

SUNDPARKEN

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Sundparken.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato]

KØBENHAVNS KOMMUNE

Indhold

Redegørelse 3

Lokalplanens baggrund og formål ... 3
Lokalplanområdet og kvarteret ... 3
Lokalplanens indhold ... 6
Miljøforhold ... 11
Den kystnære del af byzonen ... 11
Bevaringsværdige bygninger ... 11
Skyggediagrammer ... 12

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 14

Overordnet planlægning ... 14
Forslag til Kommuneplan 2019 ... 14
Lokalplaner i kvarteret ... 14
Københavns Kommunes overordnede strategier ... 15
Miljø i byggeri og anlæg 2016 ... 15
Spildevandsplan ... 15
Lokal håndtering af regnvand ... 15
Skybrudssikring ... 16
Stormflodssikring ... 16
Sikring mod stigende grundvand ... 17
Vandforsyningsplan ... 17
Varmeplanlægning ... 17

Tilladelser efter anden lovgivning 18

Affald ... 18
Jord- og grundvandsforurening ... 18
Museumsloven ... 19
Rottesikring ... 19
Bilag IV-arter og flagermus ... 19

Bestemmelser 20

§ 1. Formål ... 20
§ 2. Område ... 20
§ 3. Anvendelse ... 20
§ 4. Veje ... 21
§ 5. Bil- og cykelparkering ... 22
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering ... 23
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden ... 25
§ 8. Ubebyggede arealer ... 27
§ 9. Støj og anden forurening ... 30
§ 10. Regnvand ... 31
§ 11. Matrikulære forhold ... 31
§ 12. Retsvirkninger ... 31
Kommentarer af generel karakter ... 31

Tegning 1 · Områdeafgrænsning ... 32
Tegning 2 · Anvendelse ... 33
Tegning 3 · Veje ... 34
Tegning 4 · Bilparkering ... 35
Tegning 5 · Omfang og placering ... 36
Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden ... 37
Tegning 7a · Byrum ... 38
Tegning 7b · Kantzoner ... 39
Tegning 7c · Beplantning ... 40
Tegning 8 · Støjskærm ... 41

Hvad er en lokalplan 42

Mindretalsudtalelser 43

Praktiske oplysninger 44

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

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader og pladser er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2017.

Lokalplanens baggrund og formål

Grundejeren har anmodet forvaltningen om et nyt plangrundlag, da de ønsker at opføre et plejecenter på ca. 7.200 m² etageareal med ca. 80 plejeboliger og et seniorbofællesskab på ca. 2.000 m² bestående af 22 boliger i boligafdelingen Sundparken. Plejecentret placeres på hjørnet af Lergravsvej og Strandlodsvej, hvor der er et cirkulært haveanlæg 'Karolinelunden'. Seniorbofællesskabet placeres på et areal langs Strandlodsvej.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Forslag til Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Sundparken er en del af kvarteret omkring Øresundsvej, der består af boliger og erhverv samt flere grønne områder, herunder Lergravsparken, Kløvermarken og Amager Strandpark. I Sundparken lå oprindeligt det daværende Sundby Vand- og Gasværk. Da gasværket, bortset fra dets ene beholder, blev fjernet sidst i 1930'erne, opførte Københavns Kommune i 1939-40 tolv boligstokke, der fungerer som ældreboliger. Gasbeholderen blev fjernet i 1972, og i 2002 blev haven 'Karolinelunden' anlagt, hvor gasbeholderen stod.

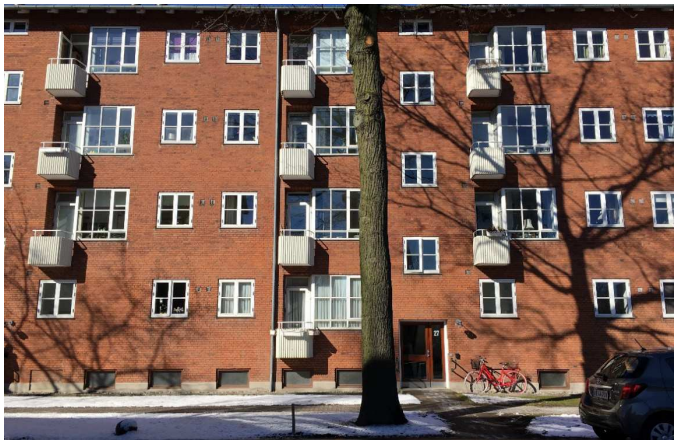
Egenart
Kvartererne øst for Sundparken er under omdannelse fra industri til overvejende boliger og serviceerhverv. Langs Øresundsvej og Lergravsvej dominerer karrébebyggelser, der er op til ca. 21 meter høje. Bebyggelserne langs Strandlodsvej fremtræder mere blandet med varierende højder med et højhus på 42 meter overfor den aktuelle byggegrund til plejecenter. Det eksisterende Sundparken er 16 meter højt.

Sundparken fremstår som en parkbebyggelse i sammenhæng med Lergravsparken med karakterfulde enklaver af træer omkring bebyggelsen. Ny bebyggelse lægger sig i højde og materialitet op ad Sundparken og den omkringliggende karrébebyggelse.

Mobilitet
Adgang til området sker fra de omgivende gader samt via de interne fællesveje. Bygherre foreslår en ny adgangsvej fra Lergravsvej for at sikre en direkte adgang til plejecentret. Området er beliggende stationsnært med ca. 350 meter til metrostation Lergravsparken. Der er flere buslinjer omkring området og ved metrostationen.

Parkeringsnormen for plejecentret fastlægges i henhold til forslag til Kommuneplan 2019 som en fast norm på 1 parkeringsplads pr. 500 m^2 svarende til ca. 15 pladser ved et byggeri på 7.200 m^2. For seniorboligerne fastlægges parkeringsnormen i henhold til Forslag til Kommuneplan 2019 som 1 parkeringsplads pr. 150, der er parkeringsnormen for boliger placeret i Øvrig by. Parkeringen ønskes placeret på terræn indpasset ved plejecentret og langs de interne veje. Placeringerne indgår i den samlede landskabsplan for området.

Almene boliger
Lokalplanområdet ligger i Lergravsparkens Skoles skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 21 %. Det betyder, at der i henhold til retningslinjerne i Kommuneplan 2015 kan stilles krav om almene boliger efter en konkret vurdering af det enkelte projekt. Under afsnittet Lokalplanens indhold er beskrevet i hvilket omfang, der er krav om almene boliger i lokalplanen.



Facade med røde teglsten og hvide vinduesrammer i Sundparken.



Kanten af Sundparken med gavle langs Lergravsvej.



Kanten af Sundparken med træer langs Strandlodsvej set mod nord. Seniorbofælleskabet skal placeres på arealet til venstre.



Sundparken set mod Lergravsparken, hvor parken strækker sig ind mellem Sundparkens bygninger.



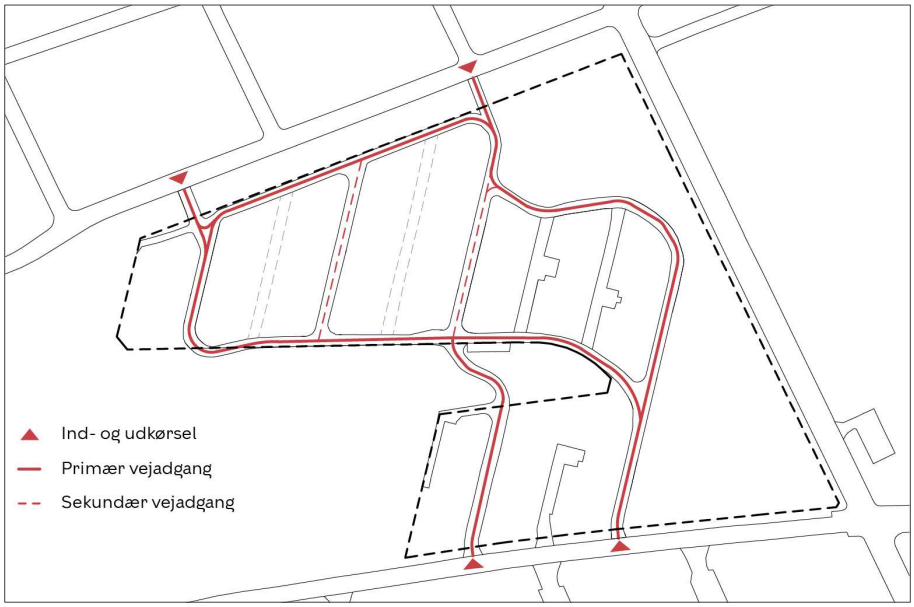
Haveanlægget Karolinehaven set mod hjørnet af Lergravsvej og Strandlodsvej, hvor plejecentret skal placeres.

Lokalplanens indhold

Indledning
Lokalplanen muliggør, at Sundparken kan udvikles med et nyt plejecenter og et bofællesskab samt fornyes med nye træer og beplantninger i sammenhæng med Sundparken og de omkringliggende bebyggelser.

Anvendelse
Området fastlægges til boliger og offentlige formål.

Infrastruktur
Der etableres en ny vejadgang fra Lergravsvej ved plejecentret, og den tidligere vejadgang fra Lergravsvej bliver endvidere genåbnet. Intentionen er, at der derved kommer en direkte adgang til plejecentret, og at løsningen mindsker omvejskørsel i det interne trafiknet ved, at det primære trafikflow vil være i kanten af området. I lokalplanen bliver der endvidere bygget videre på de eksisterende stisystemer. Den eksisterende infrastruktur bibeholdes derudover som i dag.



