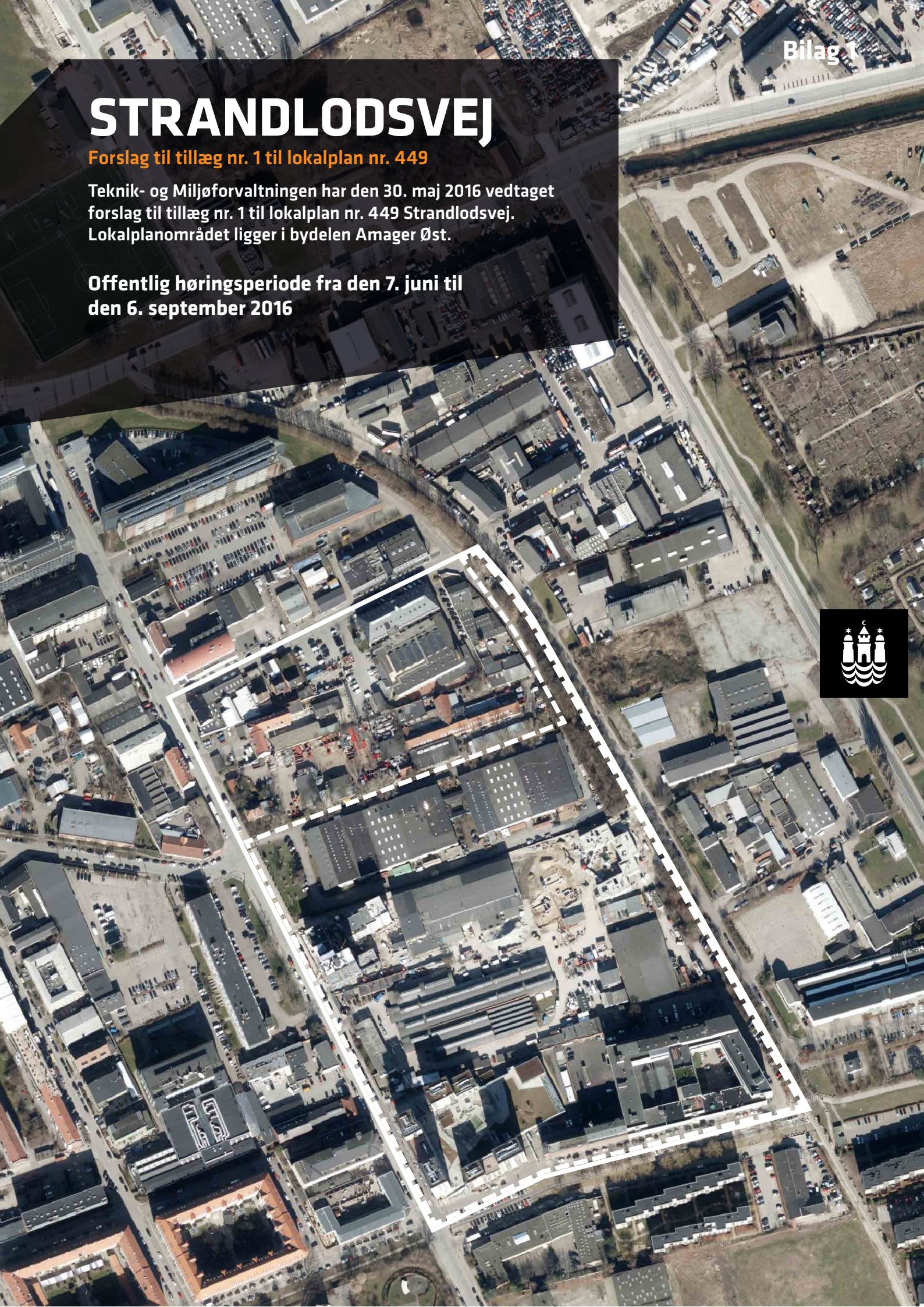


# STRANDLODSVEJ

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 449

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 30. maj 2016 vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 449 Strandlodsvej. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

Offentlig høringsperiode fra den 7. juni til den 6. september 2016



# Indhold

<b>Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 449 Strandlodsvej.....</b>	<b>3</b>	<b>Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 449 Strandlodsvej.....</b>	<b>9</b>
Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	9
Tillægsområdet og kvarteret .....	3	§ 2. Område .....	9
Lokalplantillæggets indhold .....	4	§ 3. Anvendelse.....	9
Bæredygtighed .....	4	§ 5 Bebyggelsens omfang og placering .....	10
Skyggediagrammer .....	4	§ 7. Byrum og friarealer .....	11
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning .....</b>	<b>5</b>	§ 9. Klimatilpasning .....	11
Regional udviklingsplan 2012.....	5	§ 16. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	12
Fingerplan 2013 .....	5	Kommentarer af generel karakter .....	12
Kommuneplan 2015.....	5	Tegning nr. 1 - Lokalplanområde .....	13
Bydelsplan .....	5	Tegning nr. 2 - Anvendelse .....	14
Lokalplaner i kvarteret.....	6	Tegning nr. 3 - Vej- og stiforhold .....	15
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	6	Tegning nr. 4 - Principiel bebyggelsesplan.....	16
Regnvand .....	6	<b>Hvad er en lokalplan .....</b>	<b>17</b>
Skybrudssikring og stormflod .....	7	Lokalplan.....	17
Varmeplanlægning .....	7	Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	17
<b>Tilladelser efter anden lovgivning .....</b>	<b>8</b>	Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	17
Affald .....	8	<b>Lokalplan nr. 449 Strandlodsvej.....</b>	<b>18</b>
Jord- og grundvandsforurening .....	8	<b>Praktiske oplysninger .....</b>	<b>Bagsiden</b>
Rottesikring .....	8		

# Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 449 Strandlodsvej



Luftfoto af lokalplanområdet. Området for tillæg nr. 1 til lokalplanen er markeret med hvid, stiplede streg.  
Foto: Københavns Kommune 2015.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Borgerrepræsentationen vedtog den 4. november 2010 lokalplan nr. 449 Strandlodsvej. I lokalplanen opdeles området i 4 underområder. Underområde II fastlægges til boliger og serviceerhverv, således at mindst 50 % af det samlede etageareal skal anvendes til boliger og mindst 25 % til erhverv regnet for området under ét. Underområde III fastlægges til serviceerhverv dog således, at indtil 15 % af etagearealet kan anvendes til boliger. På grund af manglende efterspørgsel efter erhvervsarealer med denne beliggenhed har grundejerne ønsket at mindske erhvervsarealet og øge boligarealet. I Kommuneplan 2015 imødekommes dette ønske, idet kommuneplanen indeholder en ændring således, at op til 80 % af etagearealet kan anvendes til boliger for underområde II og III under et. Formålet med tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 449 er at ændre lokalplanen i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

I forbindelse med forøgelsen af etagearealet til boligformål ønsker kommunen i overensstemmelse med planlovens § 15, stk. 2, 9, at 25 % af det forøgede etageareal fastlægges til almene boliger, jf. lov om almene boliger mv.

## Tillægsområdet og kvarteret

Tillægsområdet er en del af et større industriområde, som er under omdannelse til boliger og serviceerhverv. I lokalplan nr. 449 er lokalplanområdet opdelt i 4 underområder. Underområde I er ikke omfattet af tillæg 1. I underområde II er byggeriet i fuld gang. Lidt over halvdelen af de byggemuligheder, som lokalplan nr. 449 giver mulighed for, er bygget eller er ved at blive bygget. Underområde III er udbygget. For en nærmere redegørelse for tillægsområdet og kvarteret se lokalplan nr. 449.

## Byggeønsker

Grundejere i tillægsområdet ønsker at bygge mindre erhverv og mere boligetageareal. I Kommuneplan 2015 imødekommes dette ønske, ved at øge andelen af det samlede etageareal, der kan anvendes til boligformål, fra 75 til 80 %. Det samlede etageareal, der kan opføres i tillægsområdet ændres ikke og bebyggelsesplanen, som fremgår af lokalplan nr. 449 ændres heller ikke væsentligt.

## Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget indeholder en række ændringer af lokalplan nr. 449 "Strandlodsvej". De dele af lokalplan 449, der ikke er omtalt i tillægget gælder uændret.

### Anvendelse

Anvendelsesbestemmelserne ændres således, at det er muligt at anvende op til 80 % af etagearealet til boliger for område II og III til sammen. 25 % af den forøgelse af boligetagearealet, som lokalplantillægget muliggør, skal anvendes til almene boliger. Tabellen nedenfor viser forøgelsen af boligetagearealet og andelen af alment boligbyggeri fordelt på de tre relevante ejendomme i tillægsområdet.

Adresse	Forøgelse af boligarealet	Alment byggeri
Strandlodsvej 11 b	6.557 m <sup>2</sup>	1.639 m <sup>2</sup>
Strandlodsvej 13	5.281 m <sup>2</sup>	1.320 m <sup>2</sup>
Strandlodsvej 15	7.624 m <sup>2</sup>	1.906 m <sup>2</sup>
I alt	19.624 m <sup>2</sup>	4.865 m <sup>2</sup>

### Butikker

På matr.nr. 4072 samt i underområde 1 i lokalplan nr. 449 kan der tilsammen etableres op til 6.000 m<sup>2</sup> udvalgsvarerbutikker. Rammen fordeles således, at 1.000 m<sup>2</sup> kan etableres på matr. nr. 4072 i tillægsområdet og resten i underområde 1.

### Bebyggelsesprocent

I lokalplan 449 er bebyggelsesprocenten for underområde II og III 185. I lokalplantillægget ændres bebyggelsesprocenten ikke. Derimod ændres fordelingen mellem boliger og erhverv. I lokalplan nr. 449 skulle mindst 25 % af etagearealet anvendes til erhverv.

## Bæredygtighed

Tillæg 1 giver mulighed for at øge boligetagearealet i underområde II. Af hensyn til den sociale bæredygtighed i området ønsker kommunen i overensstemmelse med planlovens § 48, at 25 % af dette areal skal anvendes til almene boliger.

## Miljøforhold

Tillægget 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).

## Skyggediagrammer

Bebyggelsesplanen i lokalplan nr. 449 ændres ikke nævneværdigt med dette tillæg. Derfor ændres skyggeforholdene heller ikke, hvorfor der henvises til lokalplan nr. 449.

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan, som indeholder en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

## Fingerplan 2013

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

## Kommuneplan 2015

Området II og III er udlagt som et C3\*-område til boliger og serviceerhverv. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 185. Parkeringsdækningen skal være 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> og den maksimale bygningshøjde er 24 m. Boligandelen kan være op til 80 % af det samlede etageareal.

## Byomdannelse

Området er i Kommuneplan 2015 udpeget som et område, der kan udvikles i 1. del af planperioden (2015-20).



B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	O1	Områder til fritidsområder m.v.
S, S1-3	Områder til serviceerhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
J, J0-2	Områder til industri		Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2015

## Boligpolitik

København forventes at vokse med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027. Det forudsætter en afbalanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. Byen skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. Byen skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

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

## Parkering

Med Kommuneplan 2015 blev der indført nye normer for bilparkering og cykelparkering. For område II og III er parkeringsnormen 1 bilparkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal.

Kravet til cykelparkering er følgende:

Funktion	Norm	Overdækningskrav
Boliger*	4 pr. 100 m <sup>2</sup>	Intet
Ungdomsboliger, arbejdspladser*, butikker*	4 pr. 100 m <sup>2</sup>	Som udgangspunkt min. 50 %
Ældre og plejeboliger	1,5 pr. 100 m <sup>2</sup>	Som udgangspunkt min. 50 %
Uddannelsesinstitutioner	0,5 pr. studerende og ansat	Som udgangspunkt min. 50 %

Ved andre end de ovenfor nævnte funktioner kan der i fornødent omfang stilles krav om cykelparkering på baggrund af konkret vurdering

\* Ved boliger, arbejdspladser og butikker skal der være pladser til pladskrævende cykler, 2 pladser pr. 1.000 m<sup>2</sup>.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med disse normer, jf. § 7, stk. 8.

## 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 om alt fra Amagerbrogade som en levende butiksgade, et godt ældreliv på Amager, til anvendelse af industriområder, tværgående stiforløb og grønne forbindelser.

Man kan læse om alle projekterne på Amager Øst Lokaludvalgs hjemmeside <http://www.aølu.dk/bydelsplan-2013/>.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 346 Amager Øst II

Formålet med lokalplanen er at ændre et erhvervsområde til et område med blandet boliger og serviceerhverv. Der er udpeget arealer til offentlige formål for eksempel med institutioner m.v. samt hovedcykelsti på Amagerbanens tracé.

### Lokalplan nr. 360 Østamagerbanen

Formålet med lokalplanen er at fastlægge arealer til Østamagerbanen, herunder en station syd for Øresundsvej. Der kan ifølge planen etableres en gangbro på tværs af metroen i området nord for Øresundsvej, samt en strækning af cykelruten 'Amagerruten'.

### Lokalplan nr. 479 Jenagade

Formålet med lokalplanen er at danne planmæssigt grundlag for omdannelse af et af byens ældre industriområder til et område med en mere alsidig anvendelse i form af serviceerhverv, institutioner, boliger mv. Stationsnær-

heden skal udnyttes til en fortætning med henblik på at understøtte målene for den bæredygtige by.

### Lokalplan nr. 503 Lergravsvej

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for færdiggørelsen og omdannelsen af dette hidtidige industriområde på Østamager, til et område for boliger og serviceerhverv. Omdannelsen skal sikre høj arkitektonisk kvalitet og udnyttelse af beliggenheden nær ved Amager Strandpark og stationsnærheden i forhold til Metro.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://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, indeklima, 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](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Regnvand

Regnvandet i hverdagsituationer skal håndteres i overensstemmelse med Tillæg nr. 3 til Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008. Regnvandet skal holdes i et separat system og afleveres i det vestlige skel mod den gamle Amagerbane efter aftale med HOFOR. Regnvandet kan ledes i rør eller på overfladen.

Tagvand og evt. overskydende vand afledes fra befæstede arealer til kommende skybrudsbassin i Amagerbanen. Tagvand fra det lavtliggende sydvestlige hjørne af grunden separeres og forberedes for afledning via skybrudssystem i Lergravsvej. Øvrigt tagvand separeres og forberedes for afledning mod øst til Amager Strandvej og/eller en eventuel fremtidig ledning til Øresund.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes og fordampes.



Lokalplaner i kvarteret

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 (fraset 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 kan der ikke gives tilladelse til nedsivning af regnvand lokalt.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar).

## Skybrudssikring og stormflod

Københavns Kommunes Klimatilpasningsplan fra 2011 beskriver blandt andet udfordringer for København som følge af havvandsstigninger. Det fremgår af planen, at ny-anlæg og nybyggeri i områder, der er i risiko for oversvømmelse fra havet og stigende grundvandsstand, sikres.

Løsningen kan fx være højere byggekoter, dvs. byggeri skal foretages på terræn, der er forhøjet i forhold til havets overflade, ændret anvendelse af stueetagen, sikring af bygningen eller sikring omkring bygningen.

I lokalplanen foreslås en designkote DVR for huse på 263 cm, jf. lokalplantillægget §9, stk. 4. I arbejdet med sikring af bygningen bør indgå tiltag, der sikrer bygningerne inklusive det sædvanlige bygningsinventar, der er central for al drift af bygningen. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2013. Skybrudsplanen beskriver metoder, prioriteringer og tiltag, der skal sikre, at København højst oplever skadesvoldende oversvømmelser ved skybrud sjældnere end én gang hvert 100 år.

I den østlige del af tillægsområdet i den gamle Amagerbanes tracé vil der blive etableret en skybrudsvej, der skal lede vandet ud til Øresund. Skybrudsvejen er planlagt til udførsel i 2016-2017, og den forventes dimensioneret til at modtage alt regnvand til og med 100 årshændelse uden forsinkelse fra dets opland, heriblandt tillægsområdet.

Tillægsområdet vil blive sikret mod kraftig regn og skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en måde, der sikrer, at vandet kan håndteres på overfladen og strømme væk fra bygninger og videre ud til den kommende skybrudsvej og skybrudsbassin i den gamle Amagerbanes tracé.

Byggeri sikres mod stormflod og skybrud ved at tilpasse stuegulvskoter og ved en landskabsbearbejdning i det omfang det er muligt uden at dette vil fremstå som en barriere. For områder med lavtliggende eksisterende og nyt byggeri skal der suppleres med et beredskab (vand-tætte skotter) mv. der kan opsættes ved varsling) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer at skader ved oversvømmelse minimeres.

## 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 og Regulativ for husholdningsaffald.

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

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

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

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

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

## Jord- og grundvandsforurening

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

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på

vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og 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 m<sup>3</sup>/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 borer 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.

## Rottesikring

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

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



# Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 449 Strandlodsvej

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Lergravsvej, Ved Amagerbanen, skellet mod matr. nr. 3623, 3641 og 3642 Sundbyøster samt Strandlodsvej.

## § 1. Formål

Lokalplan 449 udgør det planmæssige grundlag for at om-danne et industriområde ved Strandlodsvej til et alsidigt, tæt område med helårsboliger og serviceerhverv. Tillæg nr. 1 udgør det planmæssige grundlag for at øge andelen af boliger, herunder almene boliger, og for at sikre, at erhverv fortrinsvis lokaliseres langs Strandlodsvej og Lergravsvej. Endvidere sikres etablering af en skybrudsvej i Amagerbanens tracé.

## § 2. Område

Tillæg nr. 1 omfatter underområde II, III og IV, som vist på tegning nr. 1. Tillægsområdet omfatter ejendommene matr. nr. 177, 1525, 1775, 3824 a-f, 3944 a-c, 4072, 4110, 4199, 4210 samt del af 4286 og del af 4540 Sundbyøster, København samt alle parceller, der efter den 29. april 2016 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. For område II og III gælder:

Op til 80 % af det samlede etageareal kan anvendes til boligformål beregnet for område II og III under ét.

### Stk. 2. For område II gælder:

- Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, samt andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.
- Stueetagerne i bebyggelsen ud mod Strandlodsvej skal som angivet på tegning nr. 2 A anvendes til erhverv.

## 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.

- Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. Dog kan 25 % af bruttoetagearealet fritages for beregning af gennemsnittet. Mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, med mindre særlige bygningsmæssige forhold forhindrer

dette. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Uanset bestemmelserne om boligstørrelser kan der opføres eller indrettes bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen af boligerne må være mindre end 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Fællesarealerne i sådanne boligformer skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

Kollegie- og ungdomsboliger er, uanset om de opføres efter gældende støttelovgivning eller ej, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. Disse boliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.

Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

Beregninger foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Bestemmelserne gælder for hver matrikel for sig.

## Kommentar

Boligstørrelser beregnes som bruttoetageareal, hvilket vil sige inklusive trappeandel, men eksklusive pulterrum til boligen.

- I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1% af etagearealet. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser. For bebyggelse med særlige boformer kan fællesanlæg ikke være fælles for andre bebyggelser. Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

## Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, institutioner og lignende.

- Stueetager skal være åbne, og for de stueetager, der er markeret med fuld optrukket grøn linje på tegning nr. 2, gælder, at mindst 75 % af facadelængden skal anvendes til serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, institutioner og lignende, 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
- f) Langs de på tegning nr. 2 med stiplede grøn linje markerede facader skal stueetagen anvendes til boliger eller serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, institutioner og lignende, 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
- g) Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner 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 beboeren uden fremmed medhjælp.

### Stk. 3. For område III gælder:

- a) Området fastlægges til serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, hoteller, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.
- b) Indtil 15 % af etagearealet kan anvendes til helårsboliger, fortrinsvis placeret i bygningens øverste etager. For boligstørrelser gælder bestemmelserne i stk. 1, pkt. d.

