

STRANDLODSVEJ

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 449

Teknik- og Miljøforvaltningen har den XX.XXX 201X vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 449 Strandlodsvej. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 201X



Indhold

Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 449 Strandlodsvej	3
Lokalplantillæggets baggrund og formål	3
Tillægsområdet og kvarteret	3
Lokalplantillæggets indhold	4
Bæredygtighed	4
Skyggediagrammer	4
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....	5
Regional udviklingsplan 2012.....	5
Fingerplan 2013	5
Kommuneplan 2015.....	5
Bydelsplan	5
Lokalplaner i kvarteret.....	6
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	6
Regnvand	6
Skybrudssikring og stormflod	7
Varmeplanlægning	7
Tilladelser efter anden lovgivning	8
Affald	8
Jord- og grundvandsforurening	8
Rottesikring	8

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 449 Strandlodsvej	9
§ 1. Formål.....	9
§ 2. Område	9
§ 3. Anvendelse.....	9
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 7. Byrum og friarealer	11
§ 9. Klimatilpasning	11
§ 16. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	12
Kommentarer af generel karakter	12
Tegning nr. 1 - Lokalplanområde	13
Tegning nr. 2 - Anvendelse	14
Tegning nr. 3 - Vej- og stiforhold	15
Tegning nr. 4 - Principiel bebyggelsesplan.....	16
Hvad er en lokalplan	17
Lokalplan.....	17
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	17
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	17
Mindretalsudtalelser	17
Lokalplan nr. 449 Strandlodsvej.....	18
Praktiske oplysninger	Bagsiden

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 ²	1.639 m ²
Strandlodsvej 13	5.281 m ²	1.320 m ²
Strandlodsvej 15	7.624 m ²	1.906 m ²
I alt	19.624 m ²	4.865 m ²

Butikker

På matr.nr. 4072 samt i underområde 1 i lokalplan nr. 449 kan der tilsammen etableres op til 6.000 m² udvalgswarebutikker. Rammen fordeles således, at 1.000 m² 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

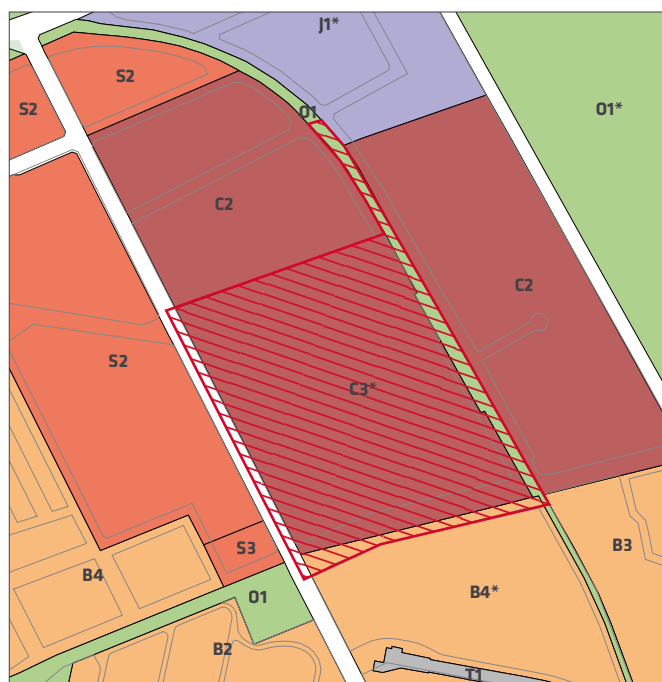
Fingerplan 2013 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplantillægget.

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 m² 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 m² etageareal.

Kravet til cykelparkering er følgende:

Funktion	Norm	Overdækningskrav
Boliger*	4 pr. 100 m ²	Intet
Ungdomsboliger, arbejdspladser*, butikker*	4 pr. 100 m ²	Som udgangspunkt min. 50 %
Ældre og plejeboliger	1,5 pr. 100 m ²	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. 1000 m².

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.

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.