Der etableres indkørsler fra Lergravsvej. Den eksisterende infrastruktur bibeholdes derudover som i dag. Illustration: Sangberg, Rubow.

Bilparkering
Bilparkeringen er fastsat til 1 plads pr.150 m^2 nybyggeri for boliger og 1 plads pr. 500 m^2 for plejecenter.

Placering af parkeringspladser
Parkeringspladserne etableres på terræn ved plejecentret og langs de interne veje.

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

Boliger:	3
Ungdomsboliger:	4
Plejeboliger/plejecenter:	0,5

For boliger og erhverv skal 1 pladser pr. 500 m^2 ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For plejecenter skal 0,5 pladser pr. 500 m^2 ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

Metroservitutter

Under lokalplanområdet er der en linjeføring for Metro, og der er pålagt servitutter om maksimal belastning og udgravning, oplag af farlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, jordankre, elektriske forhold samt regulering af terrænmæssige og trafikale forhold. Servituttens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

Der er taget højde for disse servitutter i lokalplanen.

Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsen er disponeret med byggefelter på hjørnet mod Lergravsvej og Strandlodsvej i form af to stokke i 5 etager i en mulig højde på op til 22 meter. Stokken følger samme retning som de eksisterende stokke i Sundparken. En mellembygning i 5 etager binder de to stokke sammen. Mellembygningen kan være op til 21 meter høj. Mod Strandlodsvej er der endvidere placeret et byggefelt til boliger, som kan være i 4 etager og op til 16 meter høj svarende til højden af det eksisterende Sundparken. Alle bygninger skal have sadeltag.

Der er endvidere krav om, at bygningen med plejecenter skal have en facade i røde teglsten. Teglstensfacaden skal på de to stokke i byggefelt A1 være i blank mur.

I mellembygningen i byggefelt A2 skal facaden udføres i røde teglsten med en reliefvirkning, som giver facaden en skyggevirkning.

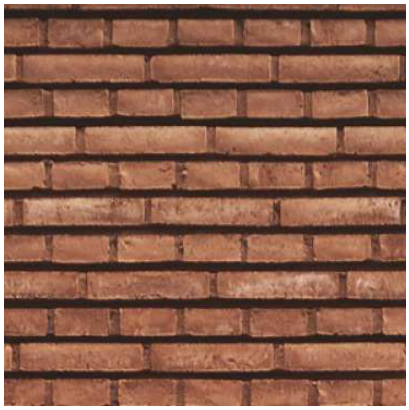
Bygningen med boliger i byggefelt B skal udføres i røde tegl eller træ. Såfremt det vælges, at facaden udføres med skærmtegl, skal formatet af den enkelte skærmtegl være rektangulært og vendt vandret.

Der er endvidere krav om, at dør- og vinduesrammer samt værn om altaner skal være hvide under hensyn til indpasningen i Sundparken.

De eksisterende bygninger i Sundparken fastlægges som bevaringsværdige, bl.a. under hensyn til at bebyggelsen i Sundparken er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse i kommuneplanen. Det betyder, at området har en særlig kvalitet og helhedspræg, hvorefter bl.a. ombygninger skal ske under hensyntagen til at bevare kvaliteten og helhedspræget i området. De eksisterende bygninger er derudover fastlagt med en bevaringsværdi 4 (middel), dog undtaget den østligste stok, der har en bevaringsværdi 3 (høj). Bebyggelsen er generelt karakteriseret ved en stramt disponeret stokbebyggelse i varierende længde med fremspring i gavlene, saddeltage, røde teglfacader samt hvide vinduesrammer og hvide altanværn. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse. Tilladelse kræver dispensation.

Byrum og kantzoner

Der er krav om, at der indrettes nye byrum og kantzoner i forbindelse med nybebyggelserne. Byrum A er placeret i den grønne kant ud for plejecentret på hjørnet af Lergravsvej og ned langs Strandlodsvej. I Byrum A er der fokus på, at byrummet får en grøn karakter med 75 % grønne flader og beplantning. Byrum B er placeret mellem plejecentrets stokke, og har karakter af et gårdareal med en delvis grøn karakter, så der skabes en god sammenhæng med det eksisterende Sundparken. De eksisterende bebyggelser i Sundparken skal endvidere fremstå med en delvis grøn karakter i mellemrummene mellem stokkene.



Eksempel på blank mur. Foto: Rubow.



Eksempel på teglsten med en reliefvirkning. Foto: Rubow.



Eksempel på skærmtegl. Foto: Komponent.

Træer
Der er krav om, at der plantes 58 nye træer fordelt i hele lokalplanområdet med flest nye træer placeret i kanten mod Strandlodsvej.

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

Kommuneplan 2019
Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2019. I kommuneplanforslaget er området udlagt til boligformål med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 22 meter. Se endvidere afsnit herom under 'Sammenhæng til anden planlægning'.



Principsnit, der viser plejecenter i sammenhæng med det eksisterende Sundparken og omgivende bygninger i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Sangberg, Rubow.



Visualisering, der viser et eksempel på østfacade af plejecenter i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Sangberg, Rubow.



Volumenmodel, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Sangberg, Rubow.



Visualisering, der viser eksempel på seniorbofællesskab i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Sangberg, Rubow.



Situationsplan, der viser et eksempel på landskab og bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Sangberg, Rubow.

Miljøforhold

Miljøvurderinger

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen muliggør bebyggelse med op til 7.500 m^2 til et plejecenter og op til 2.000 m^2 til et seniorbofællesskab i et område, der er præget af bymæssig bebyggelse med boliger, grønne områder, institutioner og erhverv. Området er beliggende stationsnært ca. 3-400 meter fra Lergravsparken Station. Trafikken vurderes at kunne håndteres på de omkringliggende veje.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Lergravsvej og Strandlodsvej. Støjniveauet er op til 68 dB på dele af friarealet og op til 63 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Lergravsvej og Strandlodsvej kan danne støjskærm for friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne. Der skal desuden etableres støjafskærmning af friarealerne til seniorbofællesskabet i form af en støjskærm mod Strandlodsvej.



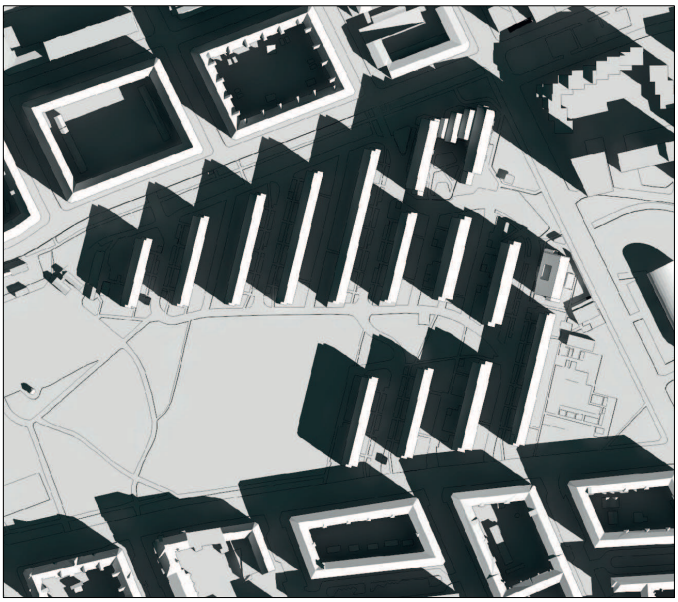
SAVE-kort

Den kystnære del af byzonen

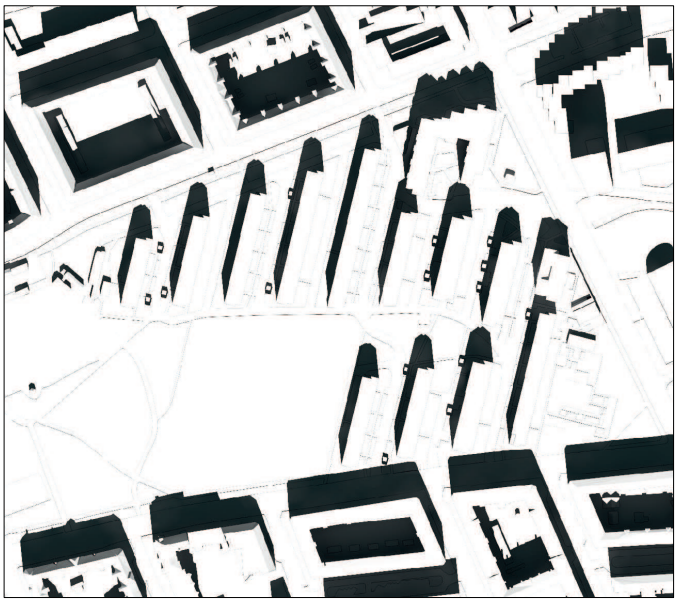
Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

Bevaringsværdige bygninger

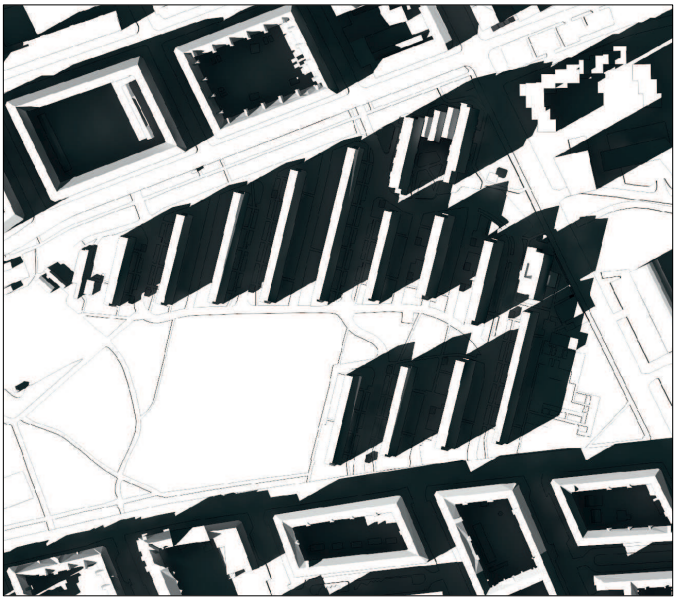
11 af boligstokkene i Sundparken på ejendommen matr.nr. 18b Sundbyøster, København, er i SAVE-registret klassificeret med værdien 4 (middel). Én af boligstokkene på samme ejendom er klassificeret med værdien 3 (høj). De i alt 12 boligstokke fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen og kan derfor kun ombygges eller rives ned efter dispensation fra lokalplanen.