### Stk. 4. For område II og III gælder følgende vedrørende butikker:

- a) I bebyggelse mod Strandlodsvej på matr. nr. 4072 Sundbyøster, København må der indrettes udvalgswarebutikker. Bruttoetagearealet må ikke overstige 1000 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet i udvalgswarebutikker skal være mellem 500 og 2.000 m<sup>2</sup>.
- b) I bebyggelse mod Strandlodsvej må der i den øvrige del af område II indrettes dagligvare- og udvalgswarebutikker, hvis samlede bruttoetageareal ikke må overstige 5.000 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og ikke 1.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.
- c) I område III kan der indrettes én dagligvarebutik med et maks. bruttoetageareal på 500 m<sup>2</sup> og én udvalgswarebutik med et maks. bruttoareal på 200 m<sup>2</sup>. Butikker skal placeres i stueetagen. Herudover kan der ikke placeres detailhandel.

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butikksformål.

### Stk. 5.

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

### Stk. 6. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. De almene boligerne skal have et samlet etageareal i størrelsesordenen 4.865 m<sup>2</sup> fordelt således på de tre oprindelige ejendomme:

Strandlodsvej 11 b:	1.639 m <sup>2</sup>
Strandlodsvej 13:	1.320 m <sup>2</sup>
Strandlodsvej 15:	1.906 m <sup>2</sup>

Almene familieboliger skal placeres spredt i områderne i enheder, som ikke må overstige i størrelsesordenen 120 boliger. Den øvre størrelse omfatter ikke ungdomsboliger. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i områderne kan opføres yderligere almene boliger.

## Kommentar

Planlovens § 48 er der bestemmelser, som giver 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. 7. For område IV gælder:

Området fastlægges til offentlige rekreative formål i form af en grøn cykelrute i Amagerbanens tracé, som samtidig tjener som skybrudsvej, se tegning nr. 3.

## § 5 Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 3. For område II gælder særligt:

- a) Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste principielle bebyggelsesplan med de viste etageantal. Det angivne etageantal er inklusive eventuelle udnyttede tagetager, men eksklusiv tekniske anlæg på tag, teknikrum samt tagterrasser og trapperum hertil samt de i stk. d nævnte mindre fritliggende tagbygninger.
- b) Husdybden må ikke overstige 13,5 m. Undtaget herfra er de på tegning nr. 2 med orange skravering viste eventuelle stueetager i bebyggelsen mod Strandlodsvej, jf. pkt. e.
- c) Etagehøjden i stueetager langs de på tegning nr. 2 med grøn linie markerede stueetager skal være mindst 4,5m, og gulve skal være i niveau med det ud for liggende terræn mod Strandlodsvej. Ud over den i pkt. a fastlagte bebyggelse må der på tagflader, der udnyttes

til tagterrasser, opføres mindre fritliggende tagbygninger, som har en naturlig tilknytning til tagterrassens funktion.

- e) I den sydvestlige del af området kan etableres udvidede stueetager svarende til et samlet areal i stueplan på indtil henholdsvis ca. 5.700 m<sup>2</sup> i udstrækning som vist med orange skravering på tegning nr. 2.
- f) Udover den i pkt. a-e fastlagte bebyggelse må der opføres mindre bygninger, såsom cykelskure, tekniske anlæg og lignende samt byøkologiske anlæg i mindre omfang efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

## § 7. Byrum og friarealer

### Stk. 8. Cykelparkering

Ved nybyggeri af boliger skal der etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

For ungdomsboliger skal der etableres 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup>, hvoraf mindst 50 % skal være overdækket.

For ældre- og plejeboliger skal der etableres 1,5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup>, hvoraf mindst 50 % skal være overdækket.

For uddannelsesinstitutioner er normen 0,5 pladser pr. studerende og ansatte, hvoraf mindst 50 % skal være overdækket.

For arbejdspladser og butikker er normen 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, hvoraf mindst 25 % skal være overdækket.

Ved boliger, arbejdspladser og butikker skal der være 2 pladser til pladskrævende cykler pr. 1000 m<sup>2</sup> etageareal.

Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

### Kommentar

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

### Stk. 10. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel, 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> til butikker til pladskrævende varer og 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

Parkering skal indrettes i parkeringskældre med tilkørsel fra Strandlodsvej og Lergravsvej som vist på tegning 3. Tilkørsel til parkeringskældre skal ske på en trafikal sikker måde og skal ske via ramper placeret i bygninger. Fodgængeradgang til parkeringskældre skal ske via lyse og attraktive nedgange, der er centralt placeret i byrummene. P-kældre skal mindst være nedgravet, og terræn over p-dæk skal være maksimalt 1,25 m over terræn i forhold til Strandlodsvej.

### Kommentar

Koter udregnes i forhold til kote 1.82 mod Strandlodsvej.

## § 9. Klimatilpasning

### Stk. 1.

Området skal sikres mod kraftig regn og skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en måde, der sikrer at vandet kan håndteres på overfladen og strømme væk fra bygninger og videre ud til en skybrudsvej Ved Amagerbanen.

### 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.

### Stk. 3. Afledning af overfladevand

Arealer/byrum vist på tegning nr. 5 skal udformes med render, kanaler eller regnbede i belægningen til afledning af overfladevand.

Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.

### Kommentar

Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

Terrænreguleringen skal sikre, at vandet under kraftig regn og skybrud kan håndteres på overfladen og ledes væk fra bygninger og ud til den kommende skybrudsvej langs Ved Amagerbanen og Amagerbanetracéet. Det anbefales, at der foretages en sikring af bebyggelsen inklusive det sædvanlige bygningsinventar, der er central for al drift af bygningen. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme. Dette gælder både eksisterende byggeri og nybyggeri. Det kan for eksempel ske ved beredskabssikring, hvor der kan lukkes af til bygninger.

### Stk. 4. Sikring mod stormflod

Bygninger kan sikres ved at der anvendes en designkote DVR for huse på 263 cm.

### Kommentar

I arbejdet med sikring af bygningen bør indgå tiltag, der sikrer bygningerne inklusive det sædvanlige bygningsinventar, der er central for al drift af bygningen. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.

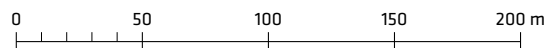
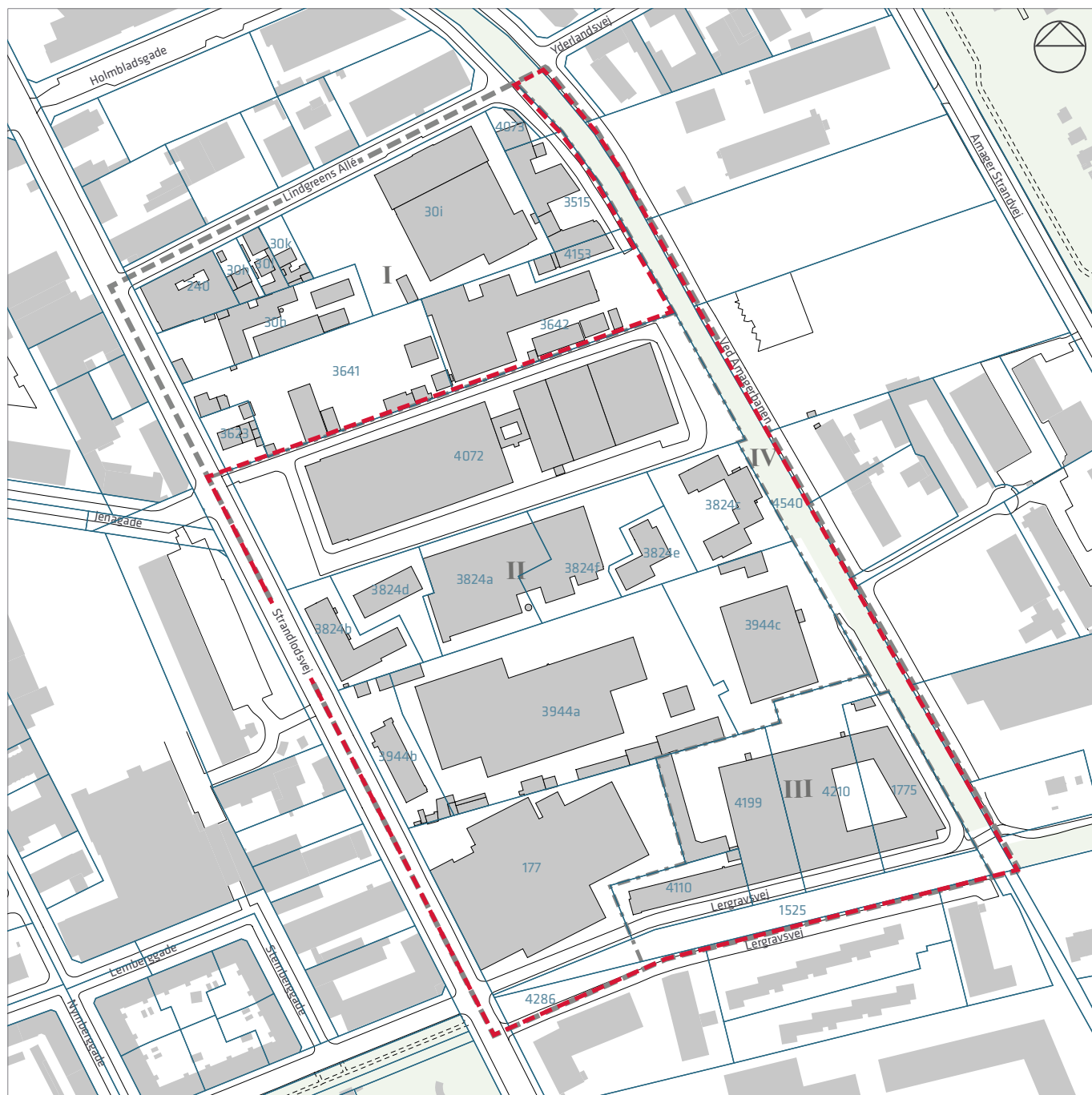
## § 16. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr. 449 "Strandlodsvej" bekendtgjort den 16. november 2010 ophæves for så vidt angår § 2 stk. 1 og 2, § 3, § 5, § 7, stk. 8, 9 og 10, samt § 9. På tegning nr. 8 udgår snit gennem den grønne cykelrute.

### Kommentarer af generel karakter

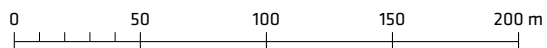
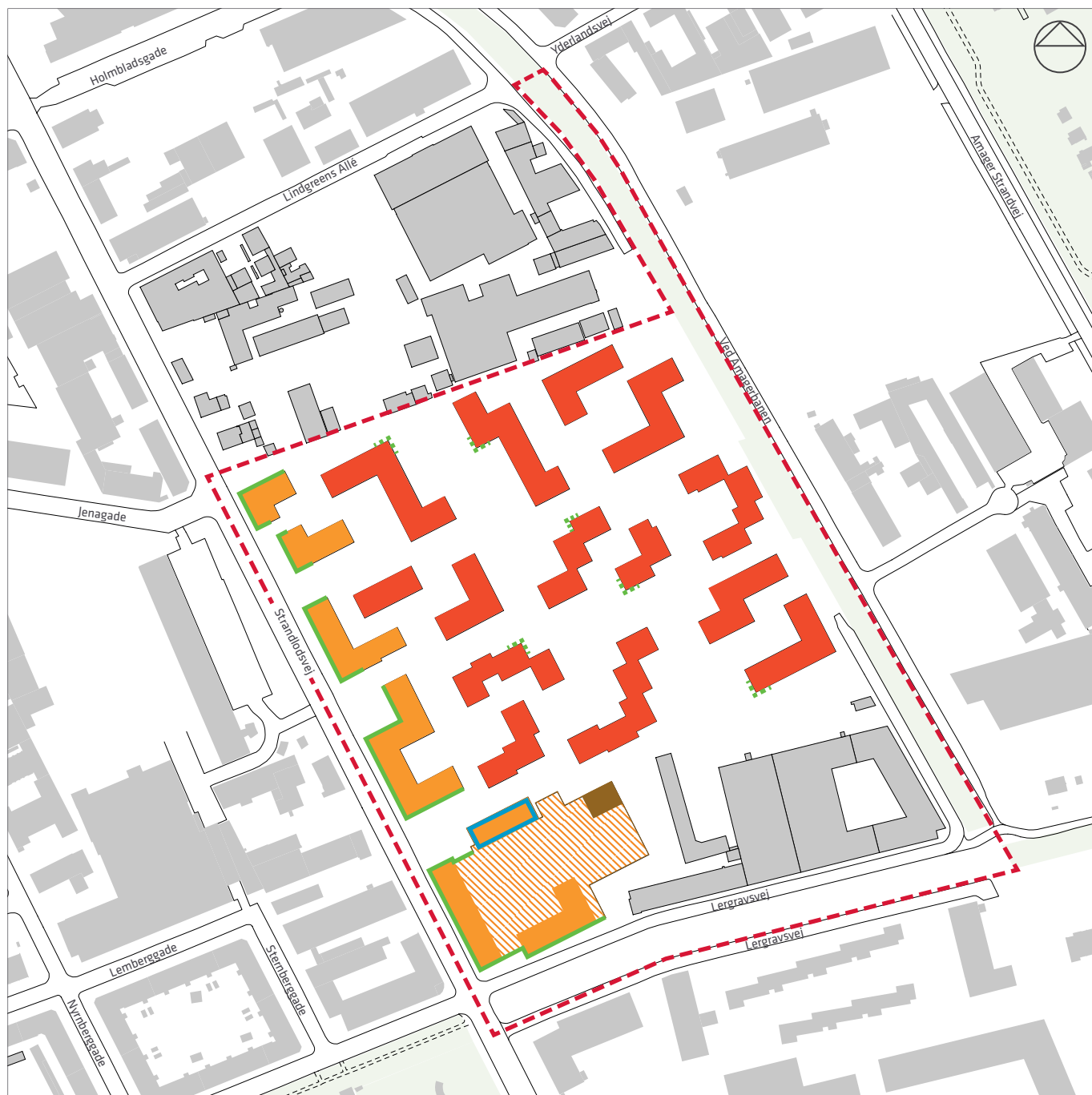
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



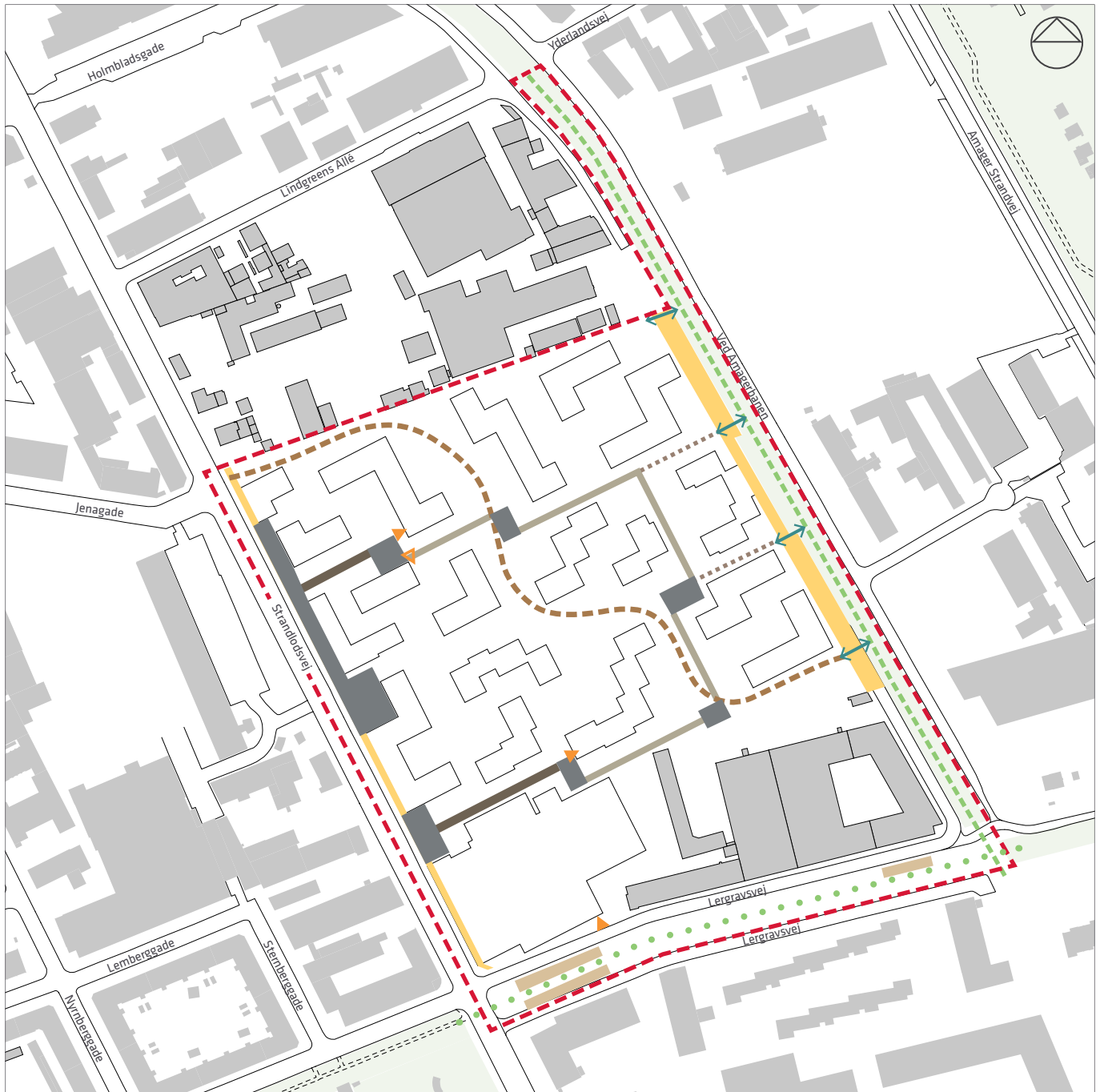
- Grænse for lokalplan nr. 449
- - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 449
- I II Betegnelse for underområder
- - - Lokalplantillæggets afgrænsning
- Matrikelskel

## Tegning nr. 2 - Anvendelse



- - - Lokalplantillæggets afgrænsning
- Boliger
- Boliger og erhverv i stueetagen
- ▨ Stueetage med mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv
- Aktive og åbne facader / krav om publikumsorienteret serviceerhverv (75% af facadelængden)
- Fælleshus
- ⋯ Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen
- Mulighed for institution i nederste etager

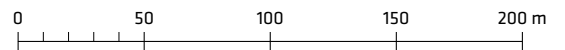
## Tegning nr. 3 - Vej- og stiforhold



0 50 100 150 200 m

- Lokalplantillæggets afgrænsning
- Areal der kan nedlægges som vej / vejudlæg, der kan ophæves
- Forpladser og pladسدannelse på opholds- og legegader
- Adgangsvej til p-kælder
- Opholds- og legegader
- Rampe til P-kælder
- Alternativ placering af rampe til p-kælder
- Stiforløb
- Diagonalstien
- Den grønne cykelrute i Amagerbanens nedlagte tracé
- Stiforbindelse / cykelrute
- Cykelparkering
- Overgang til den grønne cykelrute

# Tegning nr. 4 - Principiel bebyggelsesplan



- Lokalplantillæggets afgrænsning
- Bevaringsværdig bebyggelse
- 4 | 6 | 8 Ny bebyggelse med etageantal
- Evt. bebyggelse i 1 etage
- L Hjørner med særlig arkitektonisk udtryk med åbne glasfacader
- Facader skal behandles så de fremstår åbne eller grønne eller udnyttes i forbindelse med en aktivitet såsom klatrevæg, boldbane el. lign
- De forskellige gråtoner angiver, at facader skal fremtræde med forskellig tegltype. Der må gerne være større variation i tegltyper mellem bygningerne end angivet.