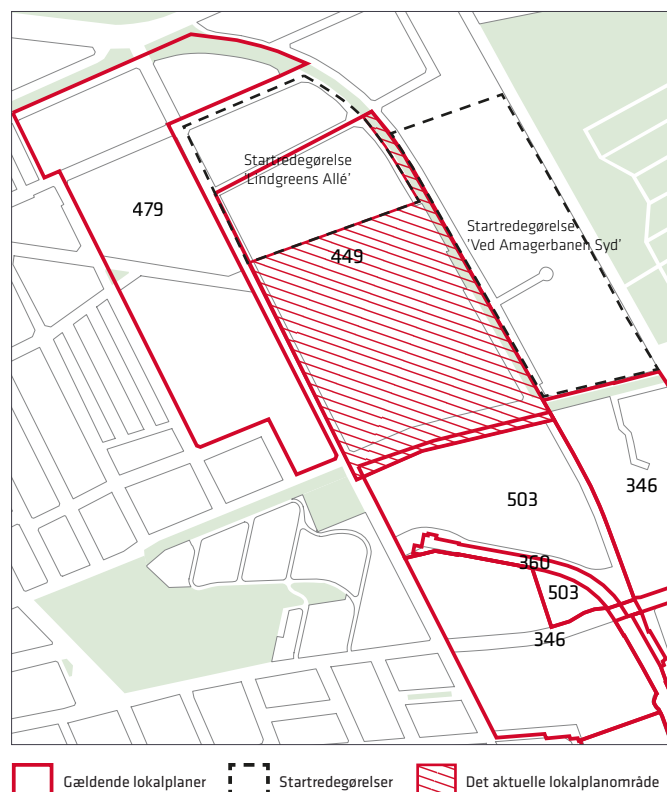
"Miljø i byggeri og anlæg 2016" kan findes på hjemmesiden: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

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. Det aktuelle område er angivet med skravering.

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.

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 forblivespligt 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 varme-løsning.

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 m² per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

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

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og 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 eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via 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 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af 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 m² 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 m² og 70 m² bruttoetageareal, med mindre særlige bygningsmæssige forhold forhindrer

dette. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m² 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 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen af boligerne må være mindre end 50 m² 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 m².

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 udvalgsvarebutikker. Bruttoetagearealet må ikke overstige 1000 m². Bruttoetagearealet i udvalgsvarebutikker skal være mellem 500 og 2.000 m².
- b) I bebyggelse mod Strandlodsvej må der i den øvrige del af område II indrettes dagligvare- og udvalgsvarebutikker, hvis samlede bruttoetageareal ikke må overstige 5.000 m². Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige 3.500 m² for dagligvarebutikker og ikke 1.000 m² for udvalgsvarebutikker.
- c) I område III kan der indrettes én daglige varebutik med et maks. bruttoetageareal på 500 m² og én udvalgsvarebutik med et maks. bruttoareal på 200 m². 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 afstands-krav 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 m² fordelt således på de tre oprindelige ejendomme:

Strandlodsvej 11 b:	1.639 m ²
Strandlodsvej 13:	1.320 m ²
Strandlodsvej 15:	1.906 m ²

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 eksklusive 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 m² 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 m² etageareal.

For ungdomsboliger skal der etableres 4 pladser pr. 100 m², hvoraf mindst 50 % skal være overdækket.

For ældre- og plejeboliger skal der etableres 1,5 pladser pr. 100 m², 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 m² etageareal, hvoraf mindst 25 % skal være overdækket.

Ved boliger, arbejdspladser og butikker skal der være 2 pladser til pladskrævende cykler pr. 1000 m² 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 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel, 1 plads pr. 50 m² til butikker til pladskrævende varer og 1 plads pr. 300 m² 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.