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00

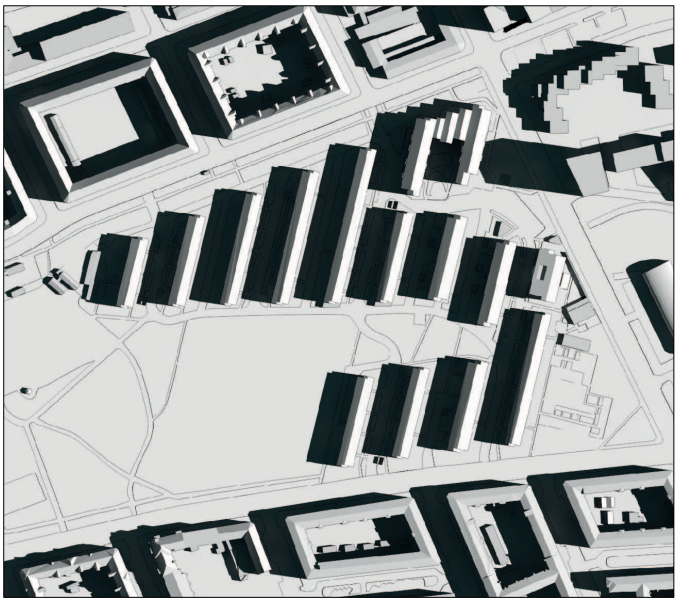


21. marts kl. 16.00

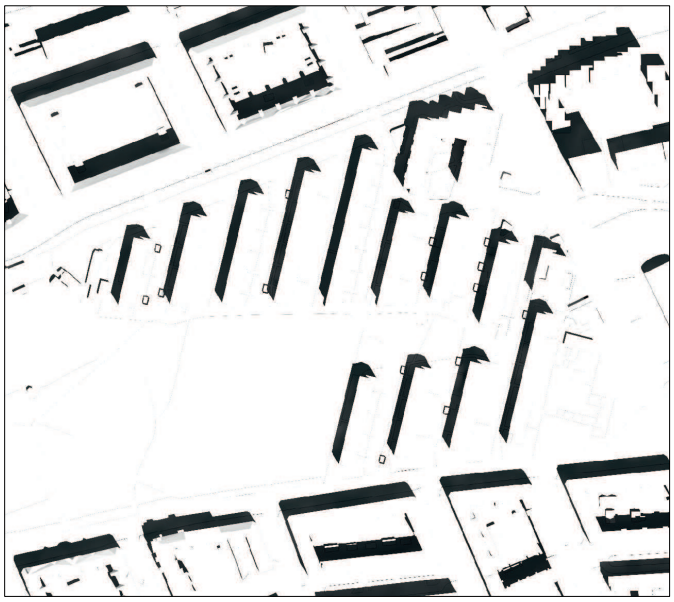
Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at skygger berører vejarealer og udearealer i Sundparken samt facader på overfor liggende ejendomme om morgenen ved forårsjævndøgn og om eftermiddagen ved forårsjævndøgn.

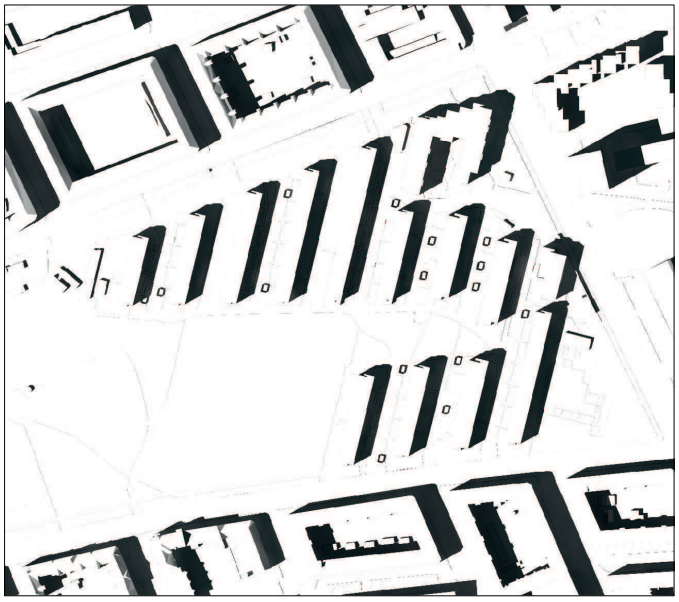
Illustrationer: Sangberg, Rubow.



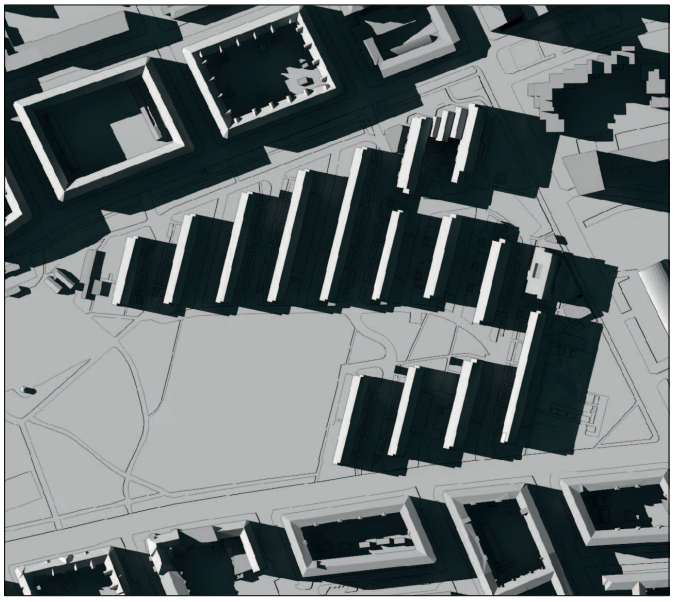
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

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

Forslag til Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplanen 2019. I kommuneplanforslaget er rammeområdet for matr.nr. 18b og 3822 Sundbyøster, København, fastlagt til boligformål (B3*). B3*-området er fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Desuden muliggøres en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 22 meter.

Detailhandel

Lokalplanområdet ligger uden for de udpegede centerområder. Udenfor de udpegede centerområder kan der etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m^2 og 200 m^2, i villaområder dog maksimalt 100 m^2 for alle butikker. Der er ikke fastlagt detailhandel i lokalplanen.

Bydelsplan

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

Amager Øst Lokaludvalg har i deres bydelsplan indenfor forskellige temaer bl.a. indarbejdet ønske om at fremme positive møder på tværs af alder og sociale grupper, at parkering i forbindelse med byudvikling i hovedreglen sker i konstruktion samt et ønske om at styrke variationen i sammensætningen af nye træer.



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
O, O2-4	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
	Det aktuelle lokalplanområde

Rammer i forslag til Kommuneplan 2019

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 346 Østamager III

Formålet med lokalplanen er at omdanne et større delvist nedslidt industriområde på Østamager til et attraktivt område for boliger, serviceerhverv og offentlige formål.

Lokalplan 367 Sadolin og Holmblad med tillæg 1 og 2

Formålet med lokalplanen er at omdanne hidtidige industriejendomme samt ejendomme med boliger og offentlige institutioner til et attraktivt integreret byområde i samspil med kvarteret som helhed. Tillæg 1 har til formål at muliggøre butikker mod Lyneborggade. Tillæg 2 har til formål at skabe gode byrum og forbindelser mv. samt muliggøre bebyggelse.



	Gældende lokalplaner
	Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 449 Strandlodsvej med tillæg 1
Formålet med lokalplanen er at omdanne et industriområde ved Strandlodsvej til et alsidigt, tæt område med helårsboliger og serviceerhverv. Tillæg 1 har til formål at øge andelen af boliger, herunder almene boliger.

Lokalplan 479 Jenagade
Formålet med lokalplanen er at omdanne et af byens ældre industriområder til et område med en mere alsidig anvendelse i form af serviceerhverv, institutioner, boliger mv.

Lokalplan 503 Lergravsvej
Formålet med lokalplanen er at færdiggøre omdannelsen af dette hidtidige industriområde på Østamager til et attraktivt område for boliger og serviceerhverv.

Lokalplan 550 Lindgreens Allé
Formålet med lokalplanen er at udvikle området til et blandet område til bolig og serviceerhverv.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

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

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

Miljø i byggeri og anlæg 2016
Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

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

Spildevandsplan
Nybygninger indenfor lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med projekttillæg. Lokalplanområdets separatkloakering vil blive indarbejdet i projekttillæg til spildevandsplanen.

