligere har huset I.C. Company og R98, udskilles som selvstændige rammer, som fastlægges som kreative zoner (J0*). Der tilføjes en særlig bestemmelse om, at eksisterende bygninger - foruden de anvendelser som er beskrevet i kommuneplanens bestemmelser om midlertidighed - endvidere kan anvendes til serviceerhverv, som findes forenelig med områdets hovedanvendelse. Dette er i tråd med kommuneplanens retningslinjer om at fremme midlertidige anvendelser. Den maksimale bebyggelsesprocent for J0*-områderne er 60 %, den maksimale bygningshøjde er 20 m, og friarealet skal udgøre 20 % af etagearealet. Der ændres ikke på andre af kommuneplanens bestemmelser.

Rækkefølge for byudvikling

Kommuneplan 2015 fastlægger en rækkefølge for udvikling af områder med et større potentiale for byudvikling og -omdannelse. Rækkefølgen er et udtryk for en prioritering af byudviklingen i forhold til behovet for investeringer i infrastruktur, kollektiv trafik, offentlig service m.v. Området er i kommuneplanen fastlagt som perspektivområde, der tidligst kan udvikles efter år 2027. Indtil da må anvendelsen af området i art og omfang ikke få karakter af byomdannelse. Men området kan udnyttes og udvikles i overensstemmelse med de gældende rammebestemmelser i kommuneplanen.



Gældende kommuneplanrammer 2015.



Forslag til ændrede kommuneplanrammer.

Midlertidige anvendelser

Københavns Kommune ønsker i udvalgte områder at skabe mulighed for, at tomme bygninger og de omgivende ubebyggede arealer kan udnyttes til midlertidige formål, inden en egentlig omdannelse og byudvikling muliggøres. Derfor giver kommuneplanen mulighed for en bredere anvendelse end den fastlagte hovedanvendelse. I kommuneplanens perspektivområder kan tomme bygninger og omgivende ubebyggede arealer således anvendes bredere end den umiddelbart fastlagte hovedanvendelse i områderne, uanset at områdernes fremtidige anvendelse ikke er fastlagt. De midlertidige anvendelser og aktiviteter skal være med til at skabe byliv og aktiviteter ved at realisere det potentiale, der findes i de tomme bygninger og omgivende ubebyggede arealer. De midlertidige anvendelser medvirker på den måde til at skabe forskellige former for ny identitet i funktionstømte områder og gavner hermed deres udvikling på både kort og lang sigt.

Midlertidige anvendelser kan omfatte mindre fremstillingsvirksomheder samt kollektive anlæg, sports- og fritidsanlæg, institutioner, erhvervs- og fritidsundervisning, museer, teatre, gallerier, koncertsale, restauranter og miljømæssige servicefunktioner. Ubebyggede arealer kan endvidere benyttes til rekreative formål og faciliteter. Der kan ikke opføres ny bebyggelse til de ovennævnte formål, bortset fra mindre servicebygninger til brug for anvendelsen, fx til renovation, toilet- og badeforhold m.v. Anvendelserne er underlagt de miljøbestemmelser, der gælder for områdets hovedanvendelse og tillades kun, hvor det er miljømæssigt forsvarligt.

Risikovirksomheder

Arealerne ligger mere end 500 meter fra Prøvestenen, hvor der bl.a. oplagres betydelige mængder benzin. I Kommuneplan 2015 er risikozonen for eksisterende tankanlæg indtegnet. Kløverparken er ikke beliggende i risikozonerne. Anlæggene på Prøvestenen er omfattet af hhv. miljøgodkendelse og risikobekendtgørelsen. Efter Miljøbeskyttelsesloven, kapitel 5 og risikobekendtgørelsen § 5, skal der foretages en planmæssig vurdering af risici og konsekvenser for aktiviteter i nærheden af risikovirksomheder. Før der gives tilladelse til følsomme aktiviteter skal der foretages ekstern vurdering af risici og konsekvenser ved uheld på Prøvestenen. På baggrund af de særlige miljøforhold i området, herunder nærheden til Prøvestenen, muliggør lokalplanen ikke boligfunktioner eller andre overnatningsmuligheder. Som grundlag for tilladelse til de planlagte aktiviteter skal Københavns Kommune derfor lade udarbejde en risikovurdering med henblik på offentliggørelse.