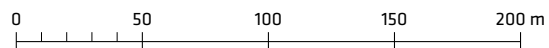
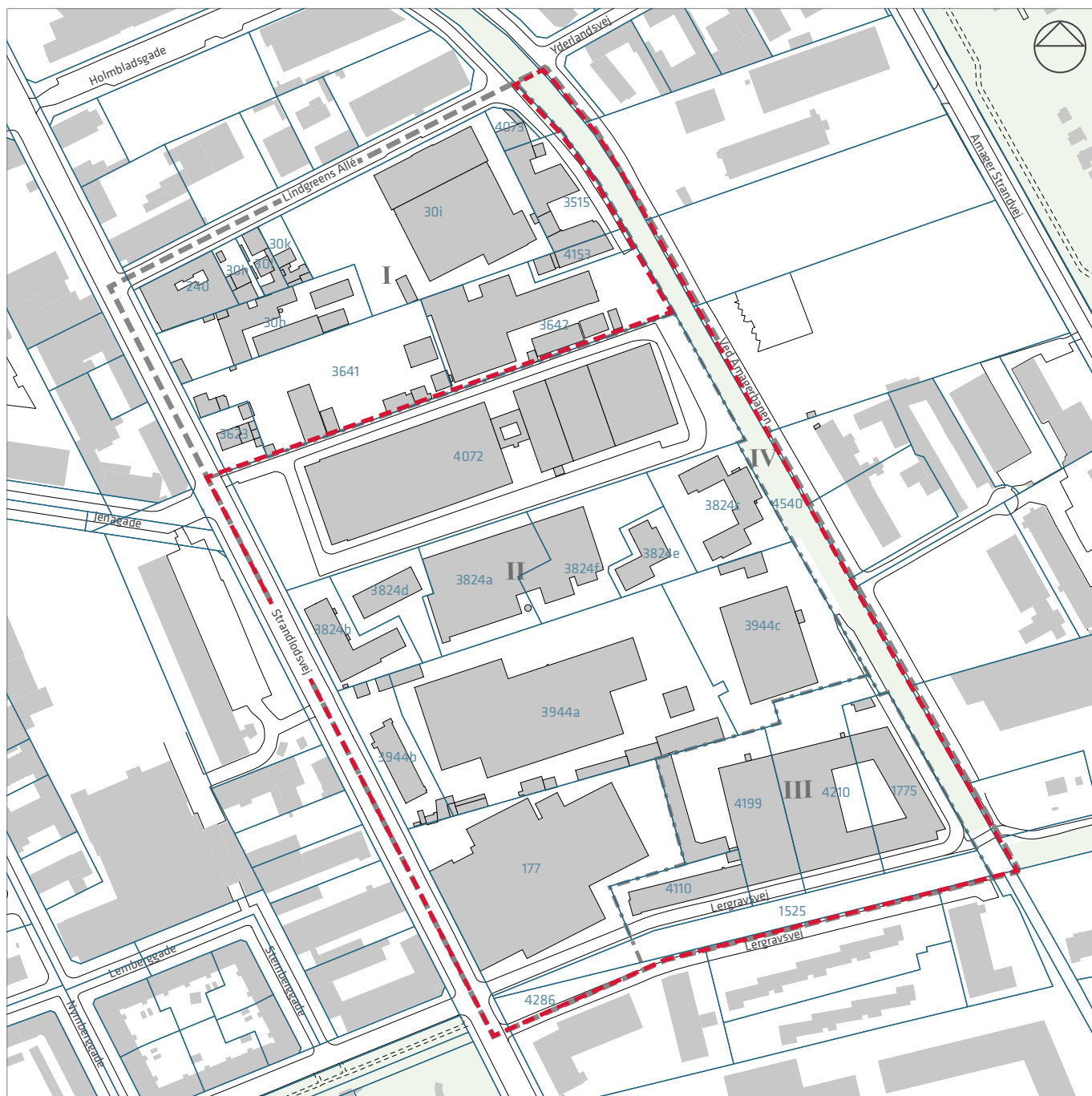
§ 16. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