Lokal håndtering af regnvand
Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde.

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, for eksempel kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Hvis der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet, skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade.

Skybrudsprojekt uden for lokalplanområdet

I Lergravsvej vil der blive etableret en kombineret skybrudsvej og -forsinkelsesvej. Den kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej er planlagt udført i 2024-2027.
I Strandlodsvej vil der blive etableret en forsinkelsesvej. Forsinkelsesvejen er planlagt udført i 2025-2028.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af de ovennævnte skybrudsprojekter.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes videre ud af lokalplanområdet til de ovennævnte skybrudsprojekter i Lergravsvej og Strandlodsvej. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

Sikring mod oversvømmelse

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

Stormflodssikring

Bygningerne og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, bør sikres mod en stormflod på 2,63 m. Det kan eksempelvis være elanlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.

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

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:
kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874

Varmeplanlægning

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

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

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Boliger

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

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

Erhverv og institutioner

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

Jord- og grundvandsforurening

Matr.nr. 3822 Sundbyøster, København er kortlagt som forurenet på vidensniveau 2.

Der er ved undersøgelser i 1989 og 1990 konstateret forurening i jord- og grundvand med især tjærekomponenter og cyanid på gasværksarealet.

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

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

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

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

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

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

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

Museumsloven

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

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

Bilag IV-arter og flagermus

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

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

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det kan ikke udelukkes, at der findes flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis de fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Fældning af træer kan i givet fald alene ske fra 1. september til 31. oktober, hvor flagermus hverken yngler eller er gået i vinterhi.

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

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

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Øresundsvej, Strandlodsvej, matr.nr. 1524 og 3614 Sundbyøster, København.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og institution,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart med parkbebyggelse, og at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at sikre, at facadematerialer og vinduesfarver er indpasset i forhold til Sundparkens eksisterende bygningers karakteristiske røde teglstensfacader og hvide vinduesrammer,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagernes anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 18b og 3822 Sundbyøster, København og alle parceller, der efter den 1. april 2019 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 2. Placering af anvendelse

Anvendelserne skal placeres som vist på tegning 2.

Stk. 3. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

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

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

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

d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m^2 i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m^2. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

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

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

Stk. 4. Fællesarealer

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

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

Kommentar

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

Stk. 5. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

Stk. 6. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinjer

Mod Strandlodsvej, Lergravsvej og Øresundsvej opretholdes eksisterende vejlinjer, jf. tegning 3.

Der må ikke etableres overkørsler mod Strandlodsvej.

Stk. 2. **Overkørsler**
Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3.

Stk. 3. **Afvigelser**
Uanset bestemmelserne i stk. 1-2 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 4. **Andre udlæg og anlæg af private fællesveje**
Der må ske yderligere udlæg og anlæg af veje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

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

Den nærmere udformning af vejarealer sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

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

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. **Bilparkering**
Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m^2 etageareal bolig, dog 1 plads pr. 500 m^2 etageareal til plejecenter/plejeboliger og 1 plads pr. 600 m^2 etageareal til kollegie- og ungdomsboliger.

For plejecenter/plejeboliger skal 3 pladser ud af det samlede krævede antal pladser være handicapparkeringspladser.

100 % af parkeringsdækningen for området under et må indrettes på terræn. Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 4.

Stk. 2. **Cykelparkering**
Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

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

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

Plejecenter/pleje-boliger:	0,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

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

For plejecenter skal 0,5 plads pr. 500 m^2 ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

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

Kommentar

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Det samlede etageareal i byggefelt A1 og A2, som vist på tegning 5, må ikke overstige 7.500 m^2.

Det samlede etageareal i byggefelt B, som vist på tegning 5, må ikke overstige 2.000 m^2.

Etageareal der kan etableres ud over etagearealet
Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager samt pulterrum, kan etableres udover det maksimale etageareal. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser.

Etageareal, der opstår, når der indrettes beboelse i eksisterende tagetager, kan etableres udover det maksimale etageareal.

Hvis del af en matrikel afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej, offentlig plads, park, idrætsanlæg mv., kan der beregnes bebyggelsesprocent af det afskrevne grundareal.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5.

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

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

d) Altaner, karnapper og lignende må etableres ud over byggefelterne og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 4 d).

Stk. 3. Bebyggelsens højde

a) Bygninger skal opføres med de på tegning 5 viste maksimale etageantal.
Bygninger i 1 etage skal opføres i maksimum 4 m.

Bygninger i 2 etager skal opføres i maksimum 8 m.
Bygninger i 3 etager skal opføres i maksimum 12 m.
Bygninger i 4 etager skal opføres i maksimum 16 m.
Bygninger i 5 etager i byggefelt A2 skal opføres i maksimum 21 m.
Bygninger i 5 etager i byggefelt A1 skal opføres i maksimum 22 m.

b) Bygningshøjden måles fra nyt terræn og til overkant tag.

c) Teknik eller andet der placeres på tag skal placeres inde på taget i en afstand på minimum 3 m målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 1 m hvad angår teknik eller andet.

Stk. 4. Husdybde

a) Husdybden må maksimalt være 16 m for boliger og 13 m for institution.

b) Undtaget er byggefelt A2, jf. tegning 5.

Stk. 5. Mindre bygninger

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 1 og 2, må der opføres mindre bygninger i én etage. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

Mindre bygninger skal placeres som vist på tegning 5. Der kan derudover opføres 5 mindre bygninger på maksimum 10 m^2 imellem de eksisterende stokke i Sundparken.

Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger

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

Kommentar

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

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

Kommentar

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

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

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

a) Materialerne på facader i byggefelt A1, markeret som facade a med blå farve på tegning 6, skal være teglsten i form af blank mur.

b) Materialerne på facader i byggefelt A2, markeret som facade b med sort farve på tegning 6, skal være teglsten i form af muret facade med en tredimensionel overflade med relief, der giver en skyggevirkning i facaden.

c) Materialerne på facader i byggefelt B, markeret som facade c med rød farve på tegning 6, skal være tegl eller træ. Hvis facader udformes med skærmtegl, skal formatet af den enkelte skærmtegl være rektangulært og vendt vandret.

d) Farverne skal være røde. Hvis facader i byggefelt B udføres i træ, skal farver være ubehandlet træ eller sort.

e) Materialerne på facader af mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5 skal være træ.

f) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.

g) Nederste etage i byggefelt A1 og A2 kan være tegl med huller.

h) Materialerne må ikke være lysreflekterende eller blændende.

i) Bygningerne skal opføres med en sokkelhøjde på minimum 30 cm målt fra terræn.

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

k) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.

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

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

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

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

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

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

b) Vindues- og dørrammer skal være hvide.

c) Vinduerne skal have varierende størrelse.

d) For facadeforløb på facader a og c, vist på tegning 6, skal mindst 20 % af hvert facadeforløb af stueetagens facadelængde være gennemsigtigt glas. For facadeforløb på facade b, vist på tegning 6, skal mindst 50 % af hvert facadeforløb af stueetagens facadelængde være gennemsigtigt glas. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

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

f) Opgange i boligbebyggelse skal forsynes med adgange til begge facader. Hvis der er under 10 meters afstand via port eller anden passagemulighed fra gårdrummet til offentligt tilgængelige arealer, kan adgangen fra gårdrummet udelades.

g) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

Stk. 3. Tage

a) Materialerne skal være tagsten, tegl, metal, tagpap eller skifer. Tagmaterialer på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, kan endvidere være glas.

b) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.

c) Tage skal være saddeltage med en taghældning på minimum 30 grader. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, kan have en anden udformning.

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

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

f) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.

g) Om teknik på tage henvises til § 6, stk. 3 c).

Stk. 4. Altaner og karnapper

a) Boliger skal have franske altaner eller altaner.

b) I stueetager må der ikke placeres altaner.

c) Der må ikke være altangange.

d) Altaner må højst have et fremspring på 1,5 m, dog kan altaner på sydfacaden af byggefelt A2 have et fremspring på 3 meter og altaner på byggefelt B have et fremspring på 2 meter. Karnapper må højst have et fremspring på 1 m målt fra facaden.

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

f) Altanværn skal være hvide.

Stk. 5. Bevaringsværdig bebyggelse

Den på tegning 5 viste bevaringsværdige bebyggelses ydre må ikke ændres. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bebyggelsens ydre ændres.

Kommentar

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

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

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

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet.

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

Boliger:	50 %
Erhverv:	15 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Plejeboliger/plejecentre:	20 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

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

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

Kommentar

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

Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse

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

Stk. 3. Bevaringsværdige træer

De på tegning 7c viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

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

Kommentar

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

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og

byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.

Stk. 4. Oplag
Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 5. Terrænregulering
Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,75 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

Stk. 6. Indretning af ubebyggede arealer
Indretningen skal ske som vist på tegningerne 7a og 7b, og som det fremgår nedenfor.

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

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Byrum A
Mindst 75 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning, og 50 % af dette areal skal være græs eller anden beplantning, der kan betrædes.

Befæstelser skal være i: Betonsten i farven grå.

Der skal være stier, som vist på tegning 7a med en bredde på mellem 1,2 og 2,5 m og belagt med betonsten i farven grå.

Der skal være faste bænke.

Parkeringspladser til cykler skal placeres i grupper med pladser til højst 15 cykler pr. gruppe, dog undtaget overdækket cykelparkering.

Byrum B
Mindst 30 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstelser skal være i: Betonsten i farven grå eller grus.

Der skal være faste bænke.

Byrum C
Befæstelser skal være i: Betonsten i farven grå.