Oilanking Copenhagen har i efteråret indsendt en ansøgning om at opfylde eksisterende tanke med benzin. Der forventes at komme en revideret ansøgning i foråret 2017. Der skal i den forbindelse laves en konkret vurdering om følsom anvendelse i området.

Lokalisering af erhverv

Kontorbygninger over 1.500 etagemeter skal placeres i de stationsnære områder, dvs. inden for en principiel afstand på 1.000 m fra en station. Kontorbygninger af lokal karakter under 1.500 etagemeter kan placeres uden for de stationsnære områder.

Detailhandel

Kløverparken ligger uden for kommuneplanens centerstruktur. I tilknytning til den enkelte virksomhed kan der tillades en mindre butik til salg af virksomhedens egne produkter. Arealet til butiksformål må maksimalt omfatte 20 % af virksomhedens samlede etageareal og maksimalt 500 m².

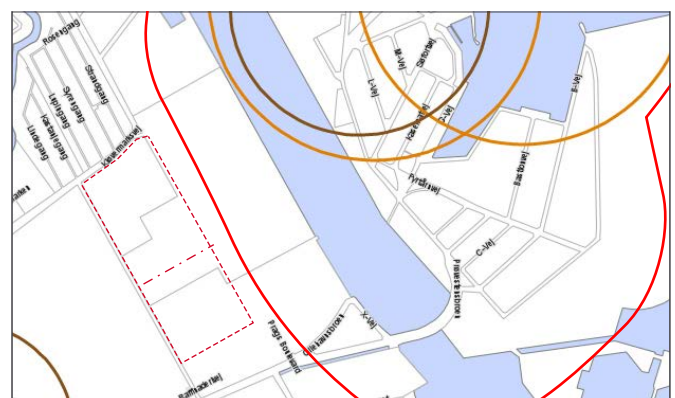
Trafikstøj





I tillægget til lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan. Amager Øst Lokaludvalg har i 2013, i samarbejde med borgerne og forvaltningerne, udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen omfatter 15 konkrete projekter, der er affødt af lokale ønsker og idéer. Projekterne handler bl.a. om Amagerbrogade som en levende butiksgade, et godt ældreliv på Amager, sikring af levende og velfungerende industriområder, tværgående stiforløb og grønne forbindelser.

Man kan læse om alle projekterne på Amager Øst Lokaludvalgs hjemmeside www.aølu.dk/assets/Amager_Øst_Bydelsplan_2013.pdf.



-  Risikovirksomheder, 500m. planlægningszone
-  Risikovirksomheder, konkret vurderet risikozone
-  500m. planlægningszone
-  Lokalplantillæggets afgrænsning

Risikozone for risikovirksomheder i Kommuneplan 2015

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 136 Kløverparken

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til erhvervsformål, herunder industri med dertil hørende administration. Det tilstræbes, at ny bebyggelse indpasses i omgivelserne, herunder særligt det tilgrænsende vandareal og de grønne områder.

Lokalplan nr. 136 tillæg nr. 1 Kløverparken

Formålet med tillæg nr. 1 er at muliggøre etablering af et fodboldcenter.

Lokalplan nr. 177 Lokalplan for et område omfattende arealer til havneformål i Københavns Kommune

Lokalplan for et område omfattende arealer til havneformål i Københavns Kommune herunder Prøvestenen. Formålet med lokalplanen er at fastlægge arealer i Københavns Kommune til havneformål. Lokalplanen er overvejende en rammelokalplan.

Lokalplan nr. 479 Jenagade

Formålet med lokalplanen er at danne grundlag for omdannelse af et af byens ældre industriområder til et område med en mere alsidig anvendelse i form af serviceerhverv, institutioner, boliger mv. Stationsnærheden skal udnyttes til en fortætning med henblik på at understøtte målene for den bæredygtige by.