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

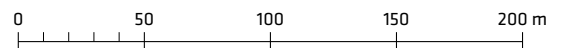
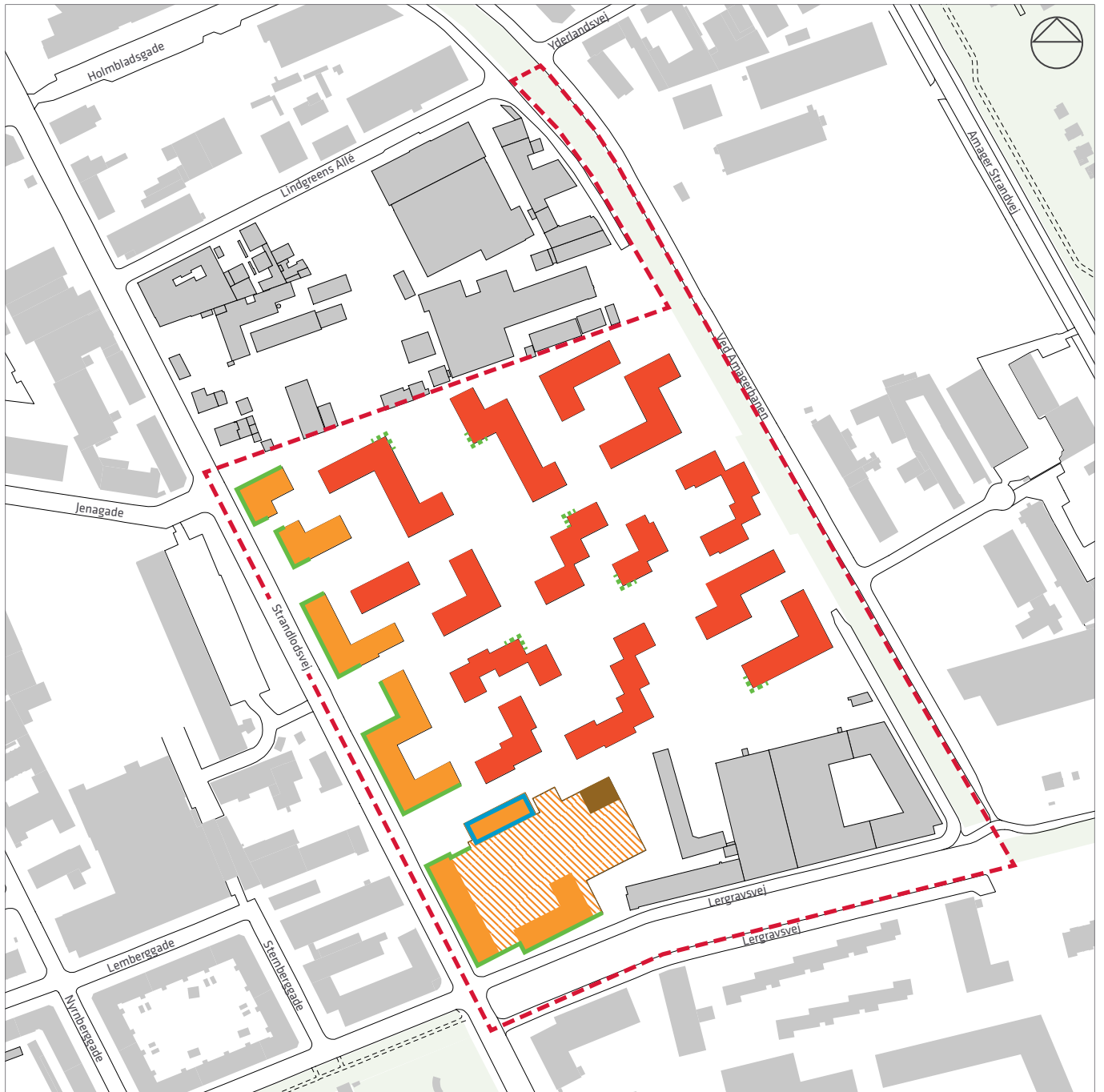
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer på en ejendom 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



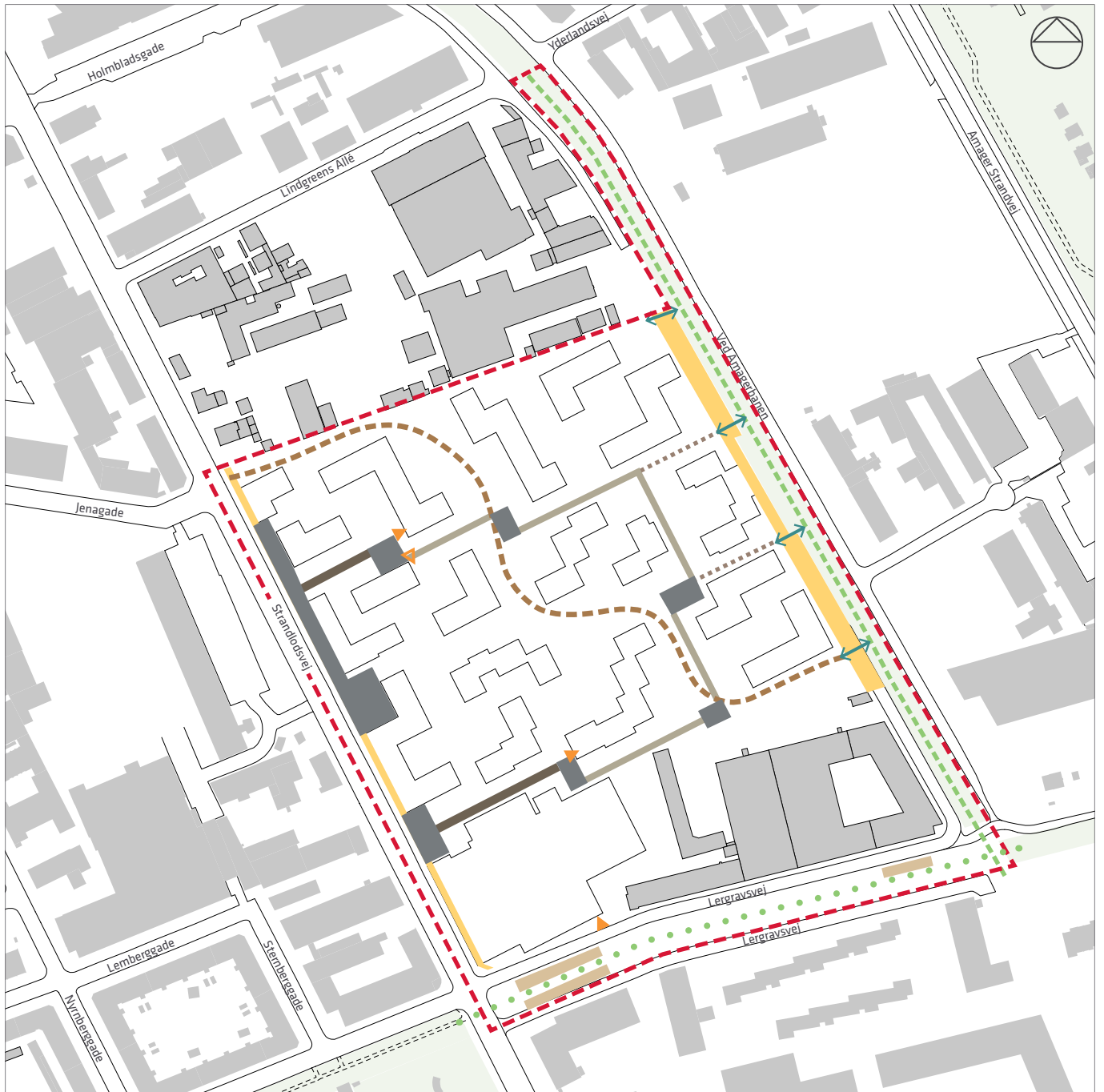
- Grænse for lokalplan nr. 449
- - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 449
- I II Betegnelse for underområder
- - - Lokalplantillæggets afgrænsning
- Matrikelskel

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 stifterhold



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

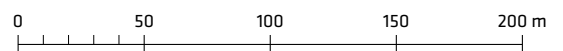
4 | 6 | 8 Ny bebyggelse med etageantal

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.



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.