Byrum D
Mindst 50 % af de på tegning 7a viste arealer skal være bede med beplantning.

Befæstelser skal være i: Betonsten i farven grå, asfalt, natursten eller grus.

Kantzone a
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2 m.

Mindst 75 % af kantzonens areal skal være bede med beplantning.

Der må være grus på de inderste 0,5 m af kantzonen.

Kantzone b
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 2-6 m.

Der skal være befæstelser på mindst 80 % af kantzonens areal.

Befæstelser skal være i: Betonsten i farven grå, tegl i farven rød eller træ.

Der må hegnes med hæk eller begrønnet hegn. Hegn må højst være 1,6 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn skal placeres omkring kantzonen.

Kantzone c
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,5 m.

Der skal være bede til facadebegrønning i mindst 20 % af kantzonens længde.

Befæstelser skal være i: Betonsten i farven grå.

Stk. 7. Beplantning

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

Der skal plantes mindst 58 stk. nye træer fordelt i de områder, som er vist på tegning 7c

Nye træer skal være stedsegrønne eller løvfældende og mindst halvdelen skal inden for hvert område have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 20 cm. De resterende træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12 cm.

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

Byrum A
Mindst 50 % af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

Kommentar

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

Stk. 8. **Betingelse for ibrugtagning**
Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c viste nye træer er plantet.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. **Støj fra trafik**
Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m^2):
- Boligers, skolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

Indendørs med lukkede vinduer:
- Hotellers, boligers, skolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

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

Stk. 2. **Støj fra virksomheder**
Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

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

Stk. 3. **Betingelse for ibrugtagning**
Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

Stk. 4. **Krav om etablering af støjskærme som betingelse for ibrugtagning**
Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret støjskærm i en højde på 2-2,5 m og placeret som vist på tegning 8. Mindst 75 % af støjskærmen skal være gennemsigtigt glas. Der skal være begrønning mod vej på den del af støjskærmen, som ikke er gennemsigtigt glas.

§ 10. Regnvand

Stk. 1. **Skybrudssikring**
Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til kombineret skybruds- og forsinkelsesvej i Lergravsvej og forsinkelsesvej i Strandlodsvej således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

§ 11. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 12. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

Kommentarer af generel karakter

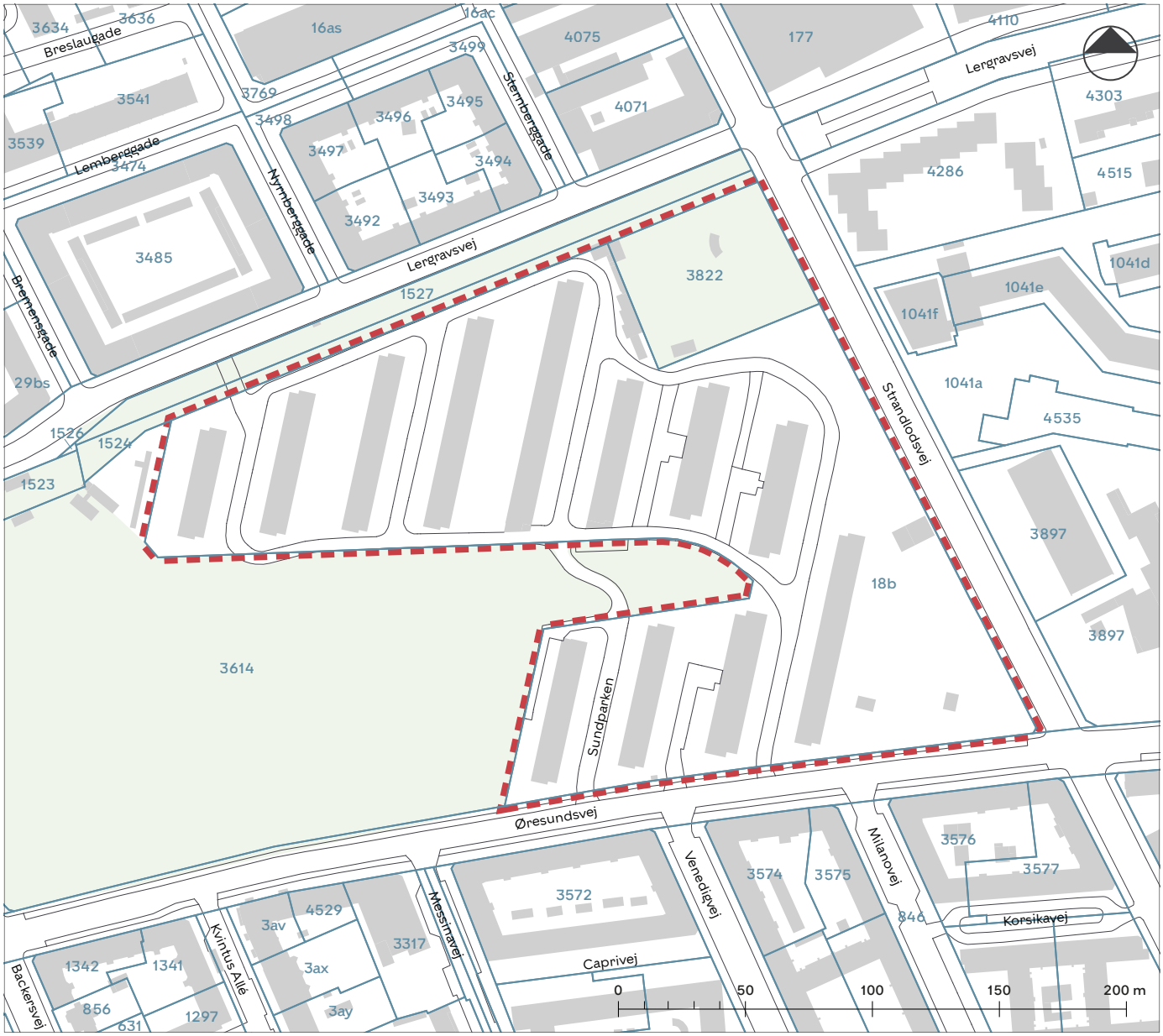
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1 • Områdeafgrænsning