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

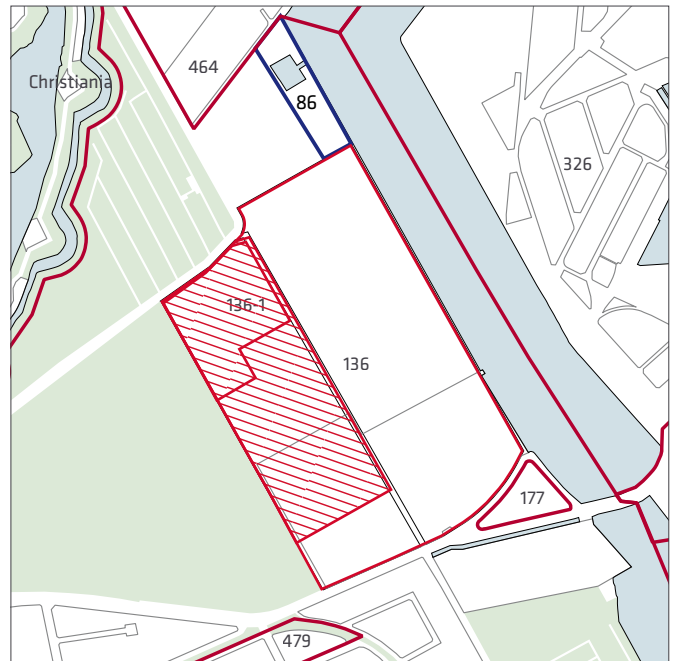
Miljø i byggeri og anlæg 2016

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

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

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

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



— Gældende lokalplaner — Det aktuelle lokalplanområde
— Byplaner

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

Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakerne. Lokal håndtering vil sige inden for nærområdet i modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering inden for enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.

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

Spildevandsplan

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

Lokalhåndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagsituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til vandområde. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.

Regnvand kan eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler (dog ikke skoler med elever over 6 år, fx voksenskoler), plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang. Ofte findes en jordforurening i den øverste 0,5 meter, hvilket betyder, at det muligvis godt kan nedsives via dybereliggende faskiner eller hvis den forurenede jord fjernes.

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2013 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2035, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand i gennemsnit på offentligt tilgængelige arealer, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

Stormflodssikring

Det er indarbejdet i lokalplanen, at der skal være en terrænkote for bygninger på minimum 2,63 m. Bygningerne og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, bør endvidere sikres mod en stormflod på 2,63 m. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.

Byggeri kan sikres mod stormflod ved at tilpasse stuegulvskoter og ved en landskabsbearbejdning, hvis det er muligt uden, at dette vil fremstå som en barriere. Eksisterende byggeri, der ligger lavere end kote 2,63 m, kan stormflodssikres ved at etablere et beredskab (vandtætte skotter m.v. der kan opsættes ved varsling) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer, at skader ved oversvømmelse minimeres.

Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XFk5r-WrVAG.pdf

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

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

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m² pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, træ til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

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

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

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

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

Jord- og grundvandsforurening

Kløvermarksvej 70/Raffinaderivej 20

Matr. nr. 491, Amagerbros Kvarter, er kortlagt som forurenede på vidensniveau V1, da der er mistanke om forurening

fra tidligere erhvervsaktiviteter på ejendommen. Der har blandt andet været kemisk industri, renovationsaktiviteter med behandling af specialaffald samt oplag af olieprodukter på over 10.000 liter.

Matriklen kan potentielt være forurenede med følgende stoffer: Oliekomponenter, opløsningsmidler, tungmetaller samt andre affaldsstoffer og kemikalier, der er anvendt i forbindelse med erhvervsaktiviteterne.

Raffinaderivej 10

Matr. nr. 469, Amagerbros Kvarter, er kortlagt som forurenede på vidensniveau V2, da der er konstateret forurening fra tidligere erhvervsaktiviteter. De Danske Spritfabrikker har haft produktion på ejendommen.

Matriklen er konstateret forurenede med følgende stoffer i både jord og grundvand på den østlige del af matriklen: Oliekomponenter, chlorerede opløsningsmidler og tungmetaller.

Krav om tilladelse efter jordforureningslovens § 8 for Kløvermarksvej 70/Raffinaderivej 20 og Raffinaderivej 10

En eventuelt ændring af ejendommen fra nuværende brug til følsom arealanvendelse fx sport- og fritidsaktiviteter, forsamlingshusaktiviteter og lignende, i enten nye eller i eksisterende bygninger, medfører, at der skal indhentes en tilladelse efter jordforureningslovens § 8 til projektet. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

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

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

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

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

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

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben. Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

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

Museumsloven

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

Lov om bygningsfredning

Det kræver tilladelse fra fredningsmyndighederne at igangsætte bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning.