# 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.

# Lokalplan nr. 449 Strandlodsvej

## I. Redegørelse for lokalplanen..... 19

Lokalplanens baggrund og formål .....	19
Lokalplanområdet og kvarteret.....	20
Forslag til helhedsplan .....	22
Lokalplanens indhold.....	24

## Skyggediagrammer ..... 28

## II. Lokalplanens sammenhæng med anden lovgivning, planlægning og administration ..... 30

Fingerplan 2007 .....	30
Regional udviklingsplan 2008 .....	30
Kommuneplan 2009 .....	30
Lokalplaner i kvarteret.....	31
Boligpolitik.....	32
Bevaring og kulturmiljø .....	32
Kystnærhedszone .....	33
Lov om miljøvurdering af planer og programmer .....	35
Vurdering af virkninger på miljøet (VVM).....	35
Øvrige miljøforhold.....	35
Udbygningsaftaler.....	37

## Lokalplanens bestemmelser ..... 40

§ 1. Formål.....	40
§ 2. Område .....	40
§ 3. Anvendelse.....	40
§ 4. Vejforhold .....	42
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	42
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	43
§ 7. Byrum og friarealer .....	45
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	48
§ 9. Bæredygtighed .....	49
§ 10. Retsvirkninger .....	49
§ 11. Ophævelse af lokalplan .....	49

TEGNING NR. 1.....	50
TEGNING NR. 2 .....	51
TEGNING NR. 3 .....	52
TEGNING NR. 4 .....	53
TEGNING NR. 5 .....	54
TEGNING NR. 6 .....	55
TEGNING NR. 7.....	56
TEGNING NR. 8 .....	57



Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser (JW Luftfoto juni 2009).

## I. Redegørelse for lokalplanen

### Lokalplanens baggrund og formål

En gruppe grundejere fra området øst for Strandlodsvej mellem Lergravsvej og Lindgreens Allé har henvendt sig til kommunen for at få udarbejdet en ny lokalplan. De ønsker at udvikle deres ejendomme fra industri til blandet boliger og serviceerhverv. Tegnestuen Holscher Arkitekter A/S og Schønherr Landskab K/S har på baggrund af en række workshops, hvor kommunen også deltog, udarbejdet en helhedsplan til udvikling af området.

Der har også været henvendelser fra andre grundejere i den nordlige og den sydøstlige del af området med ønske om at ændre anvendelse. I den nordlige del ønskes anvendelsen ændret fra industri til boliger og serviceerhverv som i den midterste del. I den sydøstlige del ønskes anvendelsen ændret til serviceerhverv.

Lokalplanen omfatter området mellem Strandlodsvej, Lindgreens Allé, Amagerbanens tracé og Lergravsvej. Området dækkes allerede nu af Lokalplan 89 på nær Amagerbanens nedlagte tracé og Lergravsvej. Området inddeles i underområder I, II, III og IV, jf. tegning nr. 1. Område I er den nordlige del uden aktuelle byggeønsker. Område II er det midterste område, som grundejerne ønsker at udvikle. Område III er det sydøstlige område med større

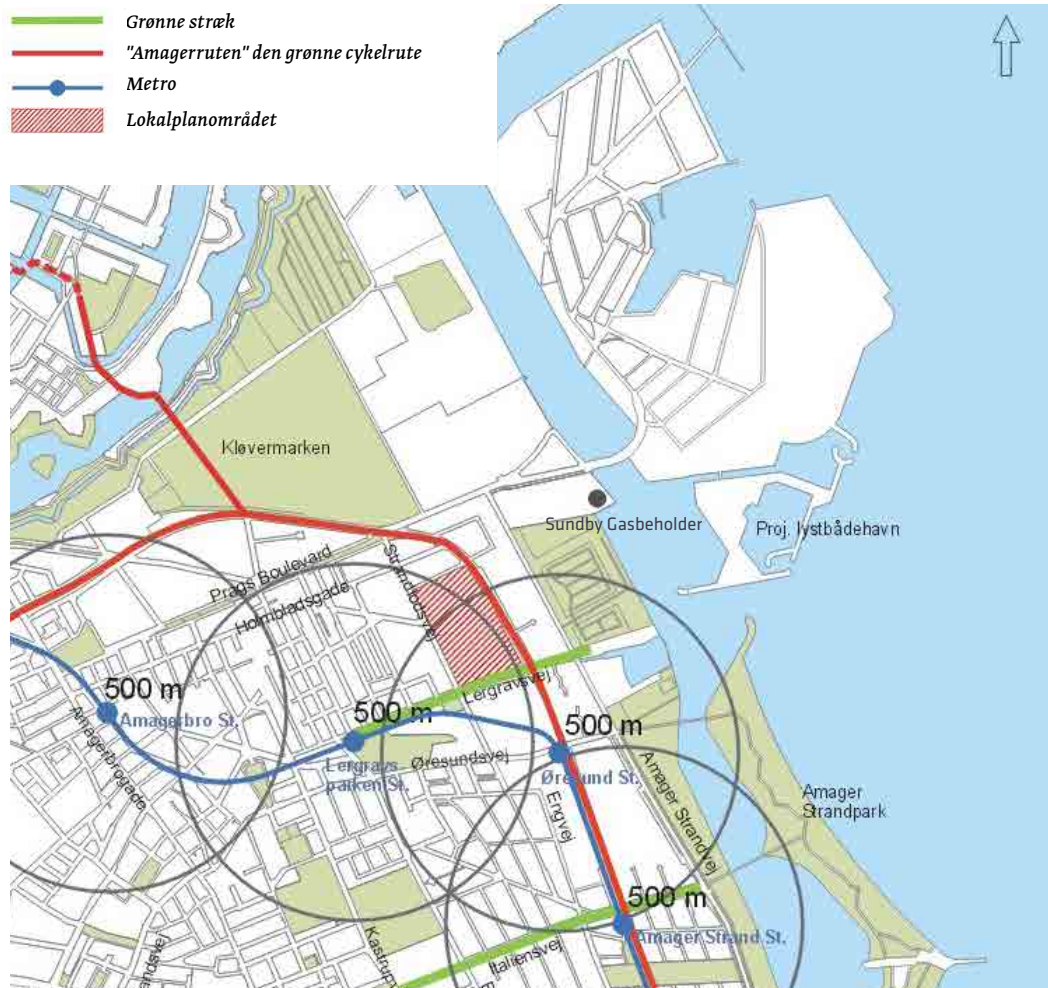
eksisterende bygninger, hvor grundejerne ønsker ændret anvendelse for deres eksisterende ejendom til serviceerhverv, herunder en dagligvarebutik. Område IV indgår i den grønne cykelrute fra Indre by til Østamager.

Der skal udarbejdes supplerende lokalplan for område I og III, når der fremkommer byggeønsker.

Formålet med lokalplanen er at ændre områdets nuværende status i Lokalplan nr. 89 som industrikvarter med tilhørende administration til et område med helårsboliger



Lindgreens Allé set mod øst



Oversigtstegning for området med angivelse af stationsnærhed

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, og på Lergravsvej fastlægges en gang- og cykelforbindelse som en del af det grønne stræk på tværs af Sundbyøster. For at fremskynde anlæg af den tværgående gang- og cykelsti på Lergravsvej medtages midterarealet og den nordlige del af Lergravsvej i denne lokalplan, hvorved bestemmelserne herom i Lokalplan nr. 346 ophæves.

Forslaget er i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2009.

### Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i Sundbyøster og udgør en del af Amager Øst industriktvarter. Området har et samlet areal på ca. 105.000 m<sup>2</sup>. Område I udgør ca. 26.000 m<sup>2</sup>, område II ca. 58.200 m<sup>2</sup>, område III ca. 15.000 m<sup>2</sup> og område IV ca. 5.800 m<sup>2</sup>.

Lergravsvej danner sammen med Prags Boulevard, Italiensvej og Greisvej de fire vigtige karaktergivende, tværgående

ende grønne stræk i Sundbyøster, som leder ud til kysten. Lergravsvej er langs lokalplanområdet beplantet med en træække, hvorunder kan der i dag parkeres i tilfældig orden mod øst. For enden af Lergravsvej over Amagerbanen findes en cykel- og gangsti, der fører ud til Amager Strandvej. Denne forbindelse er et vigtigt led i realiseringen af en sammenhængende forbindelse mellem byen og vandet. Amagerbanens nedlagte tracé i områdets østlige del ligger nu som en tilgroet grøn korridor mellem asfalterede industrimiljøer.

Kvarteret er et varieret og sammensat byområde med grønne områder, en blanding af tæt karrébebyggelse, byggeforeningshuse, kontorhuse, værksteder, større industrielle bygninger og "landmarks" som Sundby gasbeholder og skorstene. Karrébebyggelsen ligger bl.a. langs Amagerbrogade, Holmbladsgade og Lergravsvej vest for Strandlodsvej. Mellem Lergravsvej og Øresundsvej ligger beboelsesbygningerne som længehuse i grønne omgivelser. I industriområderne omkring Strandlodsvej og Vermlandsgade fremtræder bebyggelsen meget blandet - i alle tænkelige materialer, tagformer og dimensioner, præget af virksomhedernes skiftende behov.

I området findes værdifulde træer. Det vurderes dog, at de eksisterende træer på sigt ikke kan bevares, da terrænet vil blive hævet ca. 1,25 m. Der er udarbejdet en beplantningsplan for nye træer i området.

### Trafik

Lokalplanområdet er med ca. 300-800 m til metrostationerne Lergravsparken og Øresund velbeliggende i forhold til kollektiv trafik, se oversigtstegningen på side 4. Strandlodsvej er i kommuneplanen udpeget til bydelsgade, hvilket betyder, at den skal sikre og afvikle trafikken i bydelen. Gennemkørende trafik søges minimeret gennem trafiksaneringer, og bus- og cykeltrafik prioriteres mindst lige så højt som biltrafikken. Lergravsvej er, ud over at give adgang til ejendommene, en vigtig grøn forbindelse mellem Østrigsgade og Amager Strandvej. Der er i dag en årsdøgntrafik på ca. 5.500 biler på Strandlodsvej. Med den foreslåede byudvikling af lokalplanområdet forventes det, at der vil ske en stigning i trafikken på ca. 2.000 biler. Ca. 75 pct. af denne trafik forventes at ville køre via Uplandsgade, mens ca. 25 pct. forventes at køre mod syd. Biltrafikken vurderes at kunne afvikles uden problemer. Strandlodsvej er i dag indrettet uden cykelstier. Det vil i forbindelse med den langsigtede generelle byudvikling langs Strandlodsvej blive nødvendigt at etablere forbedrede forhold for cyklisterne. Den grønne cykelrute "Amagerruten" er planlagt til at forløbe på det nedlagte Amagerbane tracé og vil, når den er fuldt etableret, forbedre adgangen for gående og cyklister mellem Christianshavn, Indre By og Østamager, herunder Amager Strandpark.

### Institutioner

Det markant stigende børnetal i Københavns Kommune skaber behov for at tilvejebringe flere dagsinstitutionspladser for vuggestue- og børnehavebørn. I de nye større boligbebyggelser vil det være i overensstemmelse med kommunens overordnede politik for byens udvikling at tiltrække og fastholde børnefamilier med nære og attraktive børneinstitutioner. Der er i området udpeget en bygning, hvor der kan etableres en daginstitution. Normalt ønskes der etableret daginstitutioner per 600 nye boliger.

### Skoler

Nybyggeriet ved Strandlodsvej vurderes i sig selv ikke at give behov for skoleudbygning.

### Kultur og fritid

Udbygningen af området skal ses i sammenhæng med en langsigtet planlægning for hele Øresundskysten og Nordøstamager, herunder Kløvermarken. For Kløvermarken har Kultur- og Fritidsforvaltningen udarbejdet et idékatalog til et rekreativt løft. Der foreslås bl.a. anlæg af en aktivitetssti med mulighed for løb, cykling og rulle-skøjteløb samt aktivitetsfelter til forskellige idrætsgrene. Aktivitetsstien kan med fordel kobles sammen med Amager Strandpark som en integreret del af den planlagte grønne cykelrute langs Amagerbanen, som indgår i





*Perspektiv fra det offentligt tilgængelige parkareal i midten af bebyggelsen*

lokalplanforslaget. Det er desuden intentionen i planen at etablere aktiviteter til uformel idrætsudøvelse langs den grønne cykelrute.

### Forslag til helhedsplan

Der er fremsendt forslag til en helhedsplan for område II, som er inspireret af kvarterets tilfældigt placerede forskelligartede store og små bygningstyper og byrum. Planen forholder sig til forbindelsen mellem byen og vandet med en offentlig tilgængelig sti, der diagonalt bugter sig gennem området og forbinder byggeriet med resten af kvarteret.

Bruttoetagearealet for område II udgør ca. 105.000 m<sup>2</sup> svarende til 185 i bebyggelsesprocent.

Bygningsenhederne varierer mellem to og tolv etager med store terrasserede spring. De tre bygninger på tolv etager ligger langs Amagerbanens nedlagte tracé, og en enkelt på elve etager er placeret på hjørnet af Strandlodsvej/Lergravsvej, som en markering af hjørnet. Hver bygningsenhed har sin arkitektoniske identitet. For hjørnegrundene Strandlodsvej/Lergravsvej etableres en hævet stueetage i gården for etablering af butikker. Samme princip er en mulighed for grunden Strandlodsvej 11b, hvor der er fremført ønske om indretning af butik for pladskrævende varer. Hvis der ønskes etableret en plint, vil etagearealet, der tilgår plinten, skulle fraregnes den øvrige etageareal på ejendommen, så bebyggelsesprocenten fastholdes. Ændringen skal ske på baggrund af en dispensation.

Landskabsplanen fremstår som et åbent offentligt tilgængeligt græsareal, hvorpå der i en bevidst komposition er placeret bygninger, veje, stier, træer og buske samt rekreations- og aktivitetstilbud.

Terrasserede bygningsenheder i tegl placeres, så de danner forskellige gård- og landskabsrum. Gårdrummene henvender sig primært til bebyggelsens beboere, mens det store landskabsrum også er et tilbud til kvarterets beboere. De forskellige rekreations- og aktivitetstilbud i forskellig karakter, størrelse og funktion tilbydes både beboere i området og kvarteret.

Udbygningen planlægges at ske i afsluttede etaper enten fra Amagerbanen eller fra Strandlodsvej. Det er intentionen, at den eksisterende bebyggelse og anvendelse skal fungere samtidig med den nye bebyggelse, så der ikke på noget tidspunkt vil opstå tomme byggearealer uden anvendelse. Parkering vil ske midlertidigt på terræn bag bebyggelsen, indtil de senere faser anlægges, og der etableres p-kælder.

Område II vil kunne rumme ca. 800 boliger på i alt 79.000 m<sup>2</sup> og erhvervsdelen vil udgøre 26.000 m<sup>2</sup> ved en fordeling mellem bolig og erhverv på 75 pct. bolig og 25 pct. erhverv, og friarealet vil udgøre ca. 35 pct. for både boligerne og erhverv, da friarealerne ikke er afgrænsede.

Der er udarbejdet skyggediagrammer for helhedsplanen. Bebyggelsestypologien giver mulighed for, at lyset kan nå ind i gårdene.



*Situationsplan for område II med den offentlige sti diagonalt igennem området og princip for placering af bebyggelsen*



*Snit A-A i helhedsplanen for område II set mod nord*



*Snit B-B i helhedsplanen for område II set mod vest*

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for at omdanne industriejendommene i område I og II på Strandlodsvej til boliger og serviceerhverv. Ønsket om omdannelsen er begrundet i, at Østamager igennem de senere år er koblet tættere til City, og nu er på vej til at blive et nyt attraktivt kvarter nær vandet. Omdannelsen er be- gunstiget af investeringerne i Københavns Metro og Ama- ger Strandpark, som rigtig mange københavnere har taget godt imod og bruger i stor stil. Område I er udlagt med en bebyggelsesprocent på 150 og et maksimalt etageantal på seks, mens område II er fastlagt med en maksimal bebyg- gelsesprocent på 185 og et maksimalt etageantal på tolv. I område I og II skal boligandelen udgøre mindst 50 pct. og erhvervsandelen mindst 25 pct.

I område I findes tre bygninger, som er udpeget som beva- ringsværdige, og som forudsættes at indgå i den princi- pielle bebyggelsesplan, der skal fastlægges i den nødven- dige supplerende lokalplan for dette område i forbindelse med nybyggeri.

I område II og III fastlægges rabatten i Lergravsvej med gang- og cykelsti med grønne rabatter og allétræer samt mulighed for at anlægge op til 46 p-pladser.

I område III er der ingen planer om at ændre de eksiste- rende fysiske rammer, og området fastlægges til service- erhverv.

Område IV fastlægges til grøn cykelrute.

Specielt for område II fastlægger lokalplanen en bebyg- gelsestypologi med terrasserede bygningsenheder i to til tolv etager, som sammen danner en variation af gård- og landskabsrum. Som supplement til bestemmelserne har grundejerne fået tegnestuen Holscher Arkitekter A/S til at udarbejde en guideline for bebyggelsens og landskabspla- nens arkitektur.

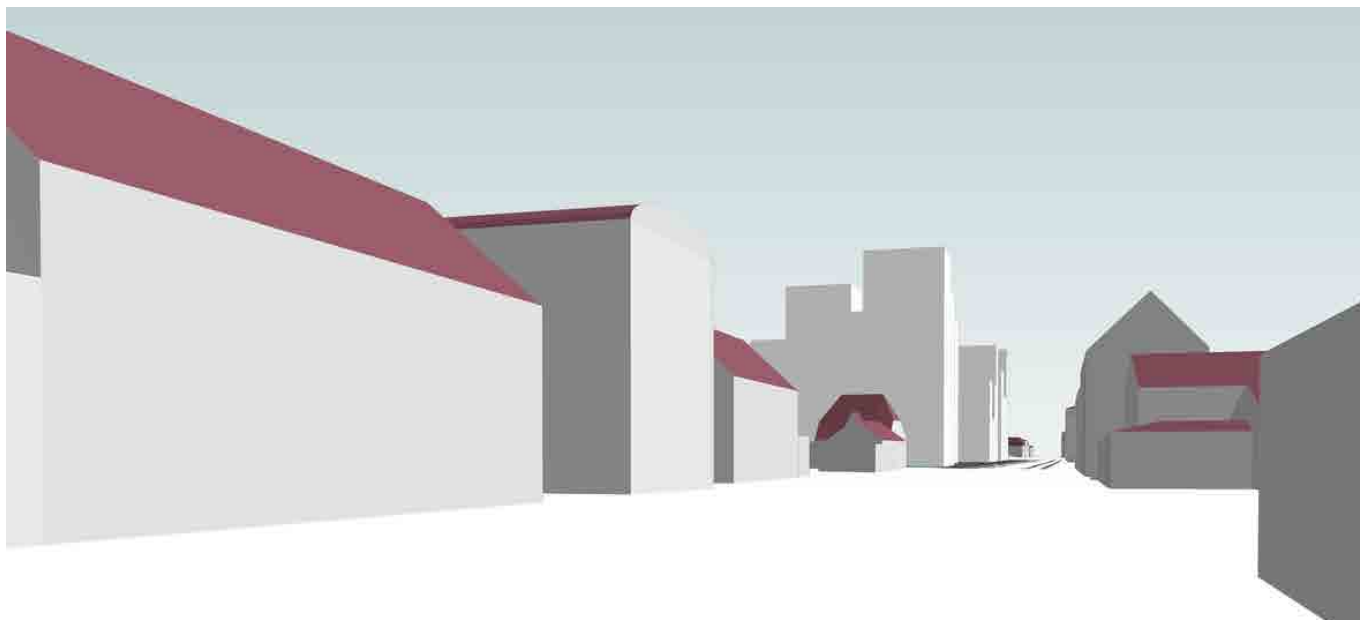
Der vil to steder blive mulighed for etablering af en hæ- vet underetage. De hævdede facader skal behandles med åbenhed mod det urbane miljø, samt grønt og åbent eller kreativt mod friarealet.

Mod Strandlodsvej fastlægges et urbant byrum, der med detailhandel og serviceerhverv i stueetagens åbne facader understreger Strandlodsvej som bydelsgade og giver mulighed for længerevarende ophold med gode siddemu- ligheder.