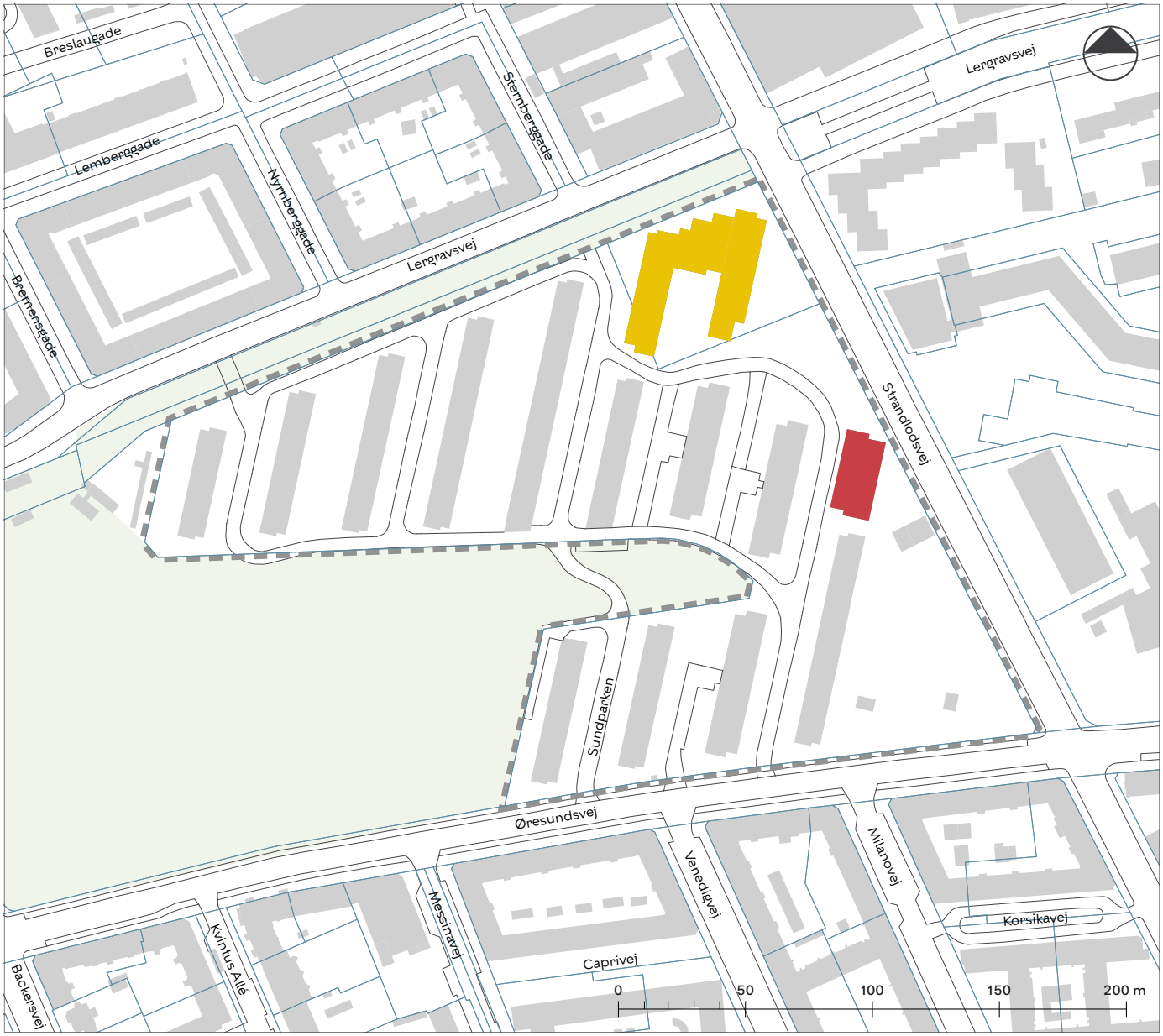


Områdeafgrænsning

XX Matrikel

Eksisterende bygning

Tegning 2 • Anvendelse



Boliger

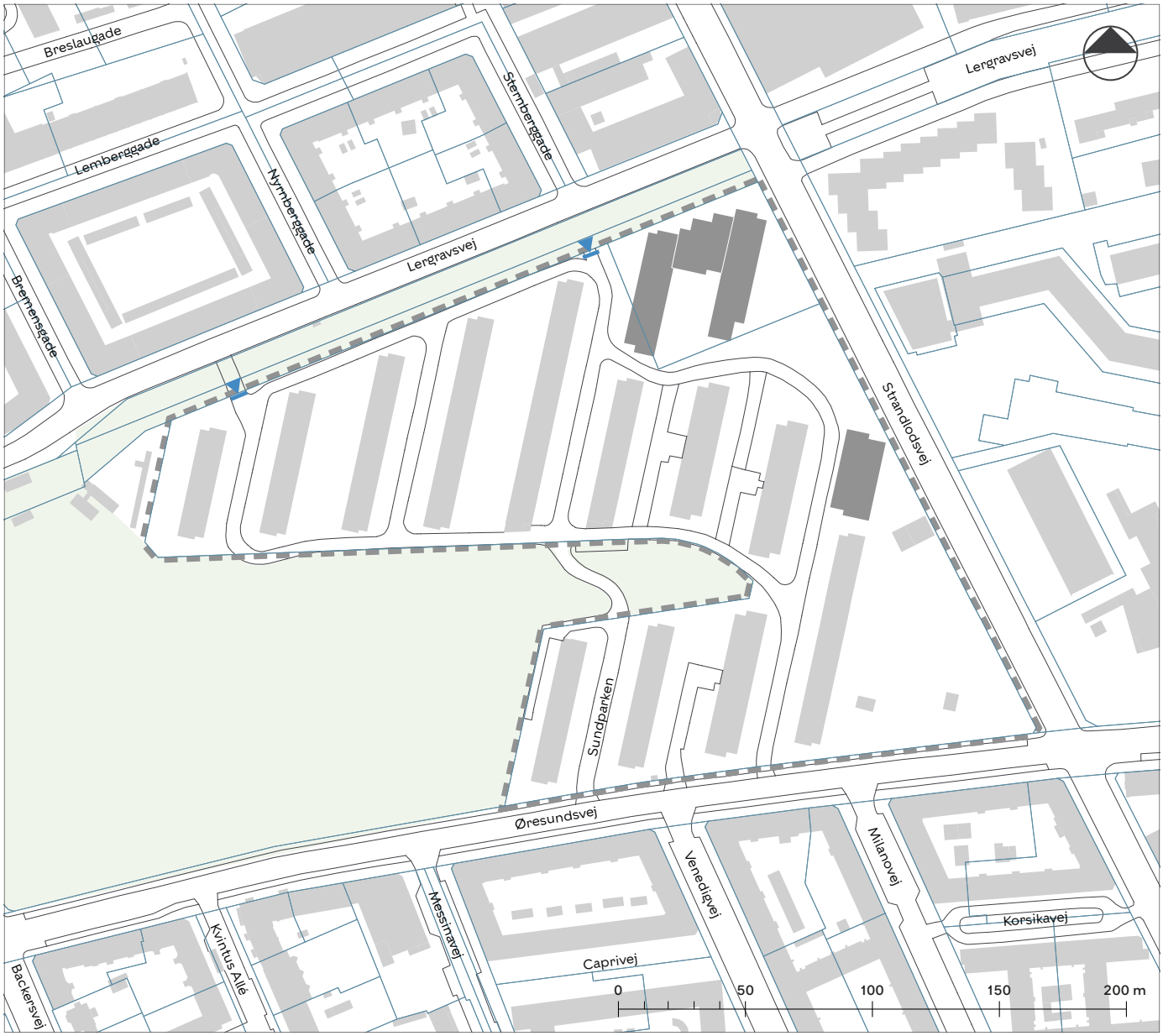
Offentlige formål

Områdeafgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Tegning 3 • Veje



Overkørsel

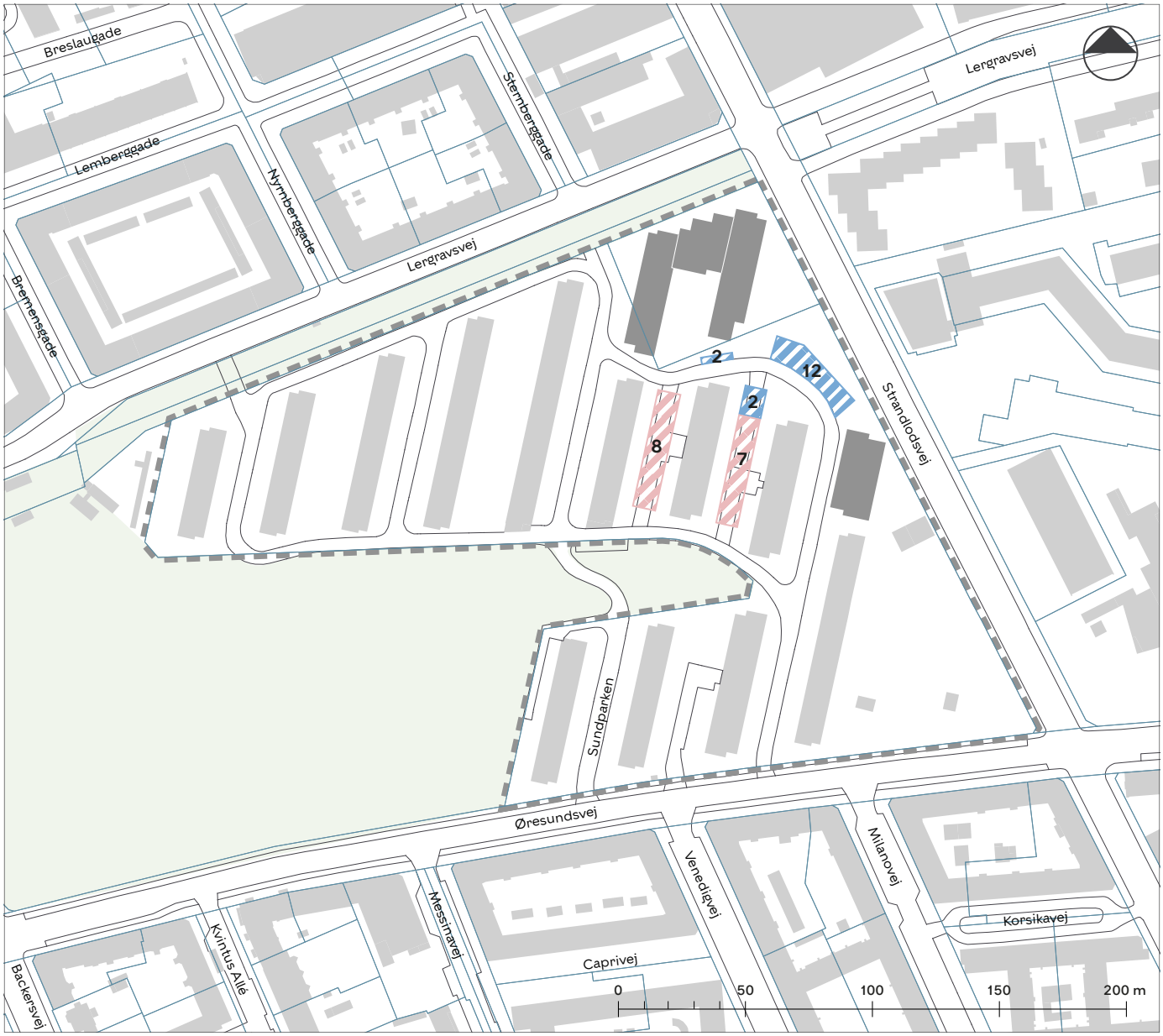
Områdeafgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Tegning 4 • Bilparkering