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.

Flagermus

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 118 af 26. januar 2017.

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 136 Kløverparken med tilhørende kommuneplantillæg

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Kløvermarksvej, Raffinaderivej, Prags Boulevard, matrikelnumrene 466 og 467, Amagerbros Kvarter, København.

§ 1. Formål

Lokalplan nr. 136 "Kløverparken" udgør det planmæssige grundlag for et område med store ubenyttede arealer samt arealer til erhvervsformål mv.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 136 "Kløverparken", udgør det planlægningsmæssige grundlag for at etablere et fodboldcenter. Tillæg nr. 1 aflyses i forbindelse med vedtagelse af tillæg nr. 2.

Udover formålet i § 1 i lokalplan nr. 136 "Kløverparken", er formålet med tillæg nr. 2 at udgøre det planmæssige grundlag for, at eksisterende tomme bygninger og omgivende ubebyggede arealer kan udnyttes til midlertidige anvendelser og en bredere anvendelse end den fastlagte hovedanvendelse i lokalplan nr. 136.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 469, 470, 471, 491, Amagerbros Kvarter, København, og alle parceller, der efter 20. januar 2017 udstykkes i området.

Stk. 2. Underområder

Lokalplanområdet opdeles i underområde I og II som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i underområde I og II som vist på tegning nr. 1.

Underområde I:

Underområde I er omfattet af lokalplan nr. 136 "Kløverparken" samt anvendelses mulighederne i perspektivområder.

Underområde II:

Udover anvendelsen i lokalplan 136, som kan fortsætte, kan eksisterende bygninger og omgivende ubebyggede arealer anvendes til mindre fremstillingsvirksomheder samt kollektive anlæg, sports- og fritidsanlæg, institutioner, erhvervs- og fritidsundervisning, museer, teatre, gallerier, koncertsale, restauranter og miljø- og energimæssige servicefunktioner. Herudover kan bygningerne anvendes til serviceerhverv, dog kan der ikke indrettes overnatningsfaciliteter.

I tilknytning til virksomheder kan der tillades en mindre butik til salg af virksomhedens egne produkter. Der kan ikke opføres ny bebyggelse til de ovennævnte formål, bortset fra mindre servicebygninger til brug for anvendelsen, fx til renovation, toilet- og badeforhold m.v. Ubebyggede arealer kan benyttes til rekreative formål og faciliteter, energiformål samt dyrkningsformål.

De angivne funktioner er til enhver tid underlagt de miljøbestemmelser, der gælder for områdets hovedanvendelse, og vil kun kunne tillades, hvor det er miljømæssigt forsvarligt.

Stk. 2. Kontorerhverv

Den på tegning nr. 2 viste ejendom kan indrettes til kontorformål. Der kan i øvrigt placeres kontorerhverv af lokal karakter under 1.500 etagemeter i området.

Stk. 3. Butikker

I tilknytning til virksomheder, angivet i stk. 1, kan der tillades en mindre butik til salg af virksomhedens egne produkter. Arealet til butiksformål må maksimalt omfatte 20 % af virksomhedens samlede etageareal og maksimalt 500 m². Der kan i tilknytning til Fodboldfabrikken etableres 200 m² butik.

Der kan maksimalt indrettes 1.500 m² butiksareal i området.

§ 4. Vejforhold og parkering

Stk. 1. Udformning af veje og stier

Vej og stier skal udformes således, at de er trygge at færdes ad og opholde sig på, og tilgodeser til gængelighed for alle. Interne stier skal være tilgængelige, markeres og være belyst. Adgangsarealerne til bygningerne skal indrettes, så der sikres fri og uhindret adgang for alle.

Kommentar

Den nærmere udformning af de i stk. 1 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler. Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

Stk. 2. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse til

kulturelle og rekreative funktioner, fastsættes parkeringsdækningen efter konkret vurdering på baggrund af ejendommens anvendelse, antal ansatte og besøgende mv. For bygningen markeret med rødt på lokalplantegning nr. 2, skal der stedse være 350 p-pladser til rådighed inden for matr. nr. 469, Amagerbros Kvarter.

Kommentar

Ved spidsbelastningsperioder tilvejebringes yderligere 400 p-pladser, som kan placeres uden for egen matrikel. Parkering placeret uden for egen matrikel er forudsat aftalt med pågældende grundejer.