Perspektiv af hjørnet af bebyggelsen ud mod Strandlodsvej/Lergravsvej

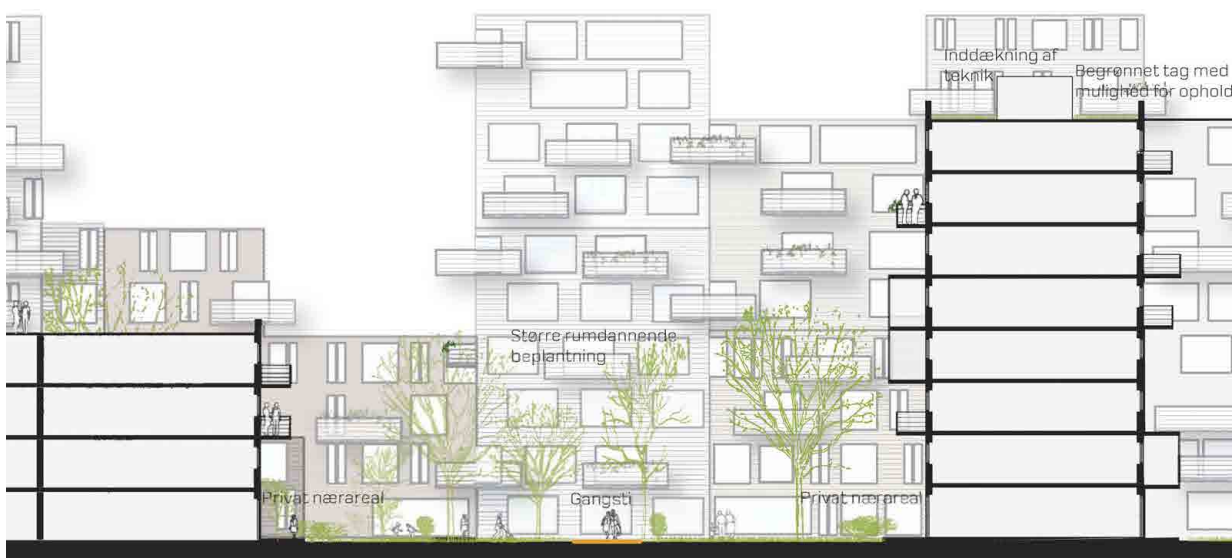




*Bebyggelsens voluminer set langs Strandlodsvej mod syd*



*Snit af bebyggelsen og Amagerbanens nedlagte tracé, som skal blive en del af den grønne cykelrute*



*Snit igennem parkområdet mod syd med diagonalstien i midten*



*Eksempel på en tagterrasse med en let bygning*



*Eksempel på en privat terrasse mod et gårdrum*

Arealet mod Amagerbanen skal anlægges i samspil med den eksisterende beplantning langs Amagerbanen og den kommende grønne cykelrute samt give mulighed for ophold til uformel idrætsudfoldelse.

Den offentligt tilgængelige park i bebyggelsens midte anlægges med store og mindre træer, rekreative tilbud og aktivitetstilbud samt mulighed for leg og ophold på græsarealet. Langs husenes facader anlægges private terrasser bag lav buskbeplantning og med adgang til friarealet.

Gårdene fastlægges, så der skabes et tilhørsforhold for beboerne. Gårdene rummer indgangene til boligerne, cykelparkering, tørrestativer, affaldshåndtering og de nære have- og legearealer. Facadeforløbene afbrydes af tydelige indgangsarealer og terrasser, der knytter sig til de enkelte boliger. I kraft af skala og mere varieret artsdiversitet i

beplantningen skabes et haveagtigt præg. De private terrasser mod gårdmiljøerne knytter sig i udtryk til bygningen og skal have et urbant udtryk.

Afgrænsede områder med mulighed for aktivitet, leg eller ophold alt efter i, hvilken sammenhæng de placeres og efter, hvilken type liv, der ønskes på det bestemte sted, placeres i hele området.

Fælles tagterrasser skal gives en grøn karakter og indrettes, så de indbyder til ophold.

Regnvandsløsninger skal indgå som et identitetsskabende element med forskelligt udtryk alt efter, hvor det placeres.

Lokalplanen fastlægger adgangen med biler til området således, at der fra Strandlodsvej etableres to vejadgange. Disse vejadgange forbindes internt i området med en ny



*Snit i gårdrum med nærhaver, legeplads og skure som rumdelere*



*Eksempel på aktivitet*



*Eksempel på forskudte altaner*

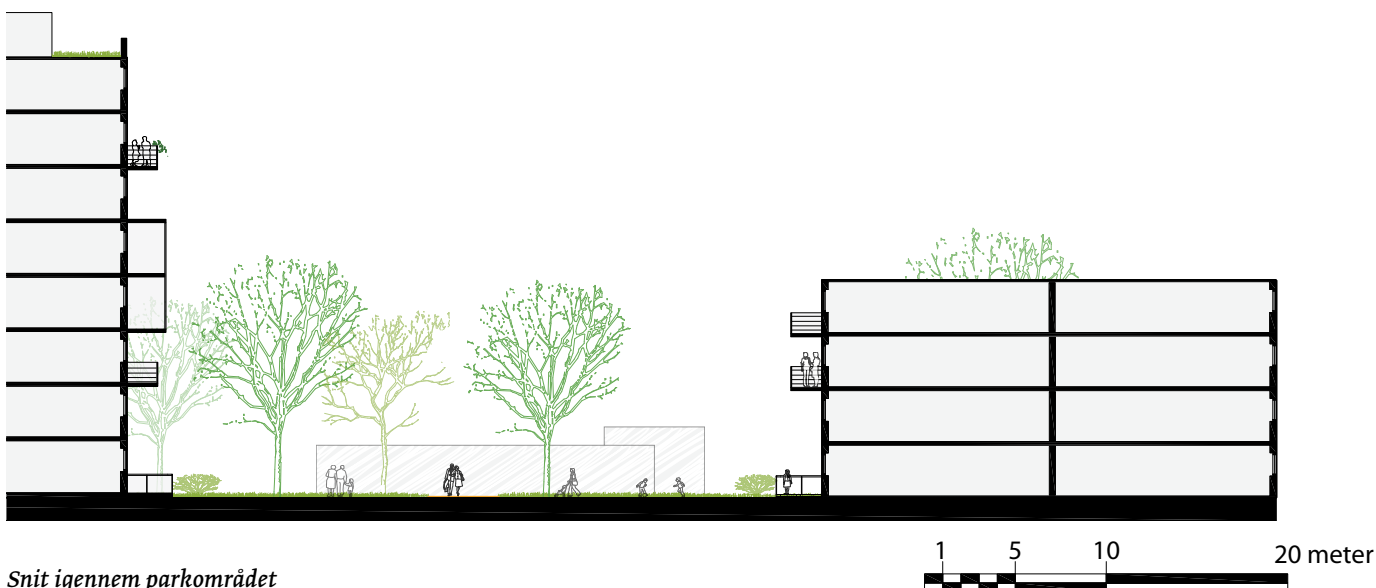
vejforbindelse. Nedkørselsramper til en p-kælder anlægges tæt på vejtilkørslen til området. Efter nedkørsler til p-kælder skifter vejen karakter fra et traditionelt vejprofil til et lege- og opholdsområde. Der vil herfra være adgang til de enkelte bygningsenheder i området.

Lokalplanen fastlægger en offentlig tilgængelig sti diagonalt gennem område II. Stien skaber forbindelse mellem Jenagade og Amagerbanen og derfra adgang til Amager Strandpark via Lergravsvej eller Øresundsvej samt til Øresund Metrostation. Diagonalstien fastlægges som promenade for cyklende og gående i et materiale, så der også kan løbes på rulleskøjter. Bredden er vekslende, så der gives mulighed for ophold i lommer.

Der er udpeget mulighed for placering af en daginstitution i hjørnebebyggelsen Strandlodsvej/Lergravsvej med

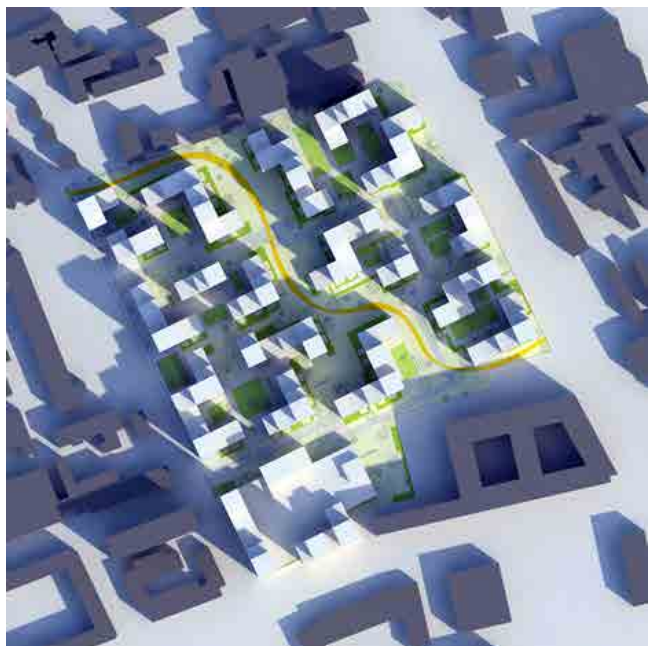
adgang fra Strandlodsvej. Den konkrete udformning af udearealet skal bearbejdes, så området byder på attraktive lege- og opholdsområder.

Rabatten på Lergravsvej indrettes med en gang- og cykelforbindelse, grønne rabatter og allétræer. Mod Strandlodsvej sikres et grønt areal, inden der gives mulighed for indretning af maksimalt 46 p-pladser, jf. tegning nr. 3.

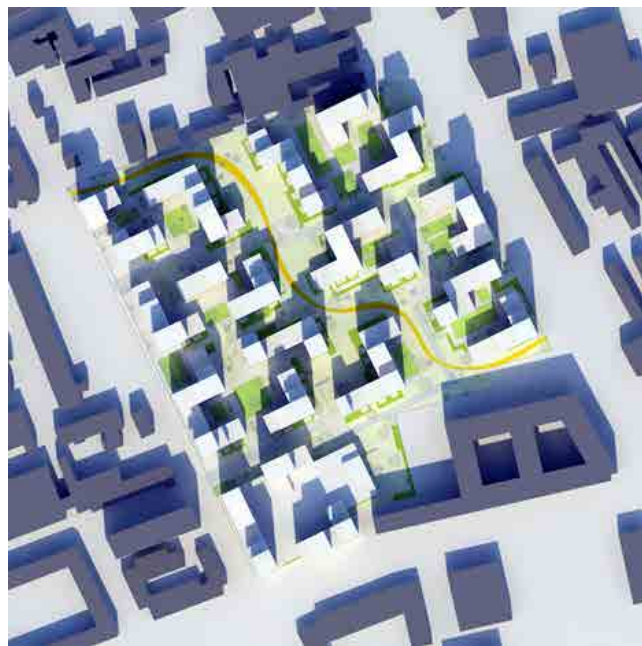


*Snit igennem parkområdet*

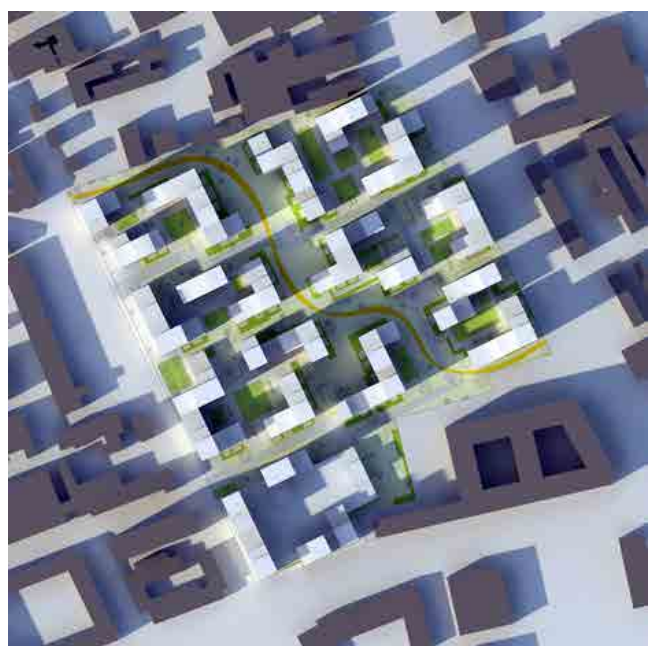
## Skyggediagrammer



21. marts kl. 09

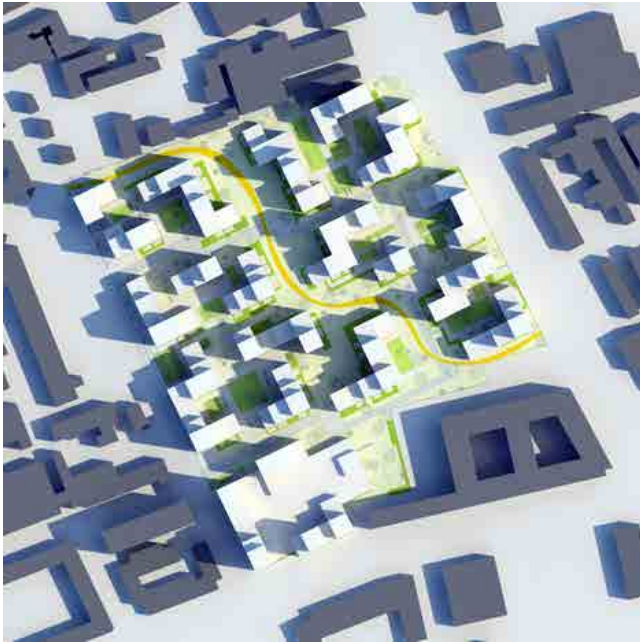


21. marts kl. 12

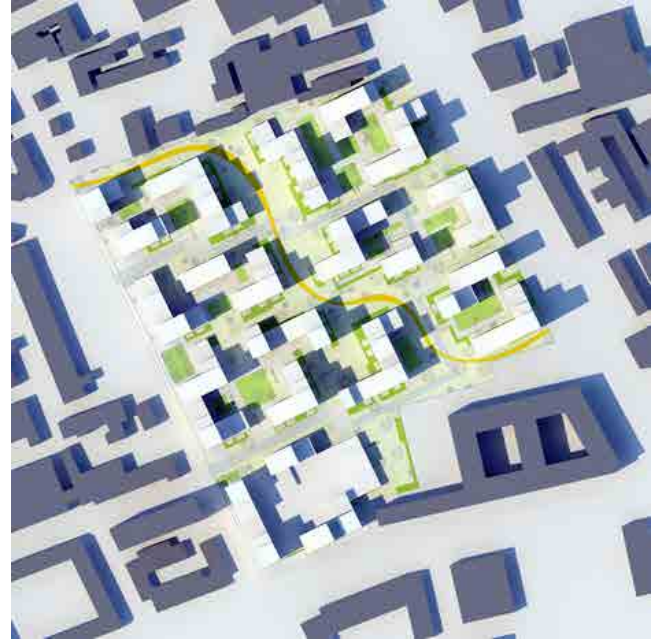


21. marts kl. 16

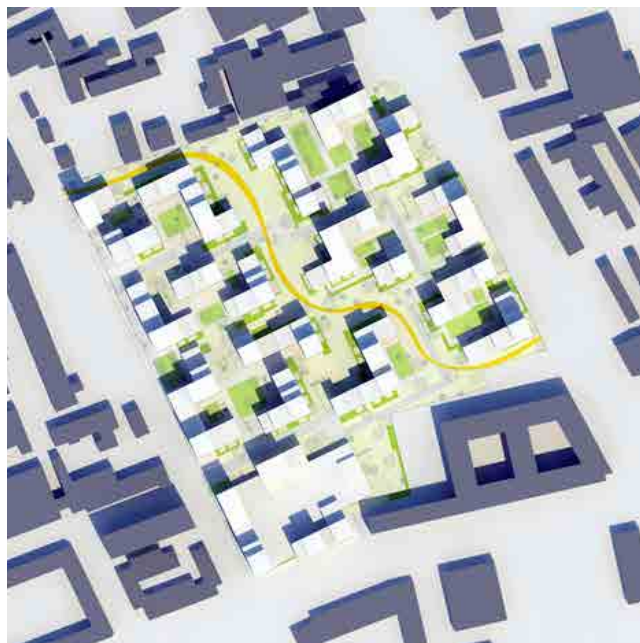
*Skyggeforhold i marts*



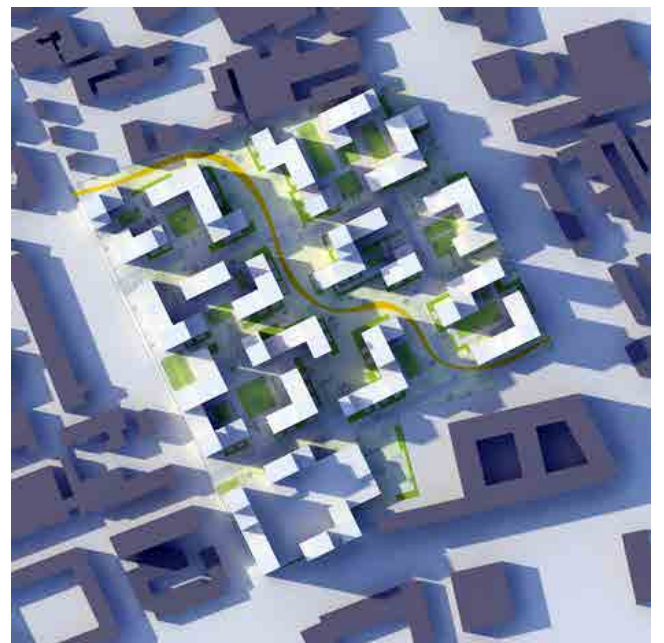
21. juni kl. 09



21. juni kl. 12



21. juni kl. 16



21. juni kl. 19

*Skyggeforskelde omkring midsommer*

## II. Lokalplanens sammenhæng med anden lovgivning, planlægning og administration

### Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvare den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Kerneområder afgrænses med udgangspunkt i gangafstande på op til 600-1.000 m fra stationen. Hele Strandlodsvejområdet ligger inden for disse afstande fra metrostationerne Lergravsparken og/eller Øresund.

### Regional udviklingsplan 2008

Regionsrådet vedtog den 24. juni 2008 den regionale udviklingsplan "Danmarks hovedstadsregion - en international storbyregion med høj livskvalitet og vækst". Visionen for hovedstadsregionen er, at regionen skal være en af de førende europæiske storbyregioner, kendetegnet ved en grøn profil, effektiv trafikal infrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervsvilkår, mangfoldigt kultur- og fritidsliv og internationalt udsyn - en storbyregion, hvor høj livskvalitet og høj vækst går hånd i hånd.

Den behandler temaerne: Hovedstadsregionens infrastruktur, uddannelse, natur og miljø, erhvervsudvikling, kultur- og fritidstilbud og oplevelser samt internationalt samarbejde.

Af afsnittet om infrastruktur fremgår, at en af forudsætningerne for, at regionen også i de kommende år kan være konkurrencedygtig, er, at trængslen særligt i og omkring København begrænses, bl.a. gennem udbygning af den kollektive trafik og mulighed for anvendelse af adfærdsgulerende virkemidler, som f.eks. Intelligente Transport Systemer (ITS) og miljøzoner.

### Kommuneplan 2009

#### Byudviklingsområde

I Kommuneplan 2009 står, at Københavns Kommunes byudvikling fortrinsvis skal ske gennem omdannelse og fortætning af eksisterende nedslidte områder til moderne funktionsblandede bydele og bykvarterer. Der skal sikres mangfoldighed og kvalitet i byomdannelsen ved at anlægge en helhedsbetragtning på udviklingen. De historiske og arkitektoniske værdier skal bruges aktivt til at skabe identitet og kvalitet. Der skal desuden planlægges for byrum, aktivitet, institutioner, kollektiv transport m.v. Lokalplanområdet er udpeget som et byudviklingsområde. Lokalplanområdet kan udvikles i 1. del af planperioden (2009-14).

Strandlodsvej er udpeget til bydelsgade, og det tidligere areal for Amagerbanen indgår i en planlagt grøn cykelrute mod Lufthavnen og i mod Indre By (Kgs. Nytorv).

Lokalplanområdet er ligesom de øvrige større byudviklingsområder udpeget som et lavenergiområde efter laveste lavenergiklasse i bygningsreglementet svarende til lavenergiklasse 1. Dette er dog ikke gældende for det eksisterende byggeri.