X Bilparkering til plejecenter med angivelse af maks. antal pladser

X Bilparkering til nye boliger med angivelse af maks. antal pladser

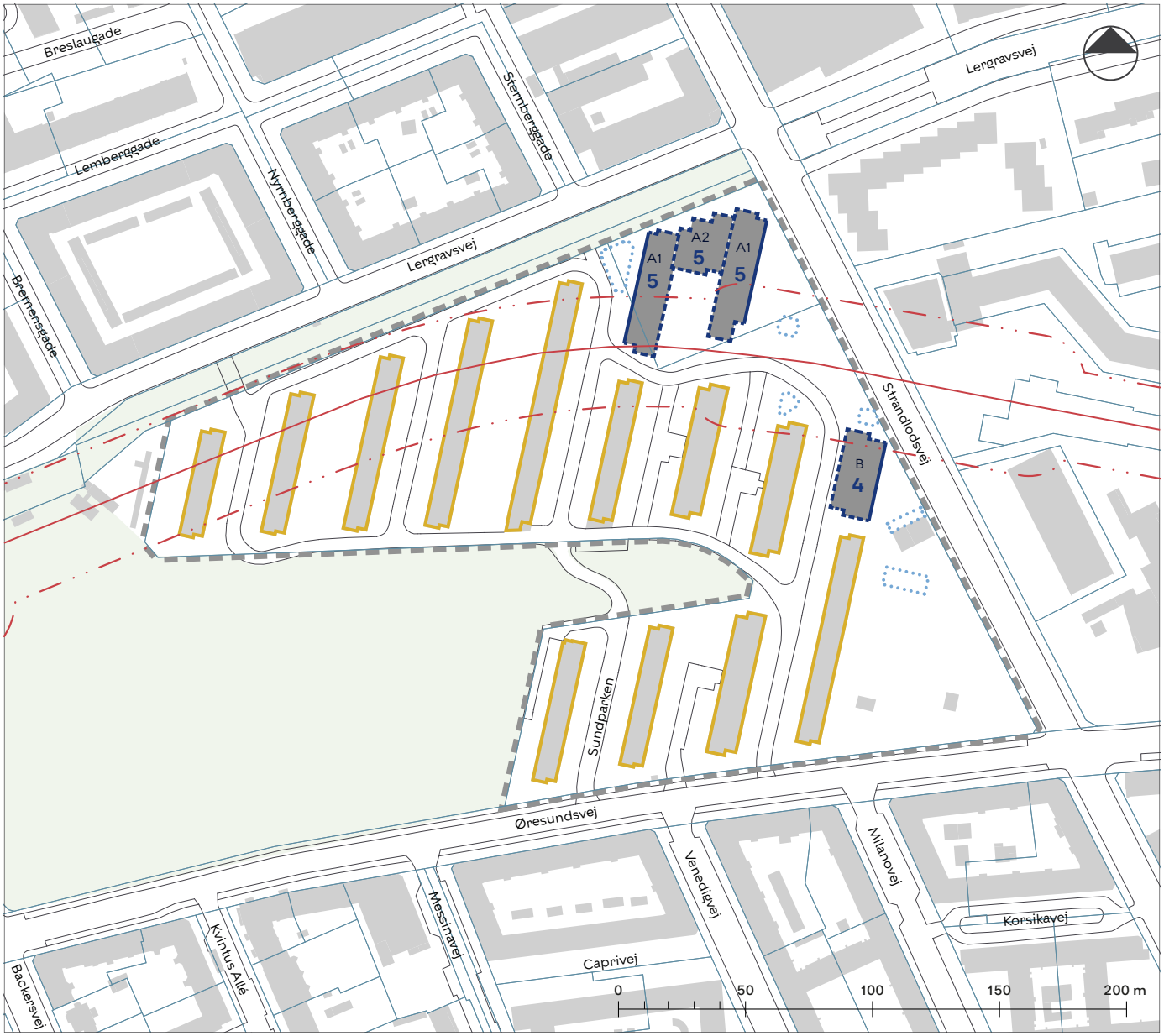
Områdeafgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

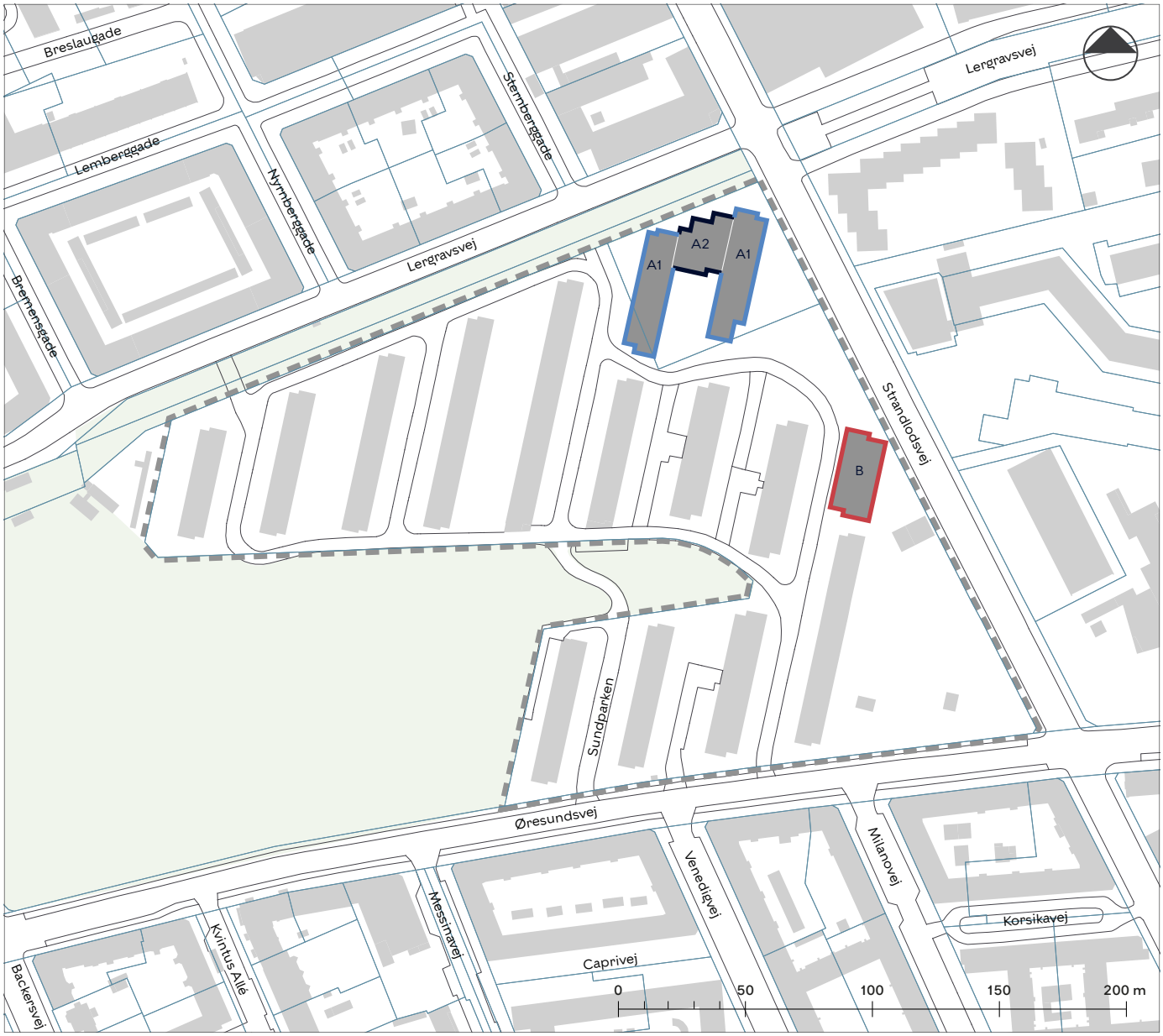
Byggefelt

Tegning 5 • Omfang og placering



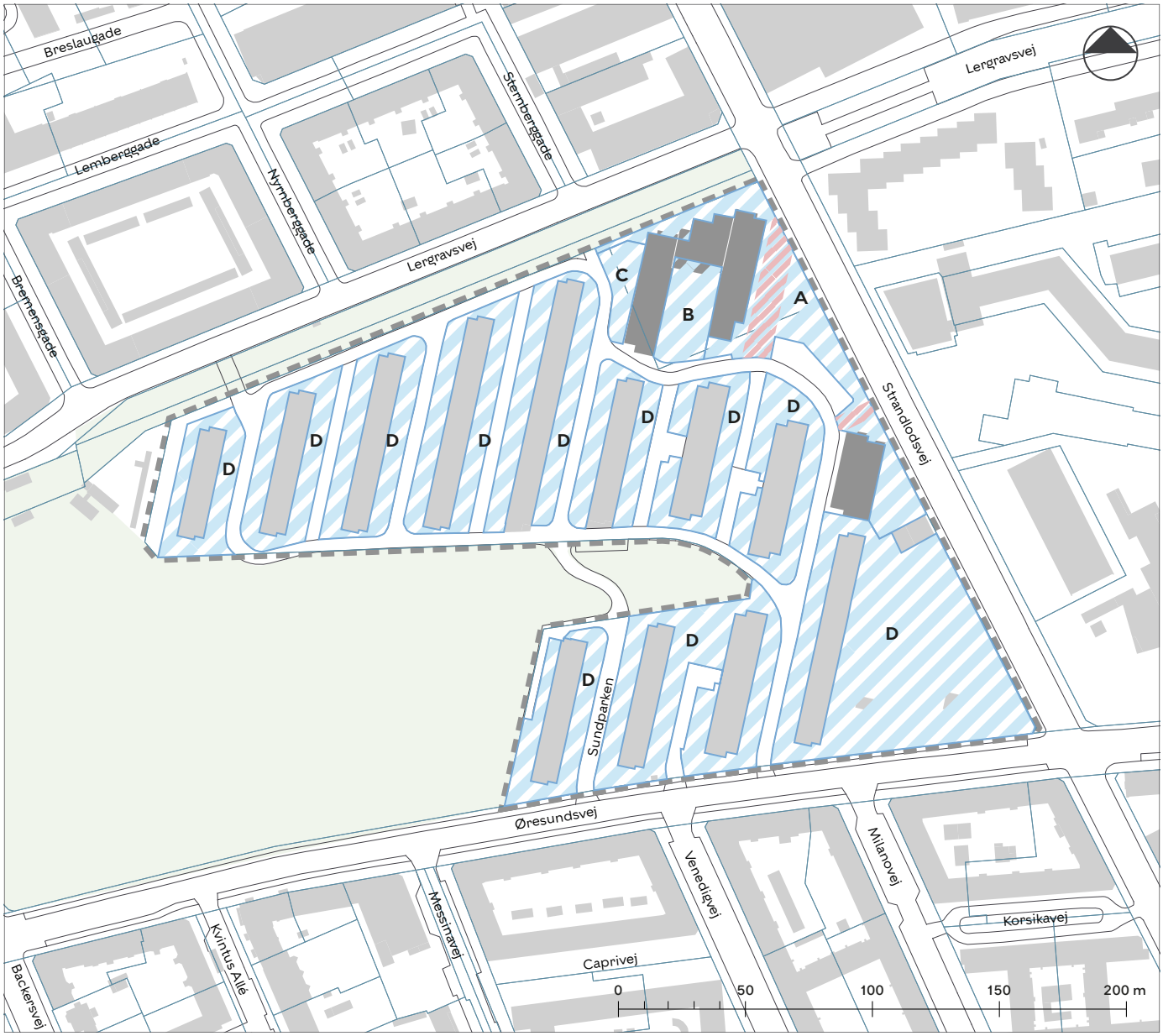
- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- Byggefelt
- 4-5 Maksimalt etageantal
- A-B Byggefeltnavn
- Område, hvor der kan placeres mindre bygninger
- Bevaringsværdig bygning
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Eksisterende metrolinje
- Servitutlinje for eksisterende metro