Forvaltningen gjort bygherre opmærksom på, at der i forbindelse med spidsbelastningsperioder skal tages hånd om det øgede parkeringsbehov for biler.

Stk. 3. Cykelparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal.

Ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse til kulturelle og rekreative funktioner, fastsættes parkeringsdækningen efter konkret vurdering på baggrund af ejendommens anvendelse, antal ansatte og besøgende mv. For bygningen markeret med rødt på lokalplantegning nr. 2, skal der stedse være 500 cykelparkeringspladser til rådighed inden for matr. nr. 469, Amagerbros Kvarter. Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne. Mindst 25 % af cykelparkeringen skal være overdækket.

For erhverv og butikker skal 2 pr. 1.000 m² af det krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler.

Kommentar

Ved spidsbelastningsperioder tilvejebringes yderligere 800 cykelparkeringspladser, som kan placeres uden for egen matrikel.

Cykelparkering placeret uden for egen matrikel er forudsat aftalt med pågældende grundejer.

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

Forvaltningen gjort bygherre opmærksom på, at der i forbindelse med spidsbelastningsperioder skal tages hånd om det øgede cykelparkeringsbehov

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

For underområde II gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 60 for den enkelte ejendom.

Stk. 2. Udhuse og lignende

Der vil ikke kunne opføres ny bebyggelse til de i § 3 nævnte anvendelser, bortset fra mindre servicebygning-

er til brug for anvendelsen, fx til renovation, toilet- og badeforhold m.v.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Eksisterende bebyggelse

Facadeændringer skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske egenart. Det gælder også eventuelle karakteristiske, lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes med respekt for den pågældende bygningsarkitektur og byggeskik.

Stk. 2. Placering og udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Stk. 3. Grønne tage

Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.

Stk. 4. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

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

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

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen "Skilte og reklamer i København" kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

§ 7. Ubebyggede arealer

Bevaringsværdige træer og beplantning

Alle træer i lokalplanområdet udpeges som bevaringsværdige, med undtagelse af de på tegning nr. 2 markerede træer. Bevaringsværdig beplantning må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøud-

valget. De bevaringsværdige træer må kun fældes efter Miljø- og Teknikudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer.

Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller fældet i en storm (naturligt forfald), vil der ikke blive stillet krav om genplantning.

Ved fældning af træer og ved omfattende beskæring af træer skal det undersøges, om der er flagermus i træet og vurderes om den økologiske funktionalitet kan opretholdes, jf. habitatbekendtgørelsen § 11, artsfredningsbekendtgørelsen § 10 og lov om jagt og vildtforvaltning § 6a.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik og oplagring. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes.

§ 8. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik. Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: Lden 38 dB.

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" og nr.1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg af juli 2007.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

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

Kommentar

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

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

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

§ 9. Regnvand

Stk. 1. Skybrudssikring

Såfremt der ændres på udendørsarealerne, skal området skybrudssikres således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

Stk. 2. Opsamling af regnvand

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

Kommentar

Ifølge "Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg" kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Det er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

§ 10. Retsvirkninger

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

§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

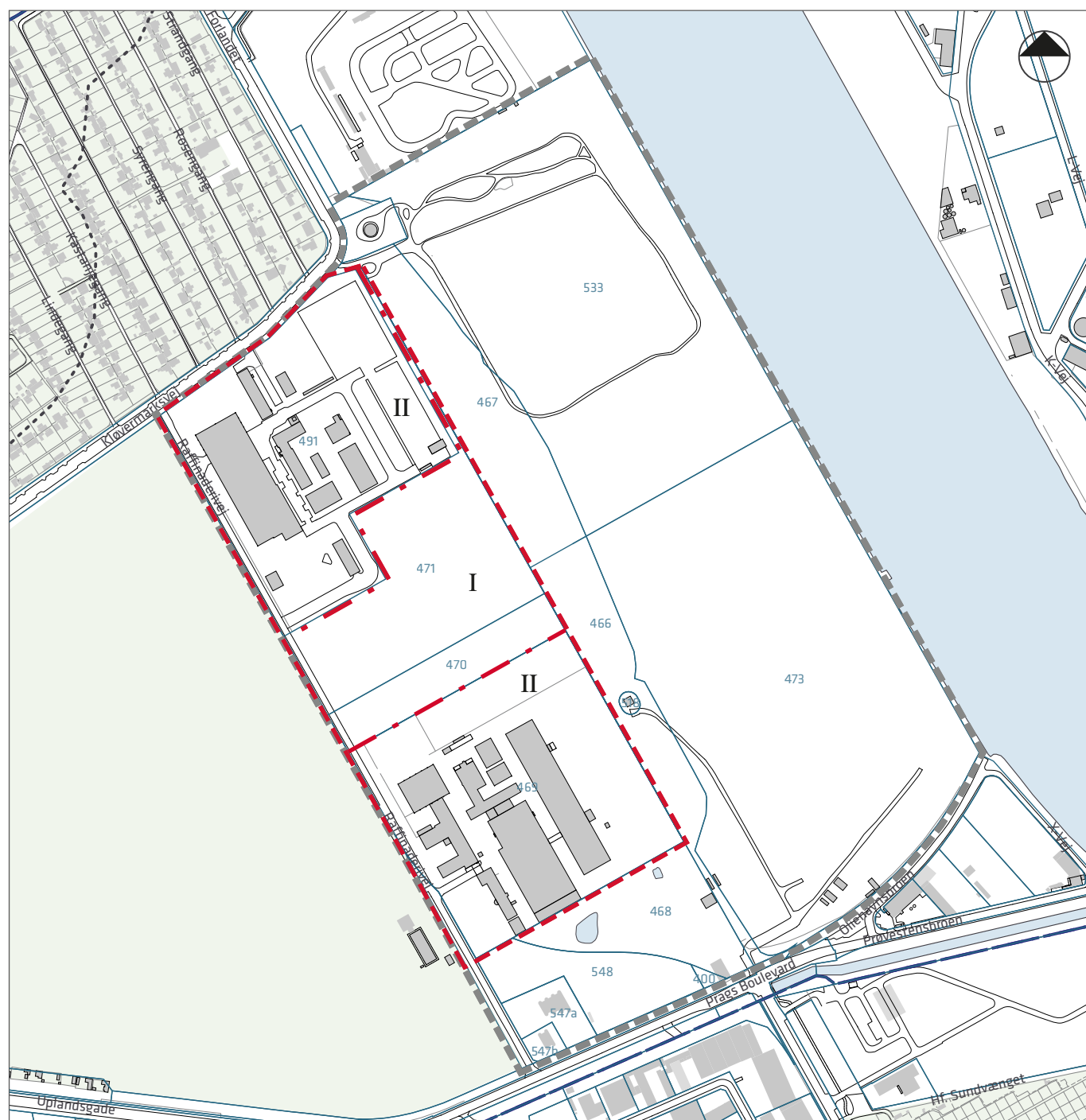
Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 136 "Kløverparken" bekendtgjort den 17. november 2016 ophæves i sin helhed.

For matr. nr. 469 og matr. nr. 491 ophæves lokalplan nr. 136 "Kløverparken" tinglyst den 20. april 1990 for så vidt angår § 5, stk 1 samt § 9, stk. 1 og stk. 4. For matr. nr. 491 ophæves § 9, stk. 2.

Kommentarer af generel karakter

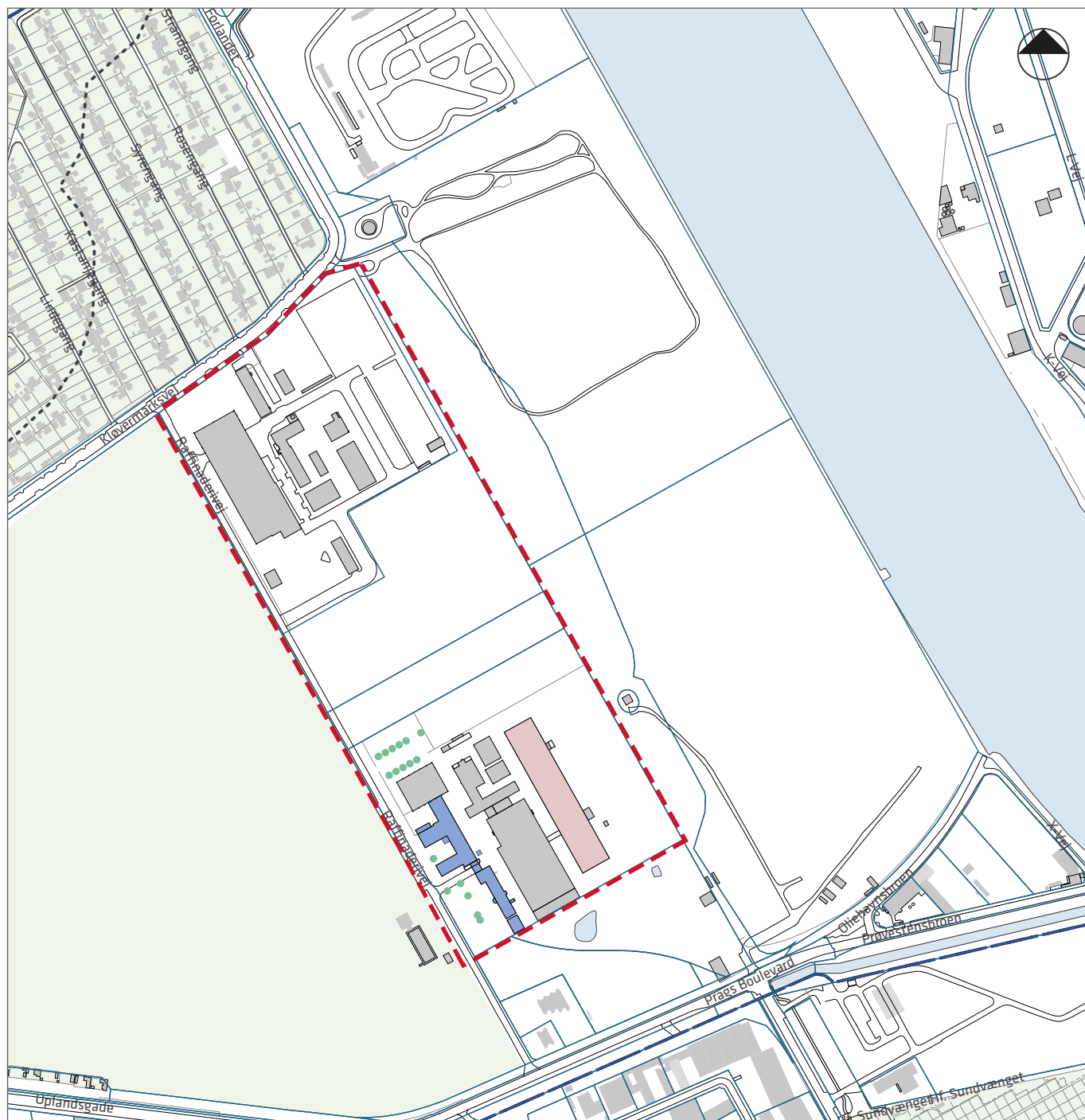
- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer på en ejendom kræver 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.
- I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



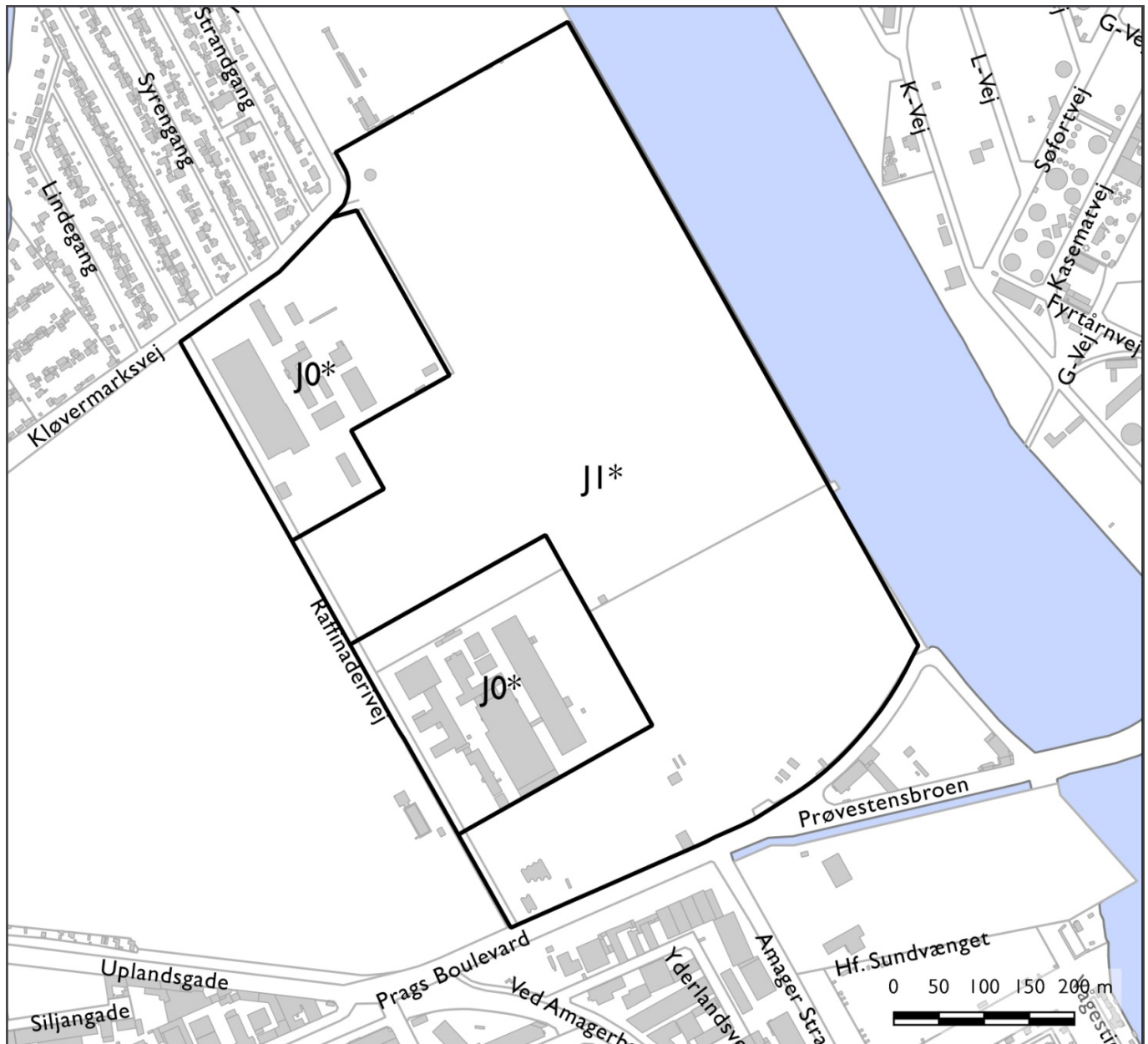
- Lokalplan nr. 136-1 Kløverparken
- - - Lokalplantillæggets afgrænsning
- · - Grænse mellem underområder
- I II Underområder
- Matrikelskel
- - - Ejerlavsgrense
- · · · · Fortidsminder beskyttelseslinje

Tegning nr. 2 - Anvendelse



- - - Lokalplantillæggets afgrænsning
- Ikke bevaringsværdige træer
- Kan indrettes til kontorformål
- TAP 1

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015



Forslag til ændrede kommuneplanrammer

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) ændres følgende rammer:

De eksisterende J1*-områder (ramme-id 861 og 1493) opdeles som vist på kortet i tre nye områder: et J1*-område (tildeles ramme-id 4257), et J0*-område i den nordvestlige del af området (tildeles ramme-id 4255) og et J0*-område i den sydvestlige del af området (tildeles ramme-id 4256).

Der fastsættes følgende særlige bestemmelse for J0*-områderne (ramme-id 4255 og 4256): "Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes efter bestemmelserne om midlertidighed i retningslinjerne. Endvidere kan

eksisterende bebyggelse indrettes til serviceerhverv som findes forenelig med områdets hovedanvendelse."

Der fastsættes følgende særlige bestemmelse for J1*-området (ramme-id 4257): "Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes efter bestemmelserne om midlertidighed i retningslinjerne. Der kan foretages rensning af forurenede jord på stedet i overensstemmelse med den hertil gældende VVM-redegørelse og miljøgodkendelse."

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX 2017
Center for Byudvikling den XX. XXXX 2017.

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 rækkefølgebemmelser.

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.

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 27. april 2017 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan Kløverparken med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den 3. maj til den 28. juni 2017

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

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at se forslagene 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 28. juni 2017