#### Rammer

Det aktuelle lokalplanområde har fem forskellige rammer for lokalplanlægningen:

Område I er fastlagt til boliger og serviceerhverv, C2-område, hvor der bl.a. er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 150, et maksimalt etageantal på seks eksklusive tagetage, og friareal for henholdsvis boliger og erhverv på 40 pct. og 10 pct.

Område II er fastlagt til boliger og serviceerhverv, C3\*-område, samt en lille del i syd som er C1\*-område, hvor der bl.a. er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 185, et maksimalt etageantal på 12 og friareal for henholdsvis boliger og erhverv på 30 pct. og 10 pct.

Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét.

Boligandelen skal udgøre mindst 50 pct. af etagearealet.

Område III er fastlagt til serviceerhverv med mulighed for indtil 15 pct. boliger fortrinsvis i bebyggelsens øverste etager, S3-område, hvor der er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 185, en maksimal bygningshøjde



Kommuneplan 2009. Rammer

på 24 m og friareal for henholdsvis boliger og erhverv på 30 pct. og 10 pct.

Område IV er fastlagt til parker, herunder forlystelsesparker, legepladser, kirkegårde og andre grønne anlæg, sportsanlæg ikke-varige kolonihaver samt tilhørende miljømæssige og publikumsorienterede servicefunktioner, O1-område.

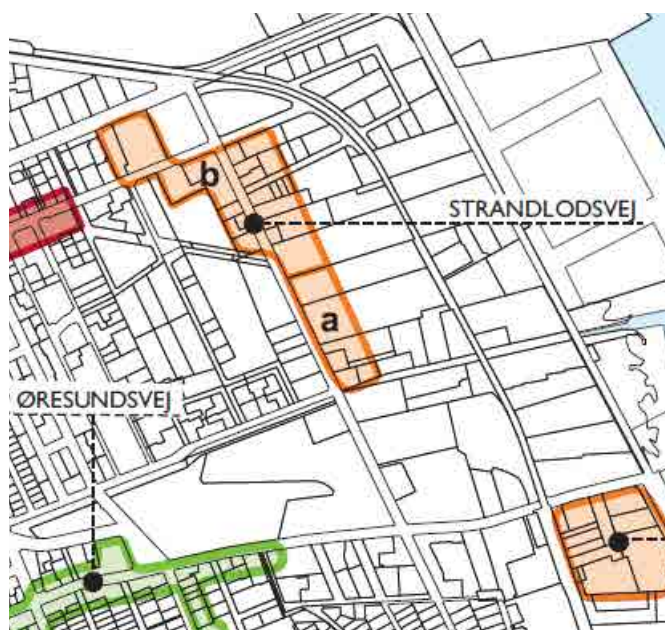
### Parkering

Hele lokalplanområdet er beliggende i "tætbyen", hvor kravet til bilparkering skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige en plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal i områder til boliger og serviceerhverv. I områder til serviceerhverv er kravet af størrelsesordenen og må ikke overstige en plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. I forbindelse med byggeri til butikksformål skal der etableres i størrelsesordenen og højst en p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Herudover er der krav til cykelparkering til boliger og erhverv på henholdsvis 2,5 pladser og 1,5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, hvor mindst halvdelen bør placeres med overdækning enten i skure eller som en integreret del af byggeriet. Ved butikker m.v. skal der være 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> butikksareal samt 0,5 plads pr. ansat (normalt 1 ansat pr. 30 m<sup>2</sup> butikksareal). Til pladskrævende cykler skal afsættes 1 plads pr. 1.000 m<sup>2</sup>.

### Detailhandel

I rammerne for lokalplanlægningen ligger en del af området i bydelscenter "Strandlodsvej", hvor bruttoetagearealet til butikksformål må udvides med 13.000 m<sup>2</sup> med følgende fordeling i underområde a og b:

Område a: 5.000 m<sup>2</sup> til dagligvare- og udvalgswarebutikker. Arealet til dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.



Kommuneplan 2009. Detailhandel

Område b: 8.000 m<sup>2</sup> i større udvalgswarebutikker og i butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Arealet til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer, må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>, og arealet i store udvalgswarebutikker skal være mellem 500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>. Arealet til dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.

I overensstemmelse hermed kan der i område I og på matr. nr. 4072, Sundbyøster København, samlet indrettes yderligere 3.000 m<sup>2</sup> udover de eksisterende 3.000 m<sup>2</sup>. I område I dog først når der er udarbejdet et byggeretsgivende lokalplantillæg. I område II kan Greensquare fortsætte sin hidtidige lovlige anvendelse. Underområde a indgår i sin helhed i lokalplanens område II, og der kan indrettes butikker, som angivet i kommuneplanen.

Uden for centerområdet kan der etableres enkeltstående butikker, der betjener et nærområde. I delområde III kan der etableres én dagligvarebutik og én udvalgswarebutik. Butikkens areal må ikke overstige 500 m<sup>2</sup> for en dagligvarebutik og 200 m<sup>2</sup> for en udvalgswarebutik.

### Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 89 "In-Wear", som er den nuværende lokalplan for området fra 1986, har til formål at opretholde området til erhvervsformål, herunder industri med tilhørende administration. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 110, bebyggelsens rumfang må ikke overstige 4,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> grundareal, bygningshøjden må ikke overstige 20 m, og den eksisterende vejudlægslinie for et fremtidigt vejanlæg langs "Amagerbanen" m.m. er forudsat opretholdt.

Lokalplan nr. 53-1 "Philips" med tillæg nr. 1 har til formål at opretholde erhvervsområdet til industri m.v. med mulighed for placering af salg af pladskrævende varer. Den



Lokalplaner i kvarteret

nordlige del af lokalplanområdet forventes erstattet af en lokalplan med mulighed for indretning af serviceerhverv i dele af området og med nye bydelscenterbestemmelser.

*Lokalplan nr. 346 "Amager Øst III".* I lokalplanen er området umiddelbart på Lergravsvejs modstående side fastlagt til blandet boliger og serviceerhverv. Den øvrige del af lokalplanområdet er fastlagt til henholdsvis boliger - herunder parkeringshus, overordnet cykelsti "Amagerruten", et grønt stiforløb i Lergravsvej og offentlige formål. En del af bestemmelserne om Lergravsvej ophæves og området tillægges denne ny lokalplan.

*Lokalplan nr. 360 "Østamagerbanen".* Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for etableringen af Metroetape 3 - Østamagerbanen.

## Boligpolitik

Det er et overordnet politisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger. Planlægningen skal, ved at satse på Københavns særlige herligheds-værdier og bymæssige kvaliteter, medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en social og økonomisk bæredygtig befolkningssammensætning. Borgerrepræsentationen vedtog den 10. juni 2009, at der skulle gives støtte via grundkapitallån til opførelse af familie- og plejeboliger på ejendommen på hjørnet af Strandlodsvej og Lergravsvej. Herudover indeholder projektet mulighed for etablering af en daginstitution.

## Bevaring og kulturmiljø

I "Bydelsatlas Amager" udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1994, der bl.a. kortlægger alle

bygninger på Amagerbro, Sundbyerne og Islands Brygge fra før 1950, er tre bygninger på området udpeget med høj bevaringsværdi: Lindgreens Allé 12 samt Strandlodsvej 9A og 11A. Disse fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen.

Fastlæggelse af bygningerne som bevaringsværdige i lokalplanen indebærer, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget mod erstatning, hvis tilladelse til nedrivning nægtes, og hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet et nedrivningsforbud.

Bymuseet har oplyst, at området har været præget af mange former for industri. Bygningerne vidner om denne forskellighed og industrielle udvikling. De har bygningsformer fra hele det 20. århundrede med de forskellige måder at bygge fabriks- og værkstedsbygninger på. De ældste bygninger ligger oppe mod Lindgreens Allé, hvor der ofte har hørt beboelse med til fabrikken. Herefter ligger nyere bygninger mod Lergravsvej. Bymuseet anbefaler, at man tænker nogle af industrikomplekserne med dertilhørende boliger, lagerbygninger osv. ind i planerne for området, så denne historie om, at Amager har været præget af meget forskelligartet industri, fortælles videre. I Lokalplan nr. 425 for Krimsvvej har man arbejdet bevidst med og udpeget en del flere bygninger som bevaringsværdige, så også den kulturhistoriske fortælling kan tolkes i den nye bebyggelsesplan. I område I vil det være muligt, via de udpegede bevaringsværdige bygninger i den kommende plan, at kombinere historiefortællingen med en ny bebyggelse. I helhedsplanen for område II har man vurderet, at planens kvaliteter og intentioner ikke har kunnet kombineres



Visualisering af kyststrækningen efter opførelse af byggeriet på Strandlodsvej



med ønsket om at aflæse den kulturhistoriske fortælling, hvorfor der ikke er udpeget bevaringsværdige bygninger eller ændret på planen.

### Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsmin-der). Københavns Bymuseum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang.

### Kystnærhedszone

Området ligger i en afstand af ca. 500 m fra Øresund og dermed inden for den kystnære del af byzonen. I henhold til planloven § 16, stk. 4, skal der derfor redegøres for bygninger og anlæg, der vil påvirke kysten visuelt. Holscher Arkitekter A/S har fremsendt visualiseringen, nederst på begge sider, som viser området set fra Amager Strandpark. Det vurderes, at den kommende ændrede anvendelse og bebyggelse i lokalplanområdet indgår som en naturlig del af omdannelsen på det østlige Amager. Nybyggeriet fremtræder på en urban tilpasset måde i byens profil, og indgår som en naturlig forlængelse af den syd for eksisterende boligbebyggelse og den planlagte bebyggelse for Krimssvej.

### Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes ”miljørigtig” i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne ”Miljø i byggeri og anlæg 2010”. Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub> materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og

byggepladsen (kan hentet på [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010)). Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

”Miljø i byggeri og anlæg” kan hentes på [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer) eller fås ved henvendelse til Center for Miljø og Center for Bydesign.



## Bæredygtighedsværktøjet

Bæredygtighedsværktøjet er udviklet af Københavns Kommune og har til formål at sikre, at den fremtidige byudvikling lever op til kommunens ønsker om en bæredygtig byudvikling. Alle nye byudviklingsprojekter skal bæredygtighedstjekkes, og bæredygtighed skal være et vigtigt tema i dialogen med projektudviklere fra første idé, til et nyt byområde står færdigt.

Bæredygtighedsværktøjet skal anvendes tidligt i projektet. I denne plan var helhedsplanen allerede udviklet, da værktøjet blev lanceret. Alligevel blev det besluttet, p.g.a. projektets omfang, at afprøve værktøjet på forslaget.

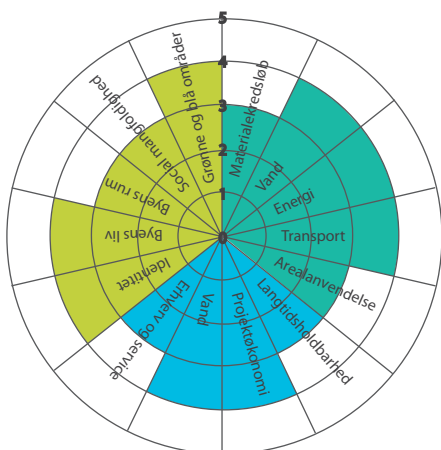
Der skal tages hensyn til følgende 14 punkter:

1. Areal-anvendelse, 2. Transport, 3. Energi, 4. Vand, 5. Materialekredsløb, 6. Grønne og blå områder, 7. Social mangfoldighed, 8. Byens rum, 9. Byens liv, 10. Identitet, 11. Erhverv og service, 12. Kommunal økonomi, 13. Projektøkonomi og 14. Langtidsholdbarhed.

En række af hensynene er givet på forhånd og kan kun marginalt påvirkes gennem projektet. Områdets beliggenhed i byen sætter ligeledes rammer for i, hvilken udstrækning de 14 hensyn kan tilgodeses. Det betyder, at nogle hensyn er vigtigere end andre i Strandlodsvejområdet.

Hensynene er et overbliksskema og en tjekliste. Der afgives en score fra 1 - 5 for hvert hensyn, hvor 5 er bedst. Karakteren 3 gives, hvis planen/projektet understøtter standarder til krav/målsætninger, der er nævnt under det enkelte bæredygtighedshensyn. Københavns Kommune har i dialog mellem bygherren og dennes rådgivere Holscher Arkitekter A/S og Esbensen Rådgivende foretaget følgende vurdering.

Nedenstående fem hensyn er højst prioriteret og udvalgt. De er illustreret i nedenstående barometer.



Bæredygtighedsrosetten

3. Energi er prioriteret højt og tilgodeses primært ved at nybyggeriet opføres i lavenergiklasse 1. Herudover vil mulighederne for anvendelse af vedvarende energi blive vurderet løbende i forbindelse med de konkrete byggerier.

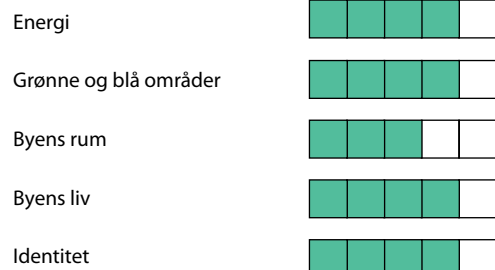
6. Grønne og blå områder er prioriteret højt af flere grunde. Dels er bebyggelsen qua sin beliggenhed i kanten af byen rekreativt orienteret, og dels spiller udformningen af friarealerne en vigtig rolle for områdets identitet. Det er hensigten, at variationer af opsamling og bortledning af regnvand kan bruges til at give friarealerne karakter og identitet.

8. Byens rum er i almindelighed et højt prioriteret hensyn for kommunen. Områdets beliggenhed i kanten af byen sætter en grænse for mulighederne for at skabe levende bymæssige rum. De bymæssige pladسدannelser er primært orienteret mod Strandlodsvej og vil støtte udviklingen af Strandlodsvej i en mere bymæssig retning.

9. Byens liv er et prioriteret hensyn, der tilgodeses dels ved at tilføre Strandlodsvej en klarere facadeflugt, som brydes af tilbagetrækninger, der giver mulighed for offentlige pladسدannelser, der inviterer til mere byliv; dels via landskabsplanen og de hermed forbundne cykel/gangforbindelser diagonalt gennem lokalplanområdet.

10. Identitet. Bebyggelsesplanen anslår en bebyggelsesform med en stærk identitet, som vil kunne tilføre kvarteret nye rumlige kvaliteter. Endvidere forventes det, at landskabsplanen vil være med til at sikre områdets nye identitet.

Rosetten viser, at Strandlodsvejprojektet lever op til eller er bedre end kommunens standarder på alle 14 hensyn. Realisering af byggeriet i lokalplanområdet vil derfor betyde forbedringer af miljøet over en bred kam i forhold til den eksisterende situation.



Barometeret viser de fem højst prioriterede hensyn

## Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen har vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009). Baggrunden herfor er, at planen muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag, og at det ikke er en plan, der kun omfatter et mindre område på lokalt plan. Der er derfor udarbejdet en miljørapport, der offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget. Nedenfor er der et resumé af rapporten.

Formålet med en miljøvurdering er at beskrive og vurdere de miljømæssige konsekvenser ved realiseringen af de i lokalplanen for Strandlodsvejområdet muliggjorte bygge- og anlægsarbejder. Samtidig er formålet, at offentligheden bliver informeret om planens miljømæssige konsekvenser. Miljøvurderingen skal endvidere pege på de miljøindikatorer, som kommunen vil overvåge, når planen gennemføres.

### Resumé af rapporten

Overordnet set peger resultaterne af miljøvurderingen af lokalplanen på, at byudviklingen af Strandlodsvej-området vil have en positiv betydning for bydelen og det nære område.

Området er godt betjent af kollektiv trafik og størstedelen af området er beliggende stationsnært. Desuden er der god adgang til rekreative attraktioner som Kløvermarken og Amager Strandpark. Forsyning med privat service som butikker indgår i planen.

Lokalplanen skal sikre mulighed for et aktivt byliv og gode fællesfaciliteter gennem anlæg af en række byrum af varierende størrelse og udformning samt nye stiforbindelser gennem lokalplanområdet, der sikrer sammenhæng til naboområderne.

Det vurderes som positivt, at der i planen arbejdes med bæredygtighed i form af lavenenergiklasse 1 byggeri, genbrug og nedsivning af regnvand, samt at der i anlægsfasen vil blive fjernet og håndteret betydelige mængder forurennet jord.

Anlægsfasen vil medføre støj, luftforurening og tung trafik og vil skulle gennemføres samtidig med, at der er flyttet beboere ind i dele af området. Det vurderes, at generne kan minimeres ved god planlægning af anlægsarbejderne.

Udbygningen af området vil få konsekvenser i form af øget trafikbelastning og heraf afledt støj- og luftforurening. Det vurderes imidlertid, at nærheden til metro og anden kollektiv trafik samt opgraderingen af cykelforbindelserne alt andet lige vil mindske biltrafikken og tilskynde de fremtidige beboere til at anvende mere bæredygtige transportformer.

## Vurdering af virkninger på miljøet (VVM)

Der foreligger ikke et konkret anlægsprojekt, der af omfang og karakter nødvendiggør en VVM i henhold til VVM-bekendtgørelsen (Bek. Nr. 1335 af 6. dec. 2006).

### Øvrige miljøforhold

#### Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2009 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, skoler, rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over Lden 58 dB fra vejtrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv m.v. er den tilsvarende støjgrænser Lden 63 dB fra vejtrafik. Hvis støjbelastningen alligevel overstiger ovennævnte grænseværdier, tillades byggeri til støjfølsom anvendelse med en støjbelastning på op til Lden 68 dB på facaden. Det skal i så fald ved placering af byggeri samt ved støjisolering, afskærmning, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik i sove- og opholdsrum.

Trafikstøjniveauet langs Strandlodsvej ligger i dag 10 m fra vejmidte på Lden 67,5 dB i 5 meters højde. Der regnes med, at det fuldt udbyggede lokalplanområde vil bidrage med yderligere 2.000 lette køretøjer, hvoraf det skønnes, at ca. 75 pct. vil være trafik til og fra nord og 25 pct. til og fra syd. Herved stiger trafikstøjbelastningen på Strandlodsvej langs lokalplanområdet til Lden 67,8 dB. Fremskrives antallet af køretøjer med en stigning på 10 pct. over ti år, bliver trafikstøjbelastningen Lden 68,1 dB, hvilket er 0,1 dB over grænseværdien. Det vurderes dog, at det ikke vil få konsekvenser for byggeriet, da facaden efter omlægning af Strandlodsvej vil ligger ca. 13 m fra vejens midte og dermed holde sig under grænsen på 68 dB.

På Lergravsvej ligger niveauet på 60-65 dB.

De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er Lden 51 dB. Ved kontorer m.v. kan luftudskiftning sikres på anden måde end ved oplukkelige vinduer.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

#### Gener fra virksomheder

I lokalplanområdet ligger der pt. bl.a. et industribageri, en autolakerer, en containervirksomhed, et undervognsbehandlingsværksted, diverse autoværksteder og hobbyværksteder. Disse virksomheder har en del lastbilkørsel til

og fra, og flere af dem er underkastet regler, som nødvendiggør udsugning af luft fra produktionslokalerne og høje afkast. Der må derfor tages særligt hensyn til disse ved etablering af boliger i området.

### **Jordforurening og grundvand**

Der har i området tidligere været og er stadig industrielle aktiviteter, hvorfor en række ejendomme vil kunne kortlægges på vidensniveau 1 og 2 ifølge jordforureningsloven. Der må regnes med, at der er sket forurening af jorden og grundvandet på en række ejendomme, som Teknik- og Miljøforvaltningen ikke er bekendt med.

En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, dvs. at overfladejorden formodes lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra.

Teknik- og Miljøforvaltningen vil stille krav til oprensning til de enkelte byggerier og anlæg i forhold til deres fremtidige anvendelse. Skal der for eksempel være boliger, institutioner eller anden følsom arealanvendelse, vil der blive stillet krav om en forureningsundersøgelse og om, at eventuel forurening fjernes, så der ikke er nogen sundhedsrisiko for fremtidige beboere og brugere af området på grund af forurening i jorden og grundvandet.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand eller, hvis en grundvands-sænkning står på i mere end to år, skal Center for Miljø, Jord, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse

Endelig skal det pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades.

Regler, retningslinier og anmeldeskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

### **Risikozone for Sundby Gasbeholder**

En del af lokalplanområdet indgår i den konkrete vurderede risikozone ifølge risikorapporten for gasbeholderen. Gasbeholderens anvendelse til risikovirksomhed er under afvikling frem mod år 2011. Det vurderes, at risikoen vil være elimineret på det tidspunkt, hvor det kan forventes,

at der flytter beboere ind. I det tilfælde, hvor indflytningen er klar inden afviklingen, skal der tages kontakt til Center for Miljø, Virksomheder.

### **Vind og Turbulens**

Der er udarbejdet rapport om vind og turbulens på baggrund af en model af helhedsplanen, der har været i vindtunnel. Konklusionen her var, at vestenvind vil skabe omfattende turbulenser langs Strandlodsvej, og ved østenvind vil der være omfattende turbulens langs Amagerbanen. Der blev derfor foreslået forskellige tiltag for at begrænse vind og turbulens. Siden denne konklusion er bebyggelsesplanen blevet ændret fra maksimalt 16 etager til maksimalt fire bygninger på 12 etager, hvilket beskrives som en væsentlig forbedring. Konklusionen er dog stadig, at der bør plantes træer langs Strandlodsvej og Amagerbanen for at minimere turbulens, hvilket er indarbejdet i lokalplanforslaget. Herudover skal landskabsrummene indrettes lægivende med f.eks. skærme og solitære træer, og indgangspartier skal indrettes, så de ligger i læ.

### **Regnvand**

Det er Københavns Kommunes overordnede mål, at regnvand skal håndteres lokalt, dvs. indenfor ejendommen, for at reducere tilledningen til kloak og for at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og øge tilledningen af vand til nye vandelementer og vandløb, jf. København Kommunes Spildevandsplan 2008 og Københavns Kommunes Grundvandsplan 2005. Det kan dog også ske inden for et lokalt område omfattende flere ejendomme eller eventuelt afledes til en nærliggende recipient. Ved lokal håndtering forstås genanvendelse, nedrivning og afledning til et vandområde eller et kunstigt vandelement. Hvis bygherren kan dokumentere, at dette ikke er muligt, skal det specifikke dokumentationsmateriale vurderes og godkendes af Københavns Kommune. En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding og bilvask. Ved større nybyggerier skal det dog altid vurderes, om der skal etableres et trestrengt system. Endelig giver Planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl.

### **Varmeplanlægning**

Nybyggeri udlægges til lavenergiklasse 1, der er den klasse, der har det mindste energiforbrug i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement. Byggeriet er dermed ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men der vil utvivlsomt kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet. Selvom der således kan vælges andre energiformer, er fjernvarmen stadig den miljømæssig bedste og også den økonomisk mest rentable, medmindre der bliver tale om passivt energibyggeri.

### **Klimatilpasning**

Klimaændringer forventes i Københavns Kommune at betyde en stigning i grundvandsstanden, særligt i byens kystnære dele. Vandet omkring København forventes at stige 30-60 cm i et hundredeårigt perspektiv, og at nedbøren vil tiltage med 30-40 pct. På Nordamager er det foreløbigt beregnet, at klimaforandringer kan give grundvandsstigninger i forhold til det nuværende niveau på mellem 0,25 og 0,5 meter. Københavns Kommune ønsker, at byudviklingen tager højde for de forventede konsekvenser af klimaændringer med hensyn til øget vandstand i havet, ændret nedbørsintensitet, ændringer i grundvandsforhold m.m. Derfor udarbejdes en klimatilpasningsplan, og når den foreligger, vil de konkrete projekter blive vurderet i forhold til denne plan. Planen vil indeholde en beskrivelse af, hvilket klimascenarie vi bygger vores planlægning på. Der skal tages stilling til, hvordan klimaændringer vil kunne påvirke projektet, og hvordan disse påvirkninger kan blive håndteret.

Det anbefales, at byggeriet hæves over eksisterende terræn 0,5 til 1,0 meter over terræn. Det aktuelle projekt er hævet 1,25 m.

### **Affald**

Københavns Kommunens Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald. Beholderantal og - placering skal aftales med Center for Miljø, der også kan give rådgivning om indretning af nærgenbrugs- og gårdmiljøstationer m.m.

### **Udbygningsaftaler**

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 udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget opfordringer fra flere grundejere i området til at indgå frivillige udbygningsaftaler, og parternes dialog har udmøntet sig i syv udkast til aftaler om infrastrukturanlæg.

Ved aftalerne forpligter grundejerne sig til at bidrage til eller etablere følgende anlæg, der er fastlagt i eller er en følge af lokalplanforslaget (se projektforslagene på næste side):

#### **Omlægning af Lergravsvej (to aftaler).**

Lergravsvej opgraderes således at midterområdet anlægges med en cykelsti med beplantning omkring. Samtidig reduceres antallet af parkeringspladser fra ca. 95 til ca. 46. I den gældende Lokalplan nr. 346 er området udlagt til grønt område med sti uden p-pladser. Baggrunden for, at forvaltningerne anbefaler en ændring, er, at der skabes mulighed for at realisere stien med beplantning. Samti-

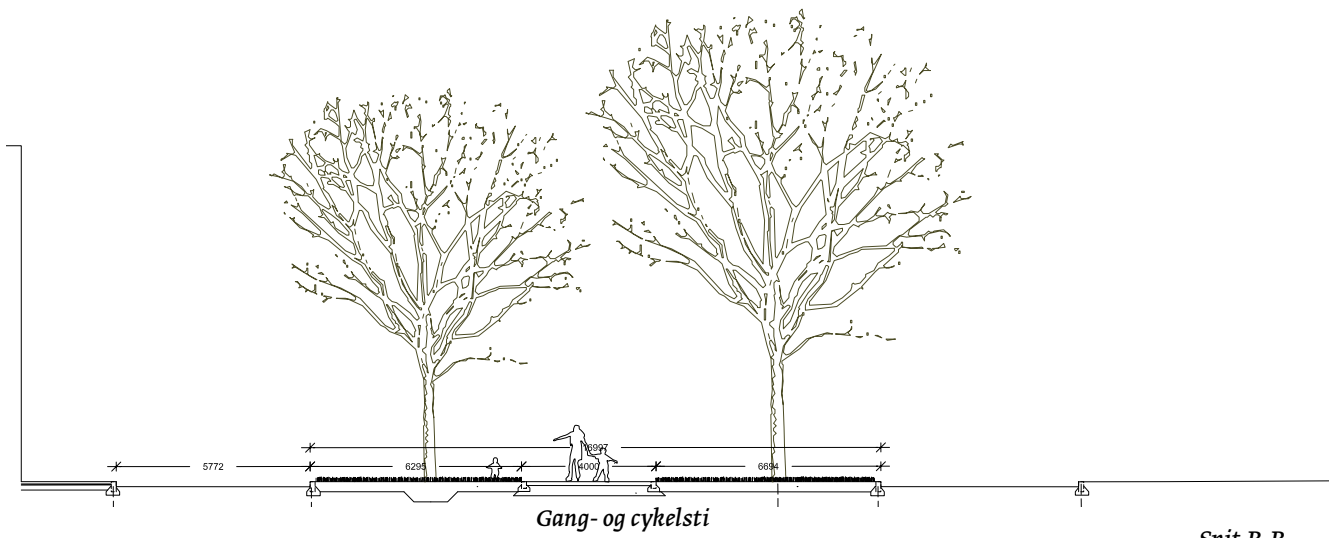
dig bliver der bragt orden i Lergravsvejs byrum, så den bliver mere attraktiv med græs og allétræer og der reduceres i det eksisterende antal p-pladser.

#### **Strandlodsvej (fem aftaler).**

Der anlægges en cykelsti med længdeparkering og træer på Strandlodsvejs østside ud for lokalplanområdet. Strandlodsvej vil i fremtiden blive en central bygade i fremtidens Nordøstamager, hvor der vil komme flere cyklister og gående. Projektet vil være indledningen til den nødvendige opgradering af Strandlodsvej. Projektet er opdelt i etaper således, at der anlægges et midlertidigt anlæg med træer, idet der skal køre byggemaskiner over anlægget ved opførelse af den kommende bebyggelse. Efterhånden som lokalplanens bebyggelser realiseres, opgraderes anlægget til den endelige standard.

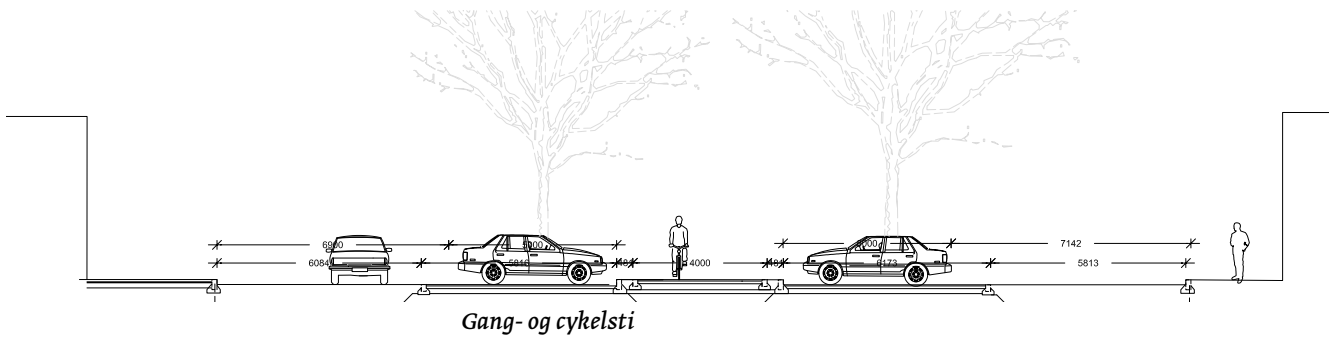
Efter etableringen overtager kommunen anlæggene vederlagsfrit.





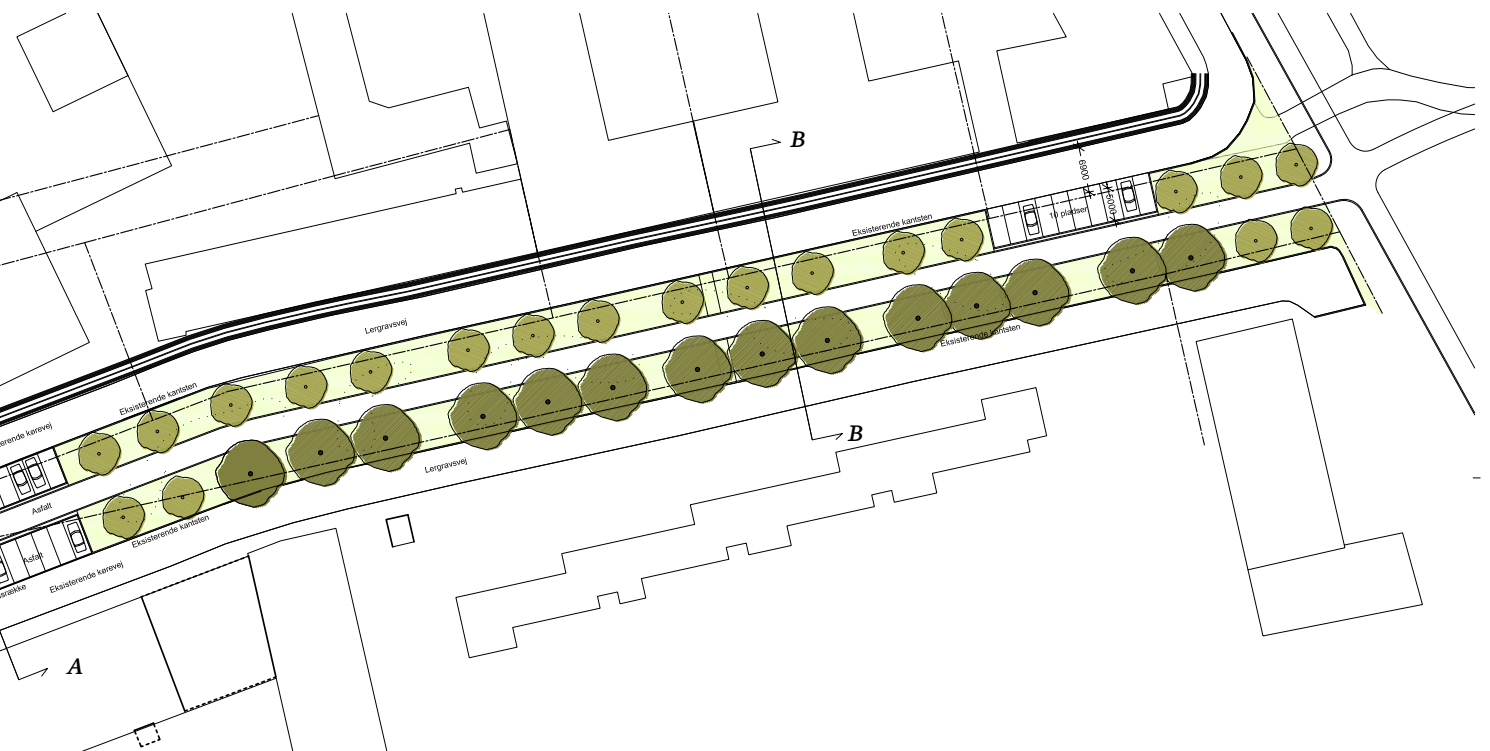
Lergravsvej. Snit i den grønne del med allétræer

**Snit B-B**



Lergravsvej. Snit ved p-pladserne

**Snit A-A**



# Lokalplanens bestemmelser

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for at omdanne et industriområde ved Strandlodsvej til et alsidigt, tæt område med helårsboliger og serviceerhverv i samspil med de tilgrænsende områder og i høj kvalitet både på det arkitektoniske og det landskabelige plan. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Bebyggelsen skal udformes med bygningsenheder i unikke terrasserede voluminer med store og markante skalaskift. Bygningsenhedernes komposition på det grønne område skal være rumskabende ud fra en overordnet arkitektonisk idé, der samler bebyggelsen og styrer den fremtidige udvikling i området bl.a. med særlig hensynstagen til "byens profil".
- Bygningsenhederne skal udformes, så der skabes variation mellem bygningerne med forskellige typer tegl og bygningsdetaljer, såsom altaner, karnapper, tagterrasser m.m.
- Landskabsplanen skal sikre, at området fremstår med et åbent grønt område med tilbud til både kvarterets beboere og kommende beboere inden for området.
- I område II skal en sti diagonalt føres gennem området fra nordvest til sydøst, og langs stien skal skabes et grønt opholdsområde med parkkarakter.
- De ubebyggede arealer skal ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art give oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang og ophold for alle.
- Træbeplantningen skal spredes jævnt efter en plan, så den udgør en sammenhængende helhed.
- Publikumsorienterede funktioner langs Strandlodsvej skal skabe grobund for et attraktivt og levende byliv.
- Langs Amagerbanen skal der skabes en naturlig beplantningsmæssig overgang til Amagerbanens nedlagte tracé.
- Der sikres en gang- og cykelsti med grønne rabatter på Lergravsvej og - som en del af kommunens overordnede cykelrutenet - en grøn forbindelse på Amagerbanens nedlagte tracé mellem Lergravsvej og Lindgreens Allé.
- Regnvandsopsamling skal være et gennemgående element, som giver bebyggelsen en særlig identitet.
- Området tilstræbes opbygget efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på en bymæssig tæthed og et byøkologisk perspektiv, hvor bæredygtige tiltag fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by. Dette sikres gennem den optimale kollektive trafikbetjening, ved at

prioritere fodgængere og cyklister ved udformning af vej- og stinettet, ved bevaring og genbrug af eksisterende bebyggelse, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved begrænset parkeringsdækning samt ved bestemmelser om miljømæssige servicefunktioner, lavenergibebyggelse og opsamling af regnvand.

## § 2. Område

### Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 30b, 30h, 30i, 30k, 30l, 177, 204, 240, del af 1525, 1774, 1775, 3515, 3623, 3641, 3642, 3824, 3944, 4072, 4073, 4108, 4109, 4110, 4153, 4199, 4210 samt dele af henholdsvis matr.nr. 4286, 4303, 4312 (del af Lergravsvej), 4498 (del af Amagerbanens tracé) Sundbyøster, København samt alle parceller der efter 1. februar 2010 udstykkes i området.

### Stk. 2.

Lokalplanområdet opdeles i underområde I, II, III og IV som vist på tegning 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. For område I og II gælder:

- a) Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, gallerier, butikker, hoteller, restauranter, spillesteder, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværks-, værksteds- og mindre produktionsvirksomheder samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg, sportsanlæg, museer, teatre, kulturhuse og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.
- b) Mindst 50 pct. af den samlede rummelighed skal anvendes til boliger og mindst 25 pct. til erhverv beregnet for hvert område under ét. På tegning nr. 2 er angivet den principielle fordeling af anvendelserne af bebyggelsen til henholdsvis boliger og/eller serviceerhverv for område II.
- c) Boligerne skal anvendes til helårsboliger. Boliger uden helårsstatus må ikke placeres i stueetager eller på 1. etage.



## 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.

- d) Boliger skal i gennemsnit have en bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup> eksklusiv pulterrum til boligen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét. Indtil 10 pct. af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og lignende boliger under 65 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen gælder for hvert underområde under ét. Den enkelte kollegiebolig skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 40 m<sup>2</sup>. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelserne om boligstørrelser.
- e) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

## Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, institutioner og lignende.

- f) Langs de på tegning nr. 2 med fuld optrukket grøn linje markerede byrumsforløb skal mindst 75 pct. af stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendt virksomhedsfunktion, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, værksteder, kantine og lignende samt til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner.
- g) Langs de på tegning nr. 2 med stiplede grøn linje markerede facader skal stueetagen anvendes til boliger eller til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom tegnestue, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner.
- h) Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

## Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger. Det vil sige erhverv, som drives af beboeren uden fremmed medhjælp.

## Stk. 2. For område III gælder:

- a) Området fastlægges til serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, hoteller, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.
- b) Indtil 15 pct. af etagearealet kan anvendes til helårsboliger, fortrinsvis placeret i bygningens øverste etager. For boligstørrelser gælder bestemmelserne i stk. 1, pkt. d.

## Stk. 3. For område IV gælder:

Området fastlægges til offentlige rekreative formål i form af en grøn cykelrute i Amagerbanens tracé.

## Stk. 4. For område I, II og III gælder følgende vedrørende butikker:

- a) I bebyggelse mod Strandlodsvej må der i område I og på matr.nr. 4072 Sundbyøster, København og i område II indrettes store udvalgswarebutikker og butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende udvalgsvarer. I område I og på matr.nr. 4072 ibid. set under et må bruttoetagearealet til butikformål ikke overstige 6.000 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet i udvalgswarebutikker skal være mellem 500 og 2.000 m<sup>2</sup>, og bruttoetagearealet i butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende udvalgsvarer må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>.
- b) I bebyggelse mod Strandlodsvej må der i den øvrige del af område II indrettes dagligvare- og udvalgswarebutikker, hvis samlede bruttoetageareal ikke må overstige 5.000 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og ikke 1.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.
- c) I område III kan der indrettes én dagligvarebutik med et maks. bruttoetageareal på 500 m<sup>2</sup> og én udvalgswarebutik med et maks. bruttoareal på 200 m<sup>2</sup>. Butikker skal placeres i stueetagen. Herudover kan der ikke placeres detailhandel.
- d) I område I kan der kun etableres nye detailhandelsarealer efter tilvejebringelse af tillæg til lokalplanen.

## Kommentar

Bestemmelserne muliggør, at eksisterende butiksetagearealer - ca. 1.000 m<sup>2</sup> i område I og ca. 2.000 m<sup>2</sup> på matr.nr. 4072 ibid. - kan indgå i nybyggeri, såfremt de nedlægges. Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butikformål.

## Stk. 5.

For hele lokalplanområdet gælder, at der ikke må udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre

forurening (forureningsklasse 2) med vejledende afstands-krav på 20 m til boliger og lignende.

## § 4. Vejforhold

### Stk. 1.

Mod Lergravsvej, herunder strækningen langs Amagerbanens tracé ud for matr.nr. 1775 Sundbyøster, København, mod Strandlodsvej og mod Lindgreens Allé, herunder strækningen langs Amagerbanens tracé, matr. nr. 4498 ibid., ud for matr.nr. 4073, 3515 og 4153 ibid., opretholdes de eksisterende vejlinjer.

### Stk. 2.

De på tegning nr. 3 med gul farve viste vejudlæg til udvidelse af Strandlodsvej og vej langs Amagerbanens tracé kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

### Stk. 3.

På midterarealet af Lergravsvej anlægges en gang- og cykelsti på 4,0 m, jf. principsnit vist på tegning nr. 8, og i tilknytning til cykelruterne i Amagerbanens tracé samt i Lergravsvej øst herfor, som vist på tegning nr. 3. Mod Strandlodsvej skal arealet fremstå grønt. Arealet skal overvejende fremstå med græs og allétræer, eventuelt varieret med natur- eller betonstensbelægninger. Der kan indrettes op til maksimalt 46 p-pladser i princippet placeret som vist på tegning nr. 3. Den endelige udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 4.

Fra Lindgreens Allé til Lergravsvej i Amagerbanens nedlagte tracé fastlægges en gang- og cykelsti i tilknytning til cykelruten i Lergravsvej som vist på tegning nr. 3 med en bredde på cykelsti og fortov på henholdsvis 4,0 m og 2,5 m eksklusive rabatter, jf. principsnit vist på tegning nr. 8.

### Stk. 5. For område II gælder særligt:

- Den interne trafikbetjening af området skal ske via udlæg og anlæg af private fællesveje og af en gang- og cykelsti (diagonalstien) i princippet placeret som vist på tegning nr. 3.
- Adgangsvejene til p-kældre anlægges som almindeligt vejprofil med fortov. Indkørsler fra Strandlodsvej anlægges som overkørsler. Herfra tillades service/varekørsel via en intern fordelingsvej udformet som et opholds- og legeområde rundt i området, hvor vejarealet er fælles for gående og kørende
- Den nærmere udformning af de i stk. 5 fastlagte vejarealer og stiforløb skal ske efter principperne vist på tegning nr. 3 og efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler. Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at give kvarteret en kvalitativ og bymæssig fremtræden.

## Kommentar

Udformningen skal ses i sammenhæng med anlæg af de tilstødende offentligt tilgængelige friarealer og øvrige byrum fastlagt i § 7.

Angående bevaringsværdige træer og træers vækstbetingelser henvises til § 7, stk. 15 m, med tilhørende kommentar.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

For område I gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 150, og for område II og III gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 185. Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, åbninger, porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer kan etableres herudover. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn. Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

## Kommentar

Bestemmelsen om bebyggelsesprocent på 185 for område II gælder for den enkelte ejendom. Herved sikres, at der erhverves den nødvendige byggeret fra de ejendomme, der ikke kan udnyttes fuldt ud, og hvorfra der forudsættes udstykket fælles friarealer. Alternativt kan der dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 185 for de involverede ejendomme under ét.

### Stk. 2. For område I gælder særligt:

- Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra mindre, lette bygninger og mindre tilbygninger, forudsætter supplerende lokalplan.

### Stk. 3. For område II gælder særligt:

- Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste principielle bebyggelsesplan med de viste etageantal. Det angivne etageantal er inklusive eventuelle udnyttede tagetager, men eksklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum samt tagterrasser og trapperum hertil samt de i stk. d nævnte mindre fritliggende tagbygninger.
- Husdybden må ikke overstige 13,5 m. Undtaget herfra er de på tegning nr. 2 med orange skravering viste eventuelle stueetager i bebyggelsen mod Strandlodsvej, jf. pkt. e.
- Etagehøjden i stueetager langs de på tegning nr. 2 med grøn linie markerede stueetager skal være mindst 4,5 m, og gulve skal være i niveau med det ud for liggende terræn mod Strandlodsvej.



Model af principbebyggelsesplan for område II. Bebyggelsen fremstår som en komposition af sammensatte bygningsenheder på et græstæppe placeret under hensyn til lys/skygge vind/læ, så der dannes forskellige rum og rumforløb. Hver enhed består af et profil med store skalaskift. Tage og tagterrasser begrønnes på nær de øverste tage i hver enhed, som afsluttes med en skrå eller flad tagflade.

- d) Ud over den i pkt. a fastlagte bebyggelse må der på tagflader, der udnyttes til tagterrasser, opføres mindre fritliggende tagbygninger, som har en naturlig tilknytning til tagterrassens funktion.
- e) I den sydvestlige og nordvestlige del af området kan etableres udvidede stueetager svarende til et samlet areal i stueplan på indtil henholdsvis ca. 5.700 m<sup>2</sup> og ca. 3.580 m<sup>2</sup> i udstrækning som vist med orange skravering på tegning nr. 2.
- f) Udover den i pkt. a-e fastlagte bebyggelse må der opføres mindre bygninger, såsom cykelskure, tekniske anlæg og lignende samt byøkologiske anlæg i mindre omfang efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

#### Stk. 4. For område III gælder særligt:

- a) Det maksimale etageantal er 6 samt tagetage.
- b) Der skal udarbejdes supplerende lokalplan ved væsentligt nybyggeri.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal tilpasses omgivelserne, herunder eksisterende bevaringsværdige bygninger, og skal fremtræde med en høj arkitektonisk standard og materialekvalitet. Sammenbygninger skal ske med respekt for eksisterende byggeri. Ændringer af eksisterende bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer og øvrige ydre fremtræden efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tage hensyn til bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Permanent fritstående gavle/bagvanter skal gives facadekarakter i samspil med bygningens arkitektoniske idé. Bygningers overflade skal fremstå i naturlige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller behandlet overflade, natursten, træ, metal og glas. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Facade- og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende.

### Stk. 2.

Facader og tagflader kan, hvor det er velbegrunder, 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.

I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning og fremstår tillukkede.

### Stk. 4.

Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der opnås en god helhedsvirkning i samspil med bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Opsætningen må ikke ske uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse. Lysinstallationer må ikke blænde eller være til gene for omgivelserne.

### Stk. 5.

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag kræver Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at de inddækkes eller efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes og beklædes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

### Stk. 6.

Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningen nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

### Stk. 7. For område I gælder særligt:

- a) De bevaringsværdige bygninger vist på tegning nr. 4 må ikke nedrives, ombygges eller ændres uden Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse, og enhver ændring af bebyggelsens ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygningens individuelle arkitektoniske udtryk, originalitet og detaljering.

### Stk. 8. For område II gælder særligt:

- a) Hver bygningsenhed skal udformes med store skala-spring, så enheden fremstår med en terrasseret profil med markante og uregelmæssige skalaspring. Uanset stk. 1 skal facader i område II udføres i tegl. Sekundært kan der indgå elementer i glas, stål, aluminium og træ, såsom karnapper, glashjørner, altaner, tagbygninger og gangbroer mv. Hver enkelt bygningsenhed skal udtrykke sig forskelligt fra nabobebyggelsen i valg af tegl og øvrige detaljering, men samtidig i et overordnet samspil. På tegning nr. 4 er angivet et princip for variation af teglfacader for at sikre mangfoldigheden. Alle facader skal behandles, så de får facademæssig karakter med vinduesåbninger, altaner og karnapper. Ved overbygninger, udkragede bygningsdele og porte skal undersider materialemæssigt behandles med samme standard som facader.
- b) Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes som enkle og lette konstruktioner tilbagetrasket fra facadekanten og skal efter forvaltningens skøn fremtræde som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- c) De øverste tagflader i hver bygningsenhed skal udføres med enten ensidig taghældning eller fladt tag og indgå som en integreret del af bygningen, d.v.s. at tagfladen ikke må fremtræde som et selvstændigt element. Bebyggelsens øvrige tagflader skal primært udformes som tagterrasser med begrønning og alternativt som begrønnede flader. Tagflader, der ligger mellem to højere bebyggelser, skal udformes som tagterrasser.
- d) Facaderne langs de på tegning nr. 4 med fuldt optrukket blå linje markerede stueetager, skal udformes som åbne facader, der understøtter det ønskede byliv i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne, der lægger op til interaktion og kontakt mellem stueetage og byrum. Dette skal ske gennem etablering af åbne facadepartier og indgange.
- e) De med blå linje markerede facadehjørner mod bebyggelsens midterareal på tegning nr. 4 skal markeres arkitektonisk med bl.a. større glaspartier, så bebyggelsen får markante hjørner og et åbent udtryk. Udformningen skal kunne rumme både mulighed for etablering af en bolig eller udadvendt erhverv.
- f) De med blå stiplede linje på tegning 4 viste udvidede stueetages facader skal, hvor de ikke behandles som åbne facader, jf. pkt. d, behandles, så de enten udnyttes i forbindelse med en aktivitet såsom boldbur, klatrevæg eller lignende eller fremstår grønt mod friarealet.
- g) Boliger skal forsynes med privattagterrasser, opholdsaltaner eller forhaver/terrasser og eventuel med adgang til fælles tagterrasse. Boliger placeret med adgang til den udvidede stueetage, jf. tegning nr. 5, skal forsynes med terrasser på dækket. Boliger i stueetagen skal forsynes med terrasse mod gårdene og forhaver/terrasse til parkområdet jf. principperne angivet på tegning nr. 5. Forhaver/terrasser skal have en dybde på 2-3 m. Terrasser mod gårdene skal være en del af

bygningen ligesom en altan. Altaner skal udføres som udeliggende eller halvt indeliggende altaner.

- h) Ved etagebebyggelse med boliger skal der så vidt muligt etableres adgang til opgangene fra to sider. Facader mod gade skal have indgangsdøre fra gadesiden. Indgangspartierne i gårdmiljøerne skal afskærmes, så der er læ og gives et markant udtryk, så de fremstår som de primære adgange til boligerne.

## § 7. Byrum og friarealer

### Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område I være af størrelsesordenen 40 pct. af boligeta-gearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet, og i område II og III være af størrelsesordenen 30 pct. af boligeta-gearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet. Friarealet til eventuelle institutioner for børn og unge skal være af størrelsesordenen 100 pct. af etagearealet. Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på fælles tagterrasser, samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgænger og cyklister samt halvdelen af veje fastlagt som ophold- og legeområde.

### Stk. 2.

Friarealet skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

### Stk. 3.

På friarealer i område II skal der etableres de på tegning nr. 3 angivne stier.

### Stk. 4.

Friarealerne skal indrettes med henblik på i samspil med de tilgrænsende bebyggelser at skabe attraktive og oplevelsesrige byrum, hvor der inviteres til ophold, fysisk aktivitet, leg og passagemuligheder. Friarealerne skal indeholde områder, som har en særlig udformning rettet mod børns leg og tilgodeser forskellige aldersgrupper. Områder til mindre børn skal placeres i umiddelbar tilknytning til boligerne. Friarealer til eventuelle institutioner for børn og unge skal anlægges i direkte tilknytning her-til. Udformning og placering skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen, jf. princip i tegn 4, 5 og 6.

### Stk. 5.

Affaldscontainere og lignende skal primært placeres inde i bygningerne eller i skure specielt indrettet dertil.

### Stk. 6.

Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at give kvarteret en kvalitativ og bymæssig fremtræden. Ved valg af belægninger og afvandingsystem skal der tages hensyn til muligheden for nedsivning af regnvand.

### Stk. 7.

Arealet langs Strandlodsvej skal indrettes med en præcis og urban bearbejdning. Byrummet skal indbyde til ophold og opleves som et attraktivt indslag, når man passerer i bil, på cykel eller går. Terrænforskellen mellem Strandlodsvej og boligområdet skal udlignes med trapper/ramper eller en jævn stigning på adgangsvejene.

### Stk. 8.

Ved nybyggeri gælder for cykelparkering, at der ved boliger skal etableres mindst 2,5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligeta-geareal. Ved kollegie-/ungdomsboliger fire pladser pr. 100 m<sup>2</sup> og ved ældre-/plejeboliger 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> plus 0,5 plads pr. ansat. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 plads pr. 1.000 m<sup>2</sup>. Ved arbejdspladser skal der etableres 1,5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup>. Ved uddannelsesinstitu-tioner skal der etableres 0,5 pladser pr. elev/studerende og ansat. Ved butikker skal der etableres tre pladser pr. 100 m<sup>2</sup> samt 0,5 pr. ansat.

### Stk. 9.

Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier placeret i konstruktion, dvs. kælder eller stueetager eller i cykelskure indrettet dertil. Placering og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Cykelparkering på terræn skal med hensyn til placering og udformning indpasses på en hensigtsmæs-sig måde i forhold til det pågældende byrums indretning og arkitektur. Cykelskure skal fremstå som en integreret del af friarealet. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed. Placering af cykelparkering på arealer med vejstatus skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 10.

Parkeringsdækningen skal i område I og II være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Kravet til bilparkering i område III er af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup>. I forbindelse med byggeri til detailhandel skal der dog etableres p-pladser i størrelsesordenen og højst 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup>. Parkering skal indrettes i parkeringskældre med tilkørsel fra Strandlodsvej og Lergravsvej som vist på tegning nr. 3. Tilkørsel til parkeringskældre skal ske på en trafikal sikker måde og skal ske via ramper placeret i bygninger. Fodgængeradgang til parkeringskældre skal ske via lyse og attraktive nedgange, der er centralt placeret i byrummene. P-kælder skal mindst være nedgravet, og terræn over p-dæk være maksimalt 1,25 m over terræn i forhold til Strandlodsvej.

## Kommentar

Koter udregnes i forhold til kote 1.82 mod Strandlodsvej.

### Stk. 11.

De på tegning nr. 7 markerede bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøfor-

valtningens særlige tilladelse. De bevaringsværdige træer må kun fældes, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri og de erstattes af nye som vist på tegning nr. 6. Eventuelt fældning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

#### Stk. 12.

Friarealerne skal henligge uindhegnede. Friarealer til eventuelle daginstitutioner må hegnes på en sådan måde, at de kan indgå i de øvrige friarealer uden for åbningstiden. Desuden må terrasser på terræn eller i forbindelse med fælles terrasser hegnes med beplantning eller beplantede hegn med en højde på indtil 1 m.

#### Stk. 13.

Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er tilgængelige for alle og tilgodeser bevægelsehæmmedes færdsel på arealerne.

#### Stk. 14.

Den endelige udformning af grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lysætning og udformning af vejbelysning, særlige markeringer af pladser, stiforløb, færdselslinjer og indgange mv. skal ske efter ensrettede principper og godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning evt. i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Den samlede belysning skal understøtte byliv inde i området og mod banen.

For at reducere CO<sup>2</sup>-udslip bør der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt og afvejet med arkitektoniske hensyn.

#### Stk. 15. Særligt for område II gælder:

- Regnvandsopsamling skal være et gennemgående element, som skal være med til at give en særlig identitet for bebyggelsen og definere underområderne.
- Arealet langs Strandlodsvej skal indrettes, så regnvandsopsamling bearbejdes til en synlig løsning af urban karakter. Byrumspadserne skal indrettes med

miljøer for længerevarende ophold med gode siddemuligheder og indrettes, så der er mulighed for, at butikker og cafeer mv. kan trække varer og servering ud på arealet.

- Friarealet langs Amagerbanens tracé skal glide naturligt sammen med beplantningen på banearealet, og arealerne skal indrettes med mulighed for uformel idrætsudfoldelse som f.eks. fitness.
- Det fælles grønne parkagtige areal langs diagonalstien i midten af området, jf. tegning nr. 6, skal bestå af en sammenhængende græsflade med spredte træer, træer i grupper og buskbeplantning som rumskabende elementer. Buskbeplantningen skal være busketter af blomstrende buske, og fremstå som store sammenhængende plantninger, og desuden afgrænse de private forhaver/terrasser fra fællesarealet. Parkeringsdækkets afgrænsning må ikke kunne aflæses i træernes placering. Arealerne skal indrettes med aktivitets- og opholdstilbud for beboere og brugere jf. tegning nr. 5, og der skal ved placeringen tages hensyn til lys, læ og nærheden.
- Diagonalstien, jf. tegning nr. 5, skal anlægges som en kombineret gang- og cykelsti. Regnvandsløsninger indarbejdes som et rekreativt element i sammenhæng med diagonalstien eventuelt med kunst. Stien skal udføres i vekslende bredde.
- Gårdene, jf. tegning nr. 5, skal fungere som opholds- og adgangsarealer for beboerne. Der skal skabes plads ved indgangene til funktioner, der giver mulighed for møde og læ. Hver gård skal have sin karakter med sammenhæng til resten af bebyggelsen. Identiteten skal skabes i bl.a. behandlingen af regnvand til forskelligt rekreativt brug og i valg og behandling af materialer og beplantning. Gårdene skal indrettes med småbørnslegepladser og fælles havearealer. Skure til cykelparkering kan indgå i indretningen. Tage på skure skal begrønnes. Belægninger skal udføres i materialer, der harmonerer med teglfacaderne, eventuelt med udgangspunkt i genbrug af eksisterende materialer. I gårdene skal udover parktræer plantes træer i mindre



Regnvandsopsamling i bed i urban udformning



Eksempel på regnvandopsamling i parkagtigt område

størrelse og med en større artsdiversitet i et haveagtigt præg med f.eks. stauder, klatreplanter og frugt bærende træer og buske. Herudover skal der ske en begrønning f. eks. ved opsætning af espalier og lignende med klatreplanter på bygninger.

## Kommentar

Ved planlægning af gårdene skal der lægges særlig vægt på, at indretningen understøtter ophold og fællesskab for beboerne samt at der er gode rumlige kvaliteter og gode steder at mødes på tværs af generationer og kultur.

- g) Gårdene indrettet på dækket af de udvidede stueetager, jf. tegning nr. 2, skal indrettes efter samme principper, som for gårdene på terræn, jf. § 7, f med undtagelse af plantning af parktræer.
- h) Private terrasser mod gården skal etableres i niveau med gårdens terræn eller med maksimalt ét trin svarende til ca. 30 cm for at skabe en samhørighed mellem gårdrummet og den enkelte bolig. For terrasser i niveau med gården kan afgrænsning markeres med f.eks. belægningsskift eller espalier. Terrasser der vender mod parkarealet skal udspares i buskbeplantningen og kan variere i størrelse og udtryk. Herfra kan der etableres uformelle trædestier i grus eller trædesten gennem beplantningen til parkarealet.
- i) Fælles tagterrasser skal ved beplantning gives en markant grøn karakter og skal indrettes, så de indbyder til ophold. Udformningen af værn skal tilpasses den enkelte bygning og skal tage højde for forebyggelse af eventuelle gener fra trafikstøj. Beplantningen skal være tilpasset de konkrete vækstvilkår.

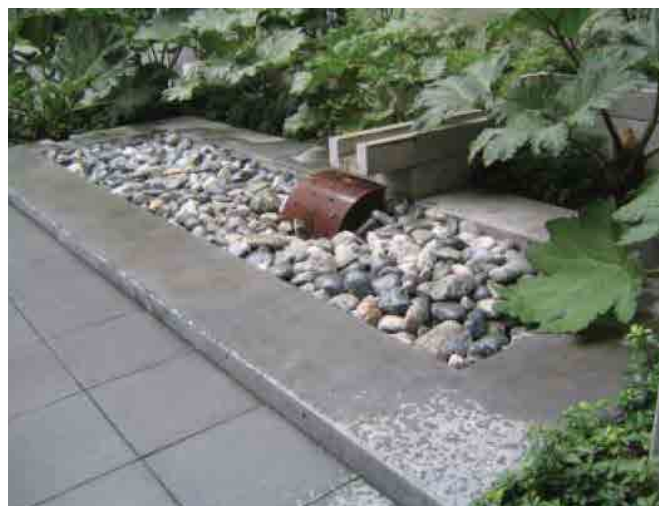
## Kommentar

Opholdsarealer på terrasser og tagterrasser skal indrettes med fleksible rammer, der også giver beboere og brugere mulighed for selv at sætte deres præg på indretningen. Vedligeholdelse af beplantning på fælles terrasser og dæk forudsætter gode vandingsmuligheder, og her kan anlæg til regnvandshåndtering med fordel indgå.

- j) Indretning og udformning af adgangs- og opholdsarealer skal med hensyn til inventar, belægning, beplantning og belysning godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- k) Den overordnede beplantning med træer i midten af område II skal bestå af: Frynseeg, platan, hvidpil, hjertetræer i grupper, oktoberkrisebær og frugttræer som æble og blomme.
- l) Buskbeplantninger ved terrasser skal hovedsagligt bestå af sorter, der afskærmer terrasserne og kan vokse til deres fulde højde med minimal beskæring som f.eks. Salix hastata (almindelig spydpil), Salix lanata (uldpil), Spirea betulifolia, Cornus alba (hvid kornel).
- m) Ny træbeplantning skal følge principperne vist på tegning nr. 6. Ny plantning af træer i åbne muldbede skal have minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. Træer i lukkede befæstelser, herunder vejarealer eller på etagedæk skal have minimum 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, heraf mindst 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen. Inden for eksisterende træers drypzoner må der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

## Kommentar

Ved plantning af træer på dæk skal bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk skal have minimum 0,5 m muldlag.



Eksempel på regnvandopsamling i et gårdmiljø

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenlige bærelag, bør plantehullet være mindst 1 m dybt, og eksisterende råjord under plantehullet løsnes.

For at sikre at bebyggelsen hurtigt fremstår grøn, bør alle plantninger sikres gode vækstforhold, og alle store træer plantes i solitærtræskvalitet med trådklump minimum str. 18-20 Ø og mellemhøje træer i minimum str. 12-14 Ø. Buskplantninger skal udplantes fra potte.

For at forhindre jordkomprimering skal de eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Samtidig skal træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1.

- Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.
- Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke fastlægges støjfølsom arealanvendelse (boliger, institutioner, skoler, hospitaler, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end Lden 58 dB fra vejtrafik.
- For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er de tilsvarende støjgrænser Lden 63 dB fra vejtrafik.
- I områder med nyt boligbyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige ovennævnte grænseværdier, tillades byggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 dB for vejtrafik. Der skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved



Eksempel på hvidpil

støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstiger Lden 46 dB i møbleret sove- og opholdsrum. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

- Det tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er Lden 51 dB fra vejtrafik med åbne vinduer. Ved kontorer vurderes det, om det er nødvendigt med vinduer, der kan åbnes eller om det nødvendige luftskifte kan foregå på en anden måde.
- Ved huludfyldning eller omdannelse af eksisterende erhvervsbyggeri langs eksisterende veje kan der dog etableres boliger, hvor trafikstøjen er op til Lden 73 dB forudsat, at ovennævnte grænser for støj på udendørs opholdsarealer og indendørs med delvist åbne vinduer kan overholdes.
- For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik. For boliger med et eller flere udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen, så som altaner, atrium, terrasser og lignende, skal mindst et af disse overholde grænseværdien på Lden 58 dB. Støjbelastede altaner medregnes ikke i beregning af friarealer.
- Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A).

## Kommentar

Ovennævnte grænseværdier er udtryk for en implementering af Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" i Kommuneplan 2009, hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg.



Eksempel på forskellige buskplanter



## Stk. 2.

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

## Kommentar

Bestemmelsen kan betyde, at boligbebyggelse ikke kan opføres, før nuværende virksomheder er lukket, flyttet eller ændret.

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

## § 9. Bæredygtighed

### Stk. 1.

Ny bebyggelse skal udføres således, at den kan klassificeres som lav energiklasse 1.

## Kommentar

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning.

Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde de energirammer, der er fastsat i bygningsreglementet for lavenergibygninger i klasse 1, der er den klasse, der har det mindste energiforbrug.

### Stk. 2.

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

## Kommentar

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskiner". Heraf fremgår det bl.a., at det ikke er tilladt at bruge regnvand til toilet-skyl i f.eks. hoteller og i offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i boliger og i kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte. Ved projekteringen skal det undersøges, hvilke regler, der gælder på dette tidspunkt.

Lokalplan nr. 449 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 4. november 2010 og bekendtgjort den 16. november 2010

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 16. november 2010

Kim Spiegelberg Stelzer  
områdechef

/Karen Probst  
Arkitekt

## § 10. Retsvirkninger

### Stk. 1.

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, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

### Stk. 2.

Retsvirkninger af bevaringsværdig bebyggelse. I henhold til planlovens § 49 kan ejeren af en ejendom, hvis bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunen, kræve ejendommen overtaget mod erstatning, hvis kommunen nægter at give tilladelse til nedrivningen. Det påhviler dog kun kommunen at overtage ejendommen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

## § 11. Ophævelse af lokalplan

### Stk. 1.

Lokalplan nr. 89, tinglyst den 4. juni 1986, ophæves.

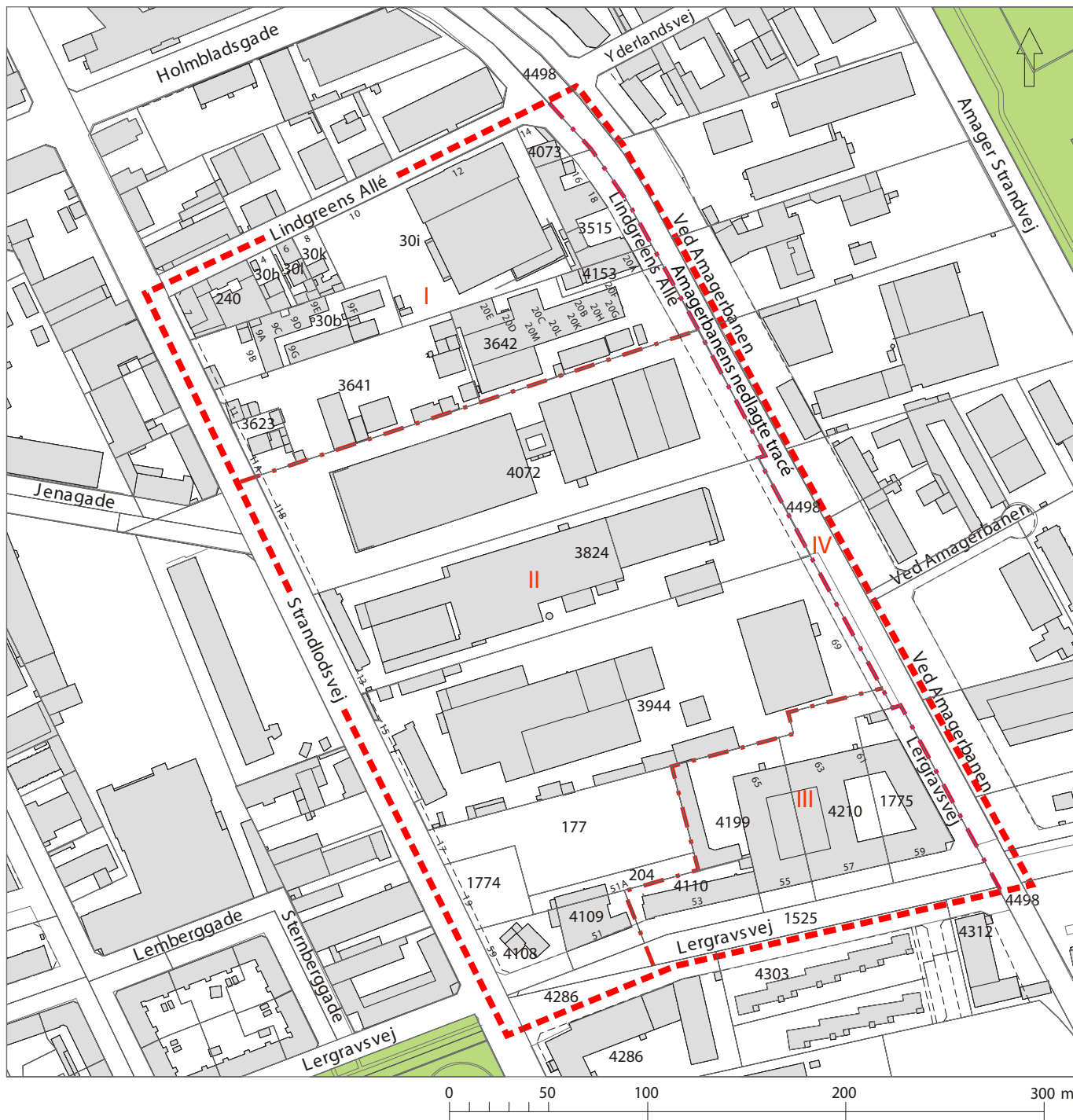
### Stk. 2.

Lokalplan 346 tinglyst den 19. september 2002 ophæves for så vidt angår del af ejendommen matrikel nr. 1525 og 4286 Sundbyøster, København.

## Kommentar af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen. Ændringer af en ejendom kræver i nogle tilfælde byggetilladelse i andre ikke. 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.

# TEGNING NR. 1



## Lokalplanområde

- Grænse for lokalplanområde
- - - Grænse mellem underområder

## TEGNING NR. 2



### Anvendelse for område II

- Grænse for lokalplanområde
- - - Grænse mellem underområder
- Boliger
- Boliger og/eller erhverv. Boliger må ikke placeres under erhverv
- ▨ Eventuel stueetage til publikumsorienterede serviceerhverv
- Aktive facader / krav om publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen (75% af facadelængden)
- Fælleshus
- ⋯ Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen
- Mulighed for institution

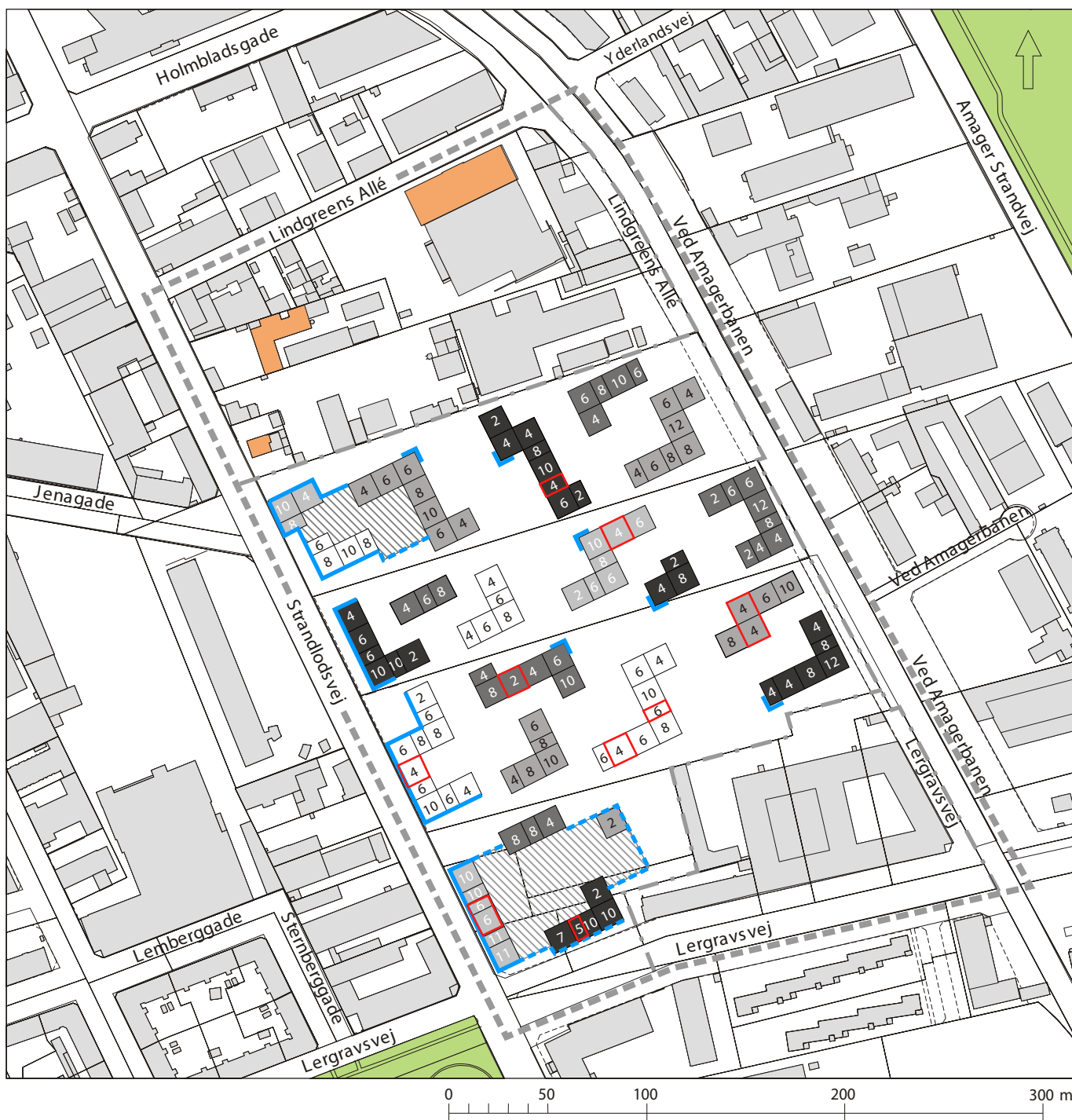
# TEGNING NR. 3



## Vej- og stiforhold

- Grænse for lokalplanområde
- - - Grænse mellem underområder
- Areal der kan nedlægges som vej / vejudlæg, der kan ophæves
- Forpladser og pladسدannelse på opholds- og legegader
- Adgangsvej til p-kælder
- Opholds- og legegade
- ▶ Rampe til P-kælder
- ▶ Alternativ placering af rampe til p-kælder
- ..... Stiforløb
- Diagonalstien
- Den grønne cykelrute i Amagerbanens nedlagte tracé
- Stiforbindelse / cykelrute
- Stiforbindelse / cykelrute

# TEGNING NR. 4



## Principiell bebyggelsesplan / byggefelter

- Grænse for lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Bevaringsværdig bebyggelse
- 4 6 8 Ny bebyggelse med etageantal
- 10 4 6 Tagflade der skal udformes som tagterrasse
- Evt. bebyggelse i 1 etage
- Åbne facader med glas
- Facader, der skal behandles, så de fremstår åbne eller grønne eller udnyttes i forbindelse med en aktivitet såsom klatrevæg, boldbane el. lign
- De forskellige gråtoner angiver, at facader skal fremtræde med forskellige tegl

# TEGNING NR. 5



## Friarealer for område II

### Belægning med pladsdannelser

- Belægning med præcise beplantninger
- Pladser og lege- og opholdsarealer

### Fælles grønne arealer

- Græsplæne med træ- og buskbeplantning
- Boldbane, klatrevæg ol.
- Sansehave, grillplads ol.
- Terrasser/forhaver
- Vejbelægning
- Diagonalstien

### Gårdanlæg

- Belægning
- Fælles haver
- Småbørnslegeplads

# TEGNING NR. 6







## Beplantning for område II og Lergravsvvej

- Grænse for lokalplanområde
- - - Grænse mellem underområder
- - - Diagonalstien
- Bevaringsværdige træer som forudsættes bibeholdt
- Nye supplerende allétræer
- Nye træer
- Nye identitetsskabende træer i gårdrum

## TEGNING NR. 7

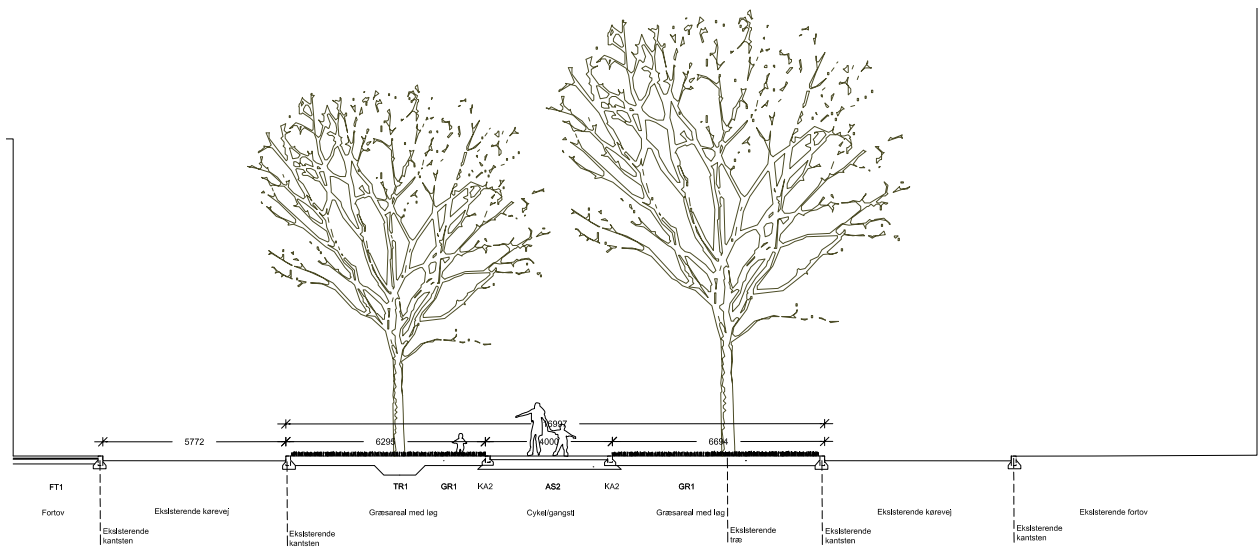


### Bevaringsværdige træer

-  Bevaringsværdigt træ
-  6 m beskyttelseszone omkring bevaringsværdigt træ
-  Bevaringsværdig beplantning
-  Lokalplanafgrænsning

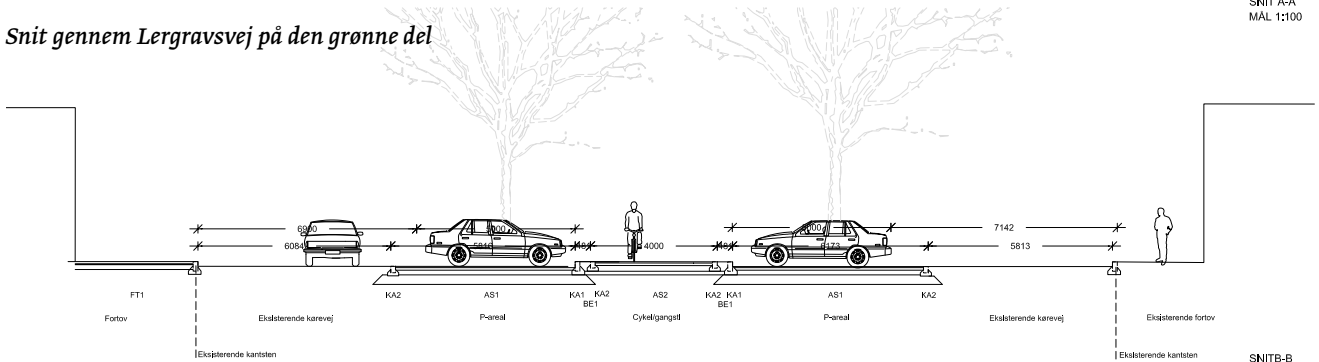


# TEGNING NR. 8



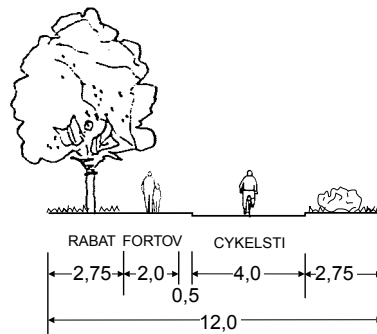
SNIT A-A  
MÅL 1:100

*Snit gennem Lergravsvej på den grønne del*



SNITB-B  
MÅL 1:100

*Snit gennem Lergravsvej ved parkeringspladserne*



Cykelruten i Amagerbanens tracé

*Snit gennem den grønne cykelrute*





# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 30. maj 2016 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 449 Strandlodsvej.

Høringsperioden løber fra den 7. juni til den 6. september 2016

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

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://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 6. september 2016**