Tegning 6 • Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- Facade c
- A-B Byggefeltnavn
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 7a • Byrum



A-D Byrum

Zone for placering af sti

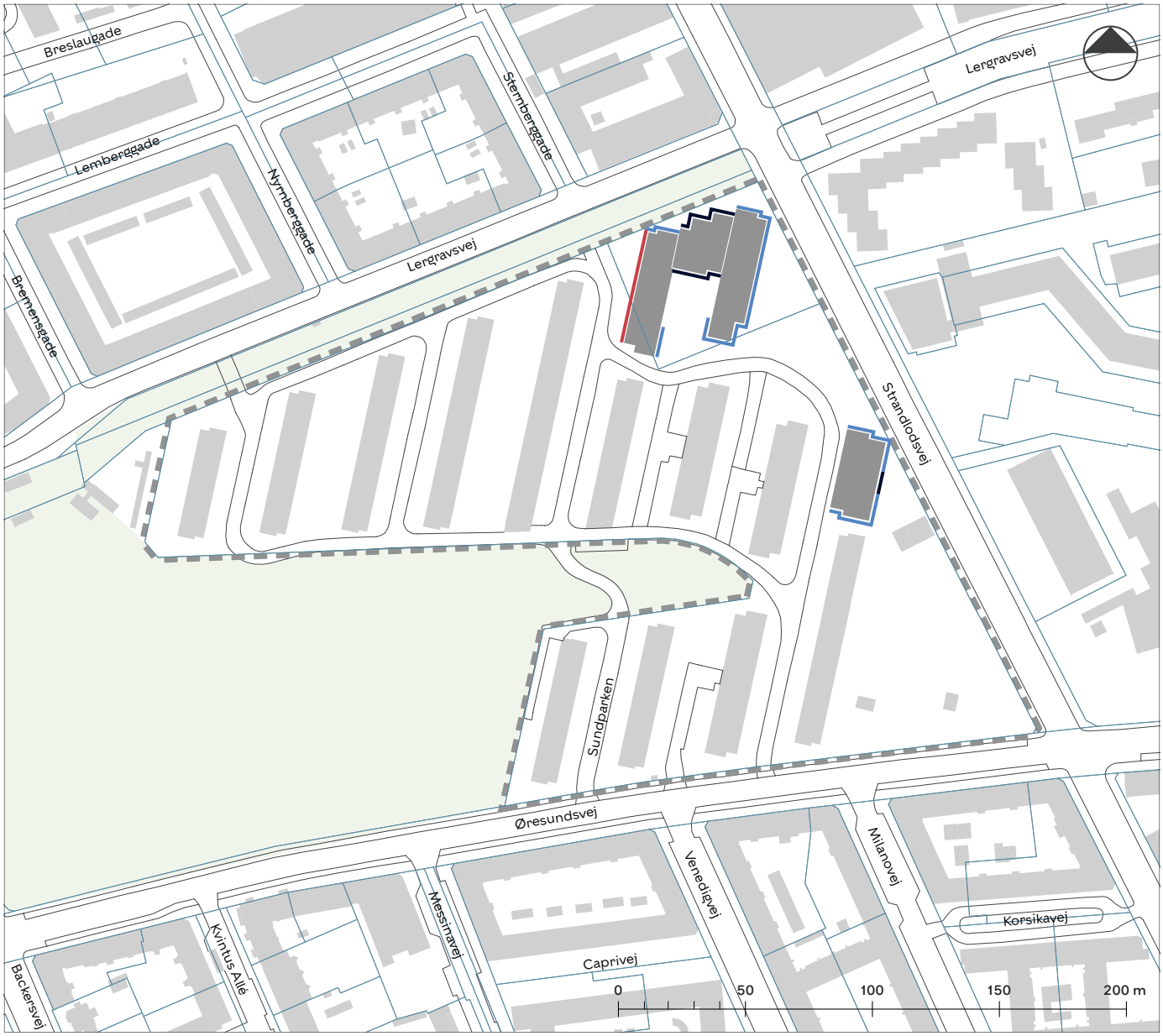
Områdeafgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Tegning 7b • Kantzoner



- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 7c • Beplantning



7 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

Bevaringsværdigt træ

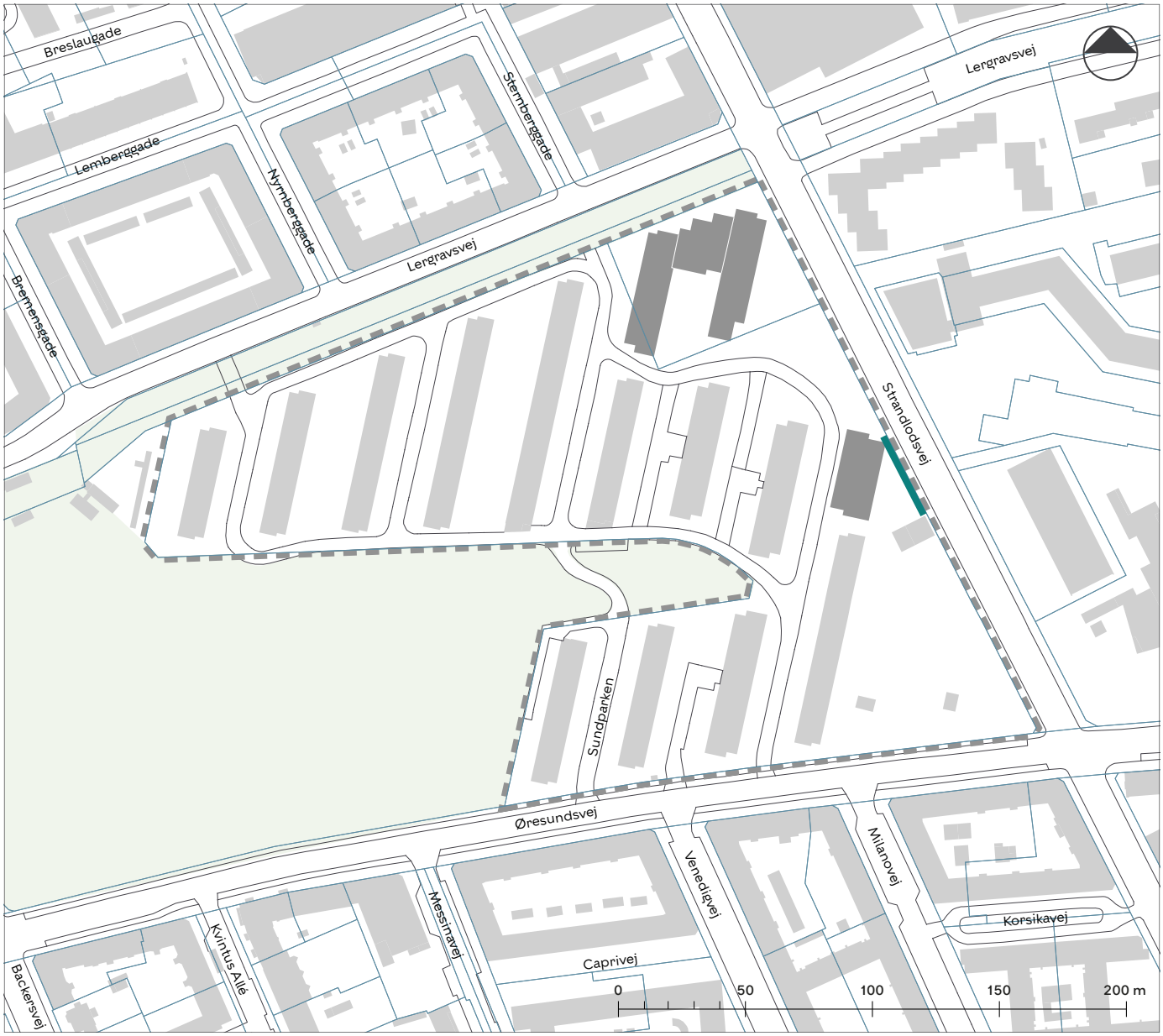
Områdeafgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Tegning 8 • Støjskærm



Støjskærm

Områdeafgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelig 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.

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Sundparken.

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Borgermøde

Københavns Kommune [og [navn] Lokaludvalg] inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk 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 [dato]

SAMMEN OM BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE