KVARTERET VED BELLA CENTER NORD

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Kvarteret ved Bella Center Nord og miljørapport.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

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 12
Den kystnære del af byzonen 14
Skyggediagrammer 15

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 17

Overordnet planlægning 17
Kommuneplan 2024 17
Lokalplaner i kvarteret 17
Københavns Kommunes overordnede strategier 18
Miljøkrav til byggeri og anlæg 18
Spildevandsplan 19
Sikring mod oversvømmelse 19
Der er indarbejdet bestemmelser om håndtering af regnvand i lokalplanen. 20
Vandforsyningsplan 20
Varmeplanlægning 20

Tilladelser efter anden lovgivning 21

Affald 21
Jord- og grundvandsforurening 21
Museumsloven 22
Rottesikring 22
Bilag IV-arter, herunder flagermus 22

Bestemmelser 23

§ 1. Formål 23
§ 2. Område 23
§ 3. Anvendelse 23
§ 4. Veje 26
§ 5. Bil- og cykelparkering 28
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering 29
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden 31
§ 8. Ubebyggede arealer 33
§ 9. Sikring mod oversvømmelse 40
§ 10. Støj og anden forurening 40
§ 11. Matrikulære forhold 41
§ 12. Særlige fællesanlæg 41
§ 13. Retsvirkninger 41
§ 14. Ophævelse af lokalplaner 41
Kommentarer af generel karakter 41

Tegning 1 · Områdeafgrænsning 43
Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) 44
Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op 45
Tegning 3a · Veje 46
Tegning 3b · Vejsnit 47
Tegning 4 · Bil- og cykelparkering 51
Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering 52
Tegning 5b · Porte 53
Tegning 6 · Porte 54
Tegning 7a · Byrum 55
Tegning 7b · Kantzoner 56
Tegning 7c · Beplantning 57
Tegning 8 · Opsamling af regnvand 58

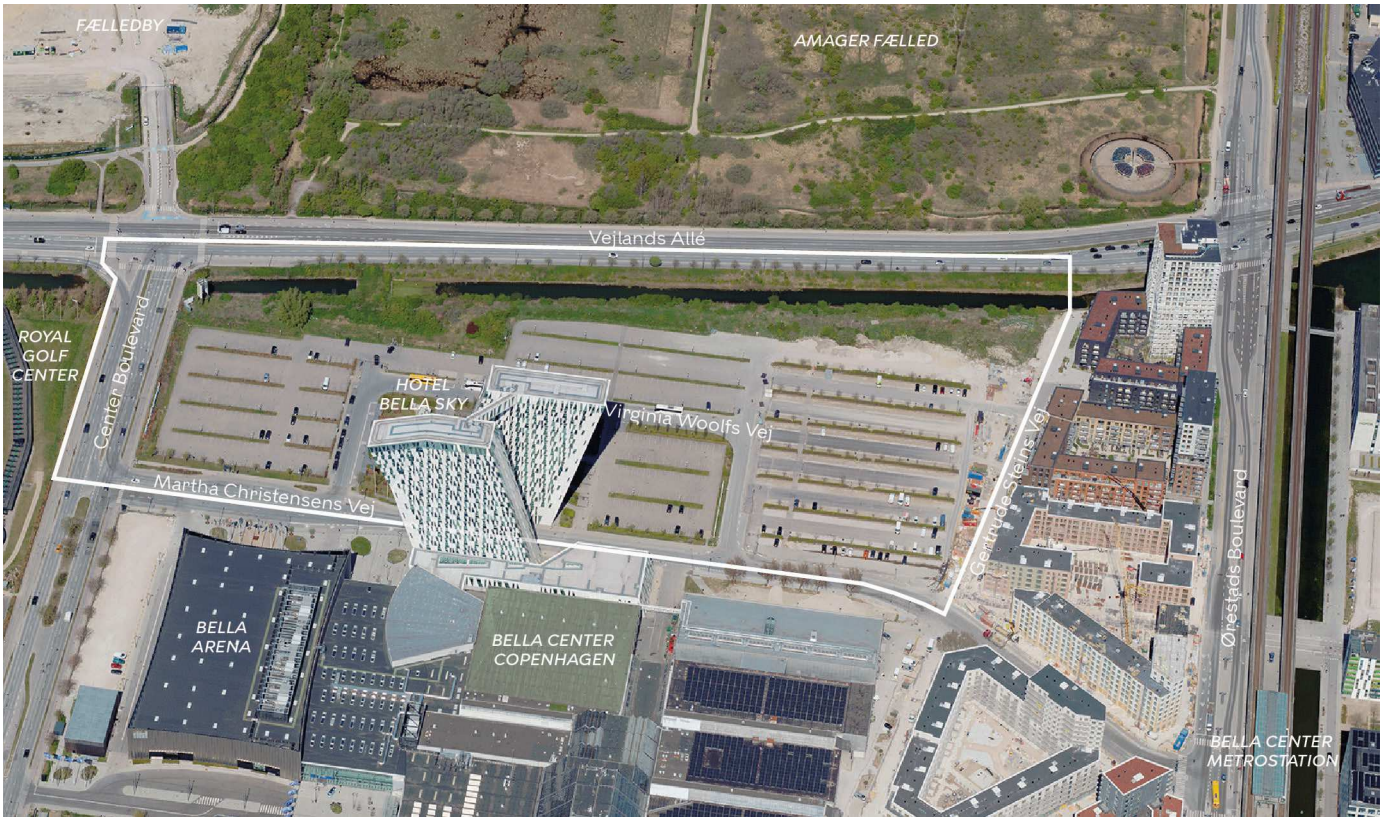
Hvad er en lokalplan 59

Mindretalsudtalelser Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Praktiske oplysninger Bagsiden

Forsidefoto: Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur og Danske Kommuner, 2023.
Hvis ikke andet er angivet, er fotos og illustrationer af Københavns Kommune.

Redegørelse



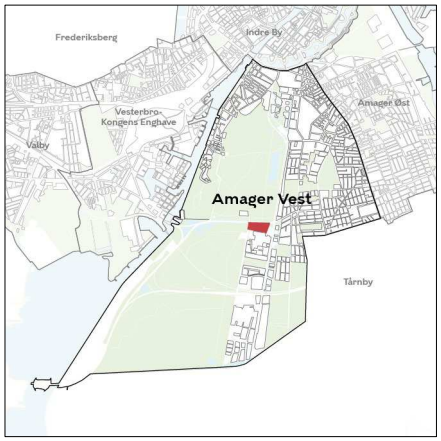
Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2023.

Lokalplanens baggrund og formål

Bellakvarter A/S har sammen med Bella Center gennem de sidste 10 år udviklet Bella Kvarter primært med boliger samt nye funktioner i tilknytning til centret, der er Nordens største kongres-, konference- og udstillingscenter. Der er opført/tilladt ca. 2.375 boliger med et etageareal på ca. 198.000 m^2. Bellakvarter A/S ønsker nu at udvikle den sidste nordlige del af kvarteret til et område primært med boliger, hvilket er en ændring af den hidtidige planlægning, hvor størstedelen af dette område er fastlagt til erhverv. Der ønskes opført ca. 80.000 m^2 nybyggeri med boliger, herunder et plejehjem på ca. 16.000 m^2, og en 9 gruppers dagsinstitution. Hertil kommer et parkeringshus på ca. 17.250 m^2 med en nærgenbrugsstation i en del af stueetagen. Der er 3 lukkede og en åben boligkarré samt et E-formet plejehjem. Bebyggelsen er i 6-7 etager med 2 bygningsdele i op til 12 etager placeret nærmest Vejlands Allé.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan. Lokalplanen vil erstatte lokalplan 342-1 og dele af lokalplan 571.

Byggeønskerne er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2024, bortset fra, at der ønskes 2 bygninger i op til 40 meters højde. Den maksimale højde i kommuneplanforslaget er 24 m. De ønskede ændringer, der svarer til højdevariationerne i det øvrige Bella Kvarter, kan indarbejdes i forbindelse med endelig vedtagelse af Kommuneplan 2024. Den endelige lokalplan skal være i overensstemmelse med den endeligt bekendtgjorte kommuneplan.



Områdets placering i bydelen.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Området ligger i Ørestad i bydelen Amager Vest. Planområdet omfatter den nordlige del af hotel Bella Sky samt de omliggende arealer, der i dag rummer terrænparkering, Nordre Landkanal og beplantede arealer særligt langs kanalen.

Bella Kvarter, der afgrænses af Vejlands Allé, Ørestads Boulevard, C.F. Møllers Allé og Center Boulevard, har et grundareal på ca. 27,5 ha, hvoraf det aktuelle planområde udgør ca. 6 ha. Bella Center åbnede i 1975 og var oprindeligt det eneste større byggeri på Amager Fælled. Byggeriet lå på en stor grund og var omgivet af terrænparkering. Det er siden blevet udvidet i flere omgange, og i 2011 blev Hotel Bella Sky indviet. I løbet af 1990'erne ændrede området karakter på baggrund af beslutningerne om Ørestad. Metroen åbnede i 2002 bl.a. med station ved Bella Center, og de tilgrænsende dele af Ørestad blev udbygget.

Syd for Bella Kvarter ligger Ørestads høje karrébebyggelser i op til 12 etager omkring Byparken, og mod vest ligger det store naturområdet Kalvebod Fælled, der bl.a. rummer en golfbane. Nord for området ligger Amager Fælled med naturområder og Fælledby, hvor de første byggerier skyder op. Mod øst ligger metroen og en blanding af erhvervs- og boligbebyggelser samt en sportshal. Arkitektonisk har bebyggelserne her en meget varieret udformning.

Egenart

Området er karakteristisk ved de brede lige vejforløb, der omgiver området på alle sider. Mod nord og vest grænser området op til åbne landskaber. Mod øst langs med Ørestads Boulevard løber metrolinjen på søjler over en kanal. Området er på afstand domineret af det ca. 76 m høje Hotel Bella Sky, der består af to tårne med skråtstillede gavle, samt et ca. 64 m højt boligtårn på hjørnet af Vejlands Allé og Ørestads Boulevard. Bella Center er også dominerende, men ligger efterhånden mere skjult bag boligbebyggelser især på øst- og sydsiden. Boligbebyggelserne består overvejende af karreer beliggende langs veje, der flere steder har skrå forløb. Karreerne, der alle har åbninger, er overvejende i 4-6 etager med enkelte højere bygningsdele. I den enkelte karré er der variation i højde og facadeudtryk. Der er flade tage, og det gennemgående facademateriale er tegl. Særlig de højere bygninger har andre facademateriale. Mod sydvest er der rækkehuse i 3 etager.

Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Center Boulevard, der er fordelingsgade, Martha Christensens Vej, der er bydelsgade, samt Gertrude Steins Vej, der er lokalgade. Der er kort afstand til motorvejsnettet via Center Boulevard eller Vejlands Allé. Ørestads Boulevard er en anden nærliggende bydelsgade.

Vejlands Allé forbinder Amager med Sjællandsbroen, som er hovedadgangen for biltrafik til Vesterbro og Indre by. Vejen har seks spor, hvoraf to er kombinerede bus- og svingbaner i hver retning. Vejen har en årsdøgnstrafik på ca. 30.000, hvilket betyder, at der allerede i dag er trængsel på strækningen. Vejlands Allé er følsom overfor en trafikstigning, som særligt vil påvirke trafikafviklingen i krydsene på strækningen ind mod Københavns centrum.

Der er cykelstier langs med Center Boulevard og Martha Christensens Vej. Desuden er der cykelstier på Vejlands Allé og Ørestads Boulevard. Fra krydset ved Center Boulevard/Vejlands Allé er der adgang til cykelruten langs nordsiden af Vejlands Allé og til stinettet på Amager Fælled.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 18 fra Vejlands Allé, linje 33 fra Ørestads Boulevard samt linje 34 og 77 fra Martha Christensens Vej.

Området ligger i en afstand mellem ca. 150 og 500 m fra metrostationen Bella Center og er dermed stationsnært beliggende.

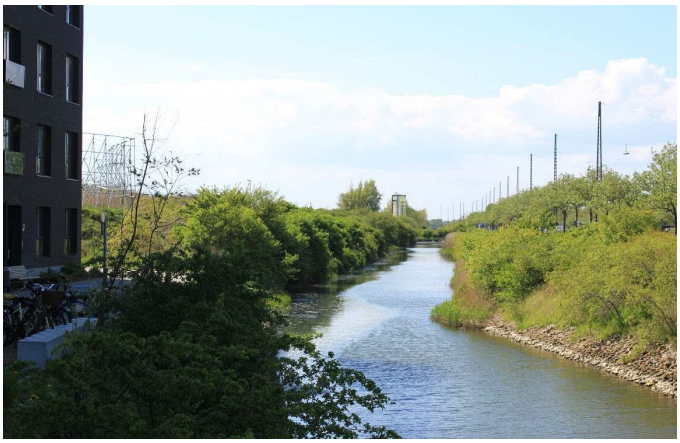
Almene boliger

Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger, stilles krav om almene boliger.

Lokalplanområdet med Hotel Bella Sky set fra nord ved indkørslen til Fælled Kvarter. I baggrunden se Bella Arena.

Det indre af lokalplanområdet med Virginia Woolfs Vej, der giver adgang bag om Hotel Bella Sky. I baggrunden ses nybyggerierne i Bella Kvarter.

Området set fra Martha Christensens Vej mod øst med Hotel Bella Sky, der har gangbro på tværs af vejen.



Nordre Landkanal med grønne kanter set fra Ørestads Boulevard. Kanalen udgør den nordlige del af området.

Martha Christensens Vej set mod Bella Center metrostation, der giver området en fin beliggenhed i forhold til kollektiv trafik. Vejen er også busbetjent.

Lokalplanens indhold

Indledning

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en revideret masterplan for Bella Kvarter, og den erstatter den sidste del af lokalplan 342 og dele af lokalplan 571. Med planen nedlægges terrænparkeringen, der fylder det meste af området, til fordel for nybyggeri med tilhørende grønne friarealer. Parkeringen indrettes i stedet i et parkeringshus og eventuelt i kælder. Området består af tre delområder: Område I og II ændrer status fra primært at være områder planlagt til erhverv med to parkeringshuse til at være boligområder med et parkeringshus, mens område III er den nordlige halvdel af Hotel Bella Sky, hvor der sker en vejomlægning og muliggøres en mindre tilbygning.

Anvendelse

Område I og II fastlægges til boligformål (B5*-område). Der kan indrettes 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. Der fastlægges byggefelter til et plejehjem og en daginstitution.

Område III (S3*område) fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Der er krav om, at private ustøttede ungdomsboliger, der opføres med små boligstørrelser, lav parkeringsdækning og mindre friareal, skal bebos af studieaktive eller uddannelsessøgende. Disse boliger kan desuden anvendes til udlejning til boligsocial anvisning efter aftale med kommunen.

Da man begyndte at udvikle Kvarteret ved Bella Center, blev der indgået en frivillig partnerskabsaftale, som indebærer, at 20 % af boligerne, der opføres i Bella Kvarter, skal være almene. Denne aftale gælder fortsat, og den er fulgt op med bestemmelser i den efterfølgende lokalplanlægning, hvor der stilles krav om 20 % almene boliger.

I forhold til aftale og lokalplankrav mangler der at blive opført 10.370 m^2 i området omfattet af lokalplan 571, og kravet herom vil fortsat gælde for den del af området, der overføres fra lokalplan 571 til det nye lokalplanområde (område II). For resten af området (område I) stilles der krav om 13.250 m^2 almene boliger svarende til 20 % af det areal, der skifter anvendelse fra erhverv til bolig. Der kan dispenseres til, at de almene boliger kan placeres på anden måde indenfor de to områder.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen giver mulighed for enkelte mindre butikker og andre udadvendte funktioner, der kan understøtte bylivet bl.a. ved Bella Have. Detailhandel i større omfang er fastlagt i lokalplan 571 og er koncentreret i den del af Bella Kvarter, der ligger tæt på metrostationen ved Martha Christensens Vej, Michael Strunges Vej og Gertrude Steins Vej.

Fremtidige trafikforhold

Der vil i mindre grad komme mere biltrafik på de omkringliggende veje.

Der vil komme mere cykeltrafik på de omkringliggende veje, hvor der er cykelstier. Forbindelsen for cyklister til Fælledby via Center Boulevard bliver særlig vigtig, da der her opføres en skole, som bl.a. skal betjene de nærliggende dele af Ørestad, herunder lokalplanområdet. Der fastlægges cykelmuligheder gennem

området med en dobbeltrettet cykelsti fra Gertrude Steins Vej langs Nordre Landkanal frem til krydset ved Center Boulevard/Vejlands Allé, og der tages højde for muligheden for etablering af en dobbeltrettet cykelsti langs østsiden af Center Boulevard. Der skal etableres signalregulering af krydset ved Center Boulevard og Martha Christensens Vej samt midterheller for cyklister og fodgængere i krydset ved Martha Christensens Vej og Gertrude Steins Vej.

Området vejbetjenes fra Martha Christensens Vej, Gertrude Steins Vej og Virginia Woolfs Vej, der øst for hotel Bella Sky omlægges til en placering tættere på hotellet. Alle øvrige arealer mellem byggefelter friholdes for biltrafik, bortset fra brandredning.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bil- og cykelparkering

Lokalplanområdet er et udviklingsområde, og derfor er der mulighed i kommuneplanen for at planlægge området med en reduceret parkeringsnorm.

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bilparkeringspladser svarende til, at kommuneplanens faste parkeringsnormer er reduceret med 20 %, og området vil derfor være blive delvist bilfrit.

For område III opretholdes bestemmelserne om bilparkering i lokalplan 571. Det betyder, at der til Bella Center og Hotel Bella Sky skal være 1.300 parkeringspladser. Dette antal er ved dispensation nedsat til 573 pladser.

Der vil være adgang til afsætning, handicapparkering, renovation og varelevering på de fastlagte veje.

Der skal være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer.

Cykelparkeringen er for anvendelse til hotel fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af anvendelse og beliggenhed i byen i forbindelse med lokalplan 571.

Det betyder, at der kommer til at være ca. 800 bilparkeringspladser og ca. 2.760 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget.

Bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Det vil sige i parkeringshus samt eventuelt også i kældre, og der kan være parkering på terræn i mindre omfang, herunder til handicapparkering samt pladser til af- og pålæsning.

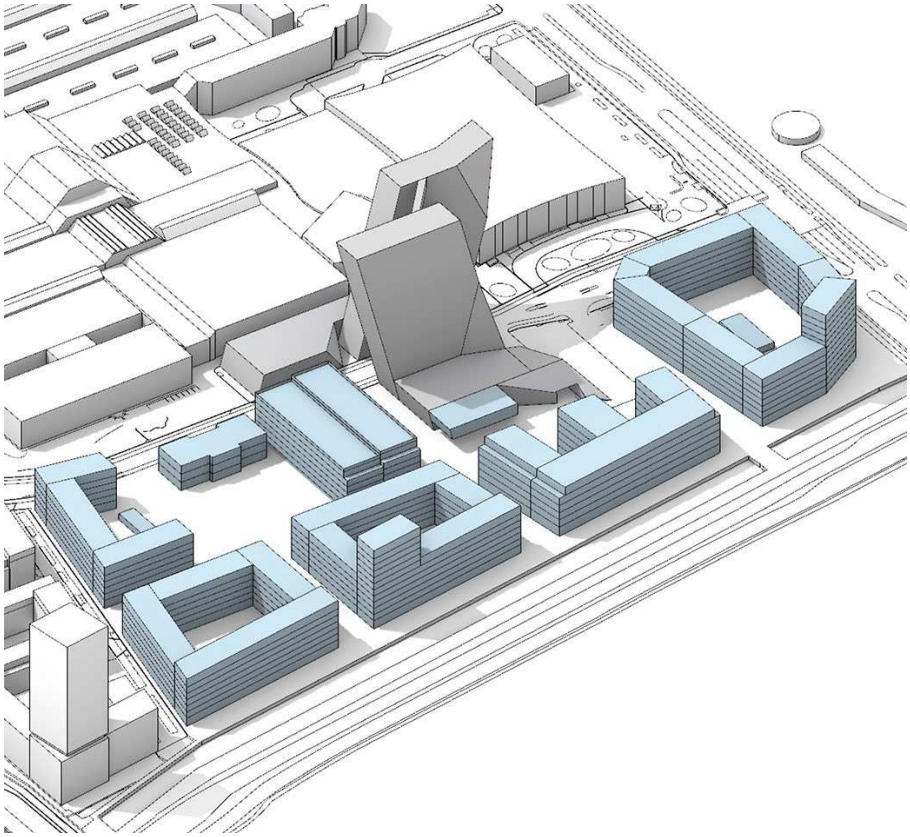
Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres i skure eller inde i bygningerne. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Der fastlægges 5 byggefelter til boliger, herunder ét til plejehjem. Desuden fastlægges der et byggefelt til et parkeringshus, et byggefelt til en daginstitution og et byggefelt til en tilbygning til Hotel Bella Sky. Tre af boligbyggefelterne er planlagt til lukkede karreer, mens byggefeltet til plejehjemmet er planlagt som en E-form og det sidste byggefelt som en U-form. Etageantallet for boligerne er 4-7 etager samt to bygningsdele i op til 12 etager. De maksimale bygningshøjder for boligerne er 20,5-24 m, bortset fra de høje bygningsdele i op til 40 m. Parkeringshuset er i højst 20,8 m, daginstitutionen i højst 12 m og hoteltilbygningen i højst 12 m. Der kan opføres to mindre bygninger i op til 250 m^2. Det ene i gårdrummet i den store karré mod Center Boulevard og det andet mellem den U-formede byggefelt mellem gårdrummet og Bella Have.

Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: COBE.



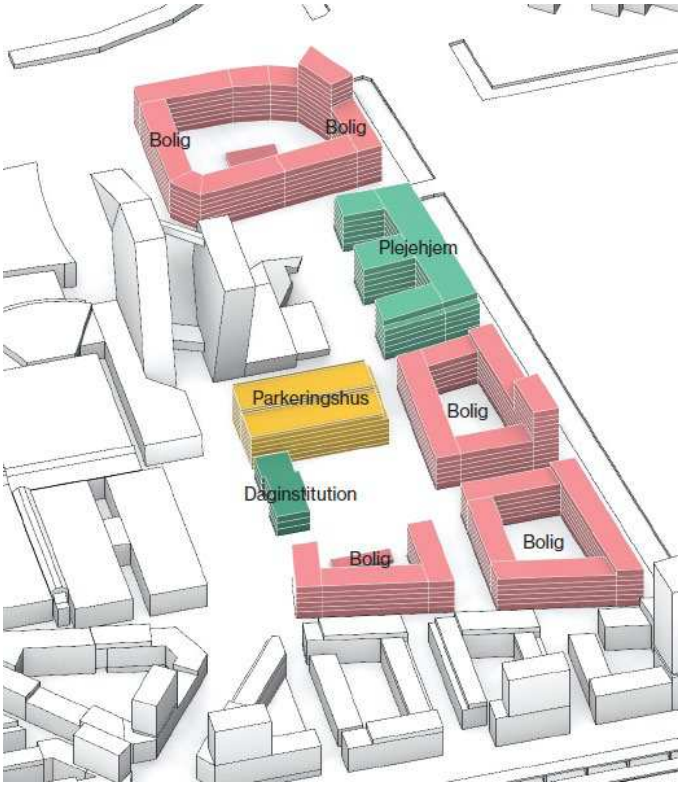
Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set mod syd-vest. Illustration: COBE.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

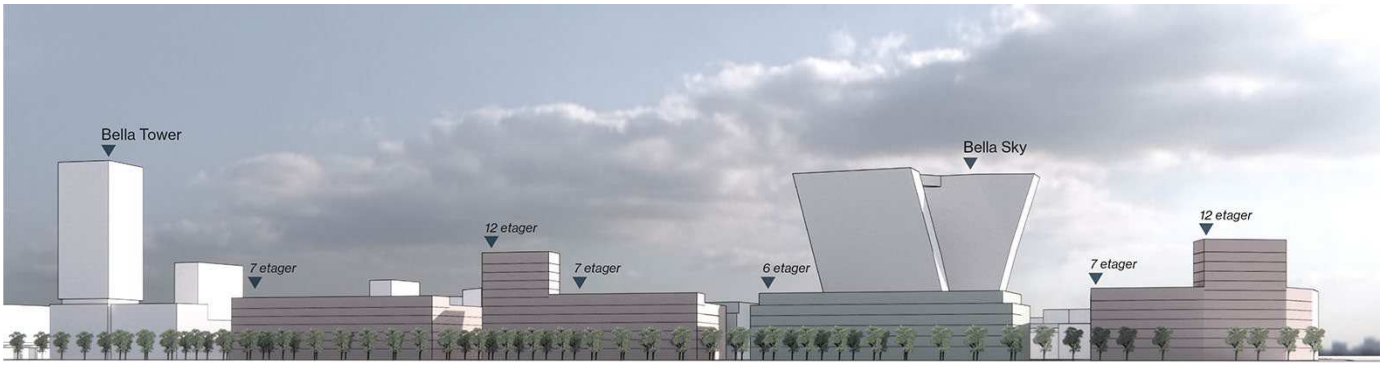
Byrum

Lokalplanen fastlægger en byrumsstruktur med byrum, der er forskellige i størrelse og karakter. Der fastlægges et større fælles rekreativt byrum Bella Have, som sammen med friarealet til en daginstitution danner et stort åbent rum adskilt med et hegn omkring institutionen. Til boligbebyggelserne hører der gårdrum, der har en mere privat karakter, og som indrettes med opholds- og legemuligheder, anlæg til affaldshåndtering og cykelparkering i begrænset omfang. Gårdrummene til plejehjemmet indrettes alene til ophold. Der er også byrum i arealerne mellem byggefelterne, der skal indrettes til ophold med mulighed for brandredning. Desuden skal der etableres stiforbindelser gennem arealerne, herunder en cykelsti langs Nordre Landkanal.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set mod vest. Røde bygninger er boliger, grønne er institution og plejehjem og gul er parkeringshus. Illustration: COBE.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set mod syd med Vejlands Allé i forgrunden. Nybyggerier er vist med mørkere tone og med angivelse af etageantal. Illustration: COBE.

Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra Martha Christensens Vej mod vest. Illustration: COBE.

Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set mod nordvest med Bella Have. Illustration: COBE.

Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen med byrummet mellem to karreer set fra Bella Have mod nord. Illustration: COBE.

Træer og anden beplantning

Der udpeges ikke bevaringsværdige træer.

Der stilles krav om plantning af 196 nye træer. De nye træer fordeles i lokalplanområdet i beplantningszoner, som hver indeholder krav til antal og højde for de nye træer. Zonerne er fordelt på byrum, herunder Bella Have og gårdrum, og vejarealer for at sikre, at træerne fordeles jævnt i området, og at der sikres det antal træer, der kan understøtte ønsket om en grøn fremtræden af arealerne mellem byggefelterne. Ved plantning af træer mellem byggefelterne skal der tages hensyn til brandredning og forsyningsledninger under jorden.

Der stilles krav til, at en minimumsandel af træerne skal være hjemmehørende og frugtbærende arter. Det fastlægges hvilke arter, der betegnes som hjemmehørende. For træer langs veje er kravet 25 % og for de øvrige træer 50 %.

Nordre Landkanal med tilhørende grønne kanter opretholdes.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

Der fastlægges arealer til en daginstitution og til en nærgenbrugsstation. Såfremt der mod forventning ikke kan indgås en aftale med grundejer herom, vil den endelige lokalplan kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47. Det fremgår af planlovens § 47, stk. 1, at en kommune kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan. Muligheden for at foretage ekspropriation efter planlovens § 47, stk. 1 bortfalder, hvis kommunens beslutning om ekspropriation ikke er truffet inden 5 år efter, at lokalplanen er offentliggjort.

En række betingelser skal være opfyldt for, at der kan eksproprieres, herunder:

- Ekspropriation skal ske til offentlige formål (hvis ekspropriation sker til fordel for private gælder et skærpet nødvendighedskrav),
- ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, fx en frivillig aftale,
- der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, der ønskes eksproprieret til,
- ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel, og
- indgrebet og betydningen heraf for grundejer skal stå i et rimeligt forhold til almene samfundsinteresser.

Ved ekspropriationens gennemførelse skal reglerne i vejlovens §§ 99-102 følges. Der henvises til Erhvervsstyrelsens vejledning nr. 9381 af 9. april 2019 om ekspropriation efter planloven for en nøjagtig gennemgang af betingelserne samt en beskrivelse af de processuelle regler i vejloven.

Kommuneplan 2024

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2024. I kommuneplanforslaget er området fastlagt til henholdsvis boliger (B5*) og serviceerhverv (S3*), bortset fra at der muliggøres to bygninger i op til 40 meters højde. Ændringen kan indarbejdes i forbindelse med endelig vedtagelse af kommuneplanen. Den endelige lokalplan skal være i overensstemmelse med den endeligt bekendtgjorte kommuneplan.

Områderne er omfattet af rækkefølgebestemmelser.

Der kan inden for B5*-området opføres maks. 80.000 m^2 etageareal. Etagearealet kan øges for det, der medgår til parkering i konstruktion. Der kan placeres parkeringspladser hidrørende tilgrænsende S*-ramme.

En mindre del af S3*-området indgår i lokalplanområdet. For området som helhed gælder, at der kan opføres maks. 186.000 m^2 etageareal som serviceerhverv eller offentlige formål. Etagearealet kan øges for det, der medgår til parkering i konstruktion. Parkering til messe-, kongres- og konferencevirksomhed skal fastlægges op til 1.300 pladser, der kan placeres i B5*-området. Der kan i lokalplanen optages bestemmelser om parkeringsdækning for andre områder og om, at parkering kan etableres uden for området.

Miljøforhold

Miljørapport

Kommunen har vurderet, at lokalplanforslagets sandsynlige indvirkning på miljøet er væsentlig, og at det dermed er omfattet af kravet om miljøvurdering, jf. miljøvurderingslovens afsnit II om planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023). Klage over míljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.

Miljørapporten er offentliggjort sammen med lokalplanforslaget. Kommunen har forud og parallelt med lokalplanprocessen vurderet, hvilke miljøemner i medfør af miljøvurderingslovens § 1 stk., stk. 2, der indgår i míljøvurderingen. Udkastet til afgrænsningen af miljørapporten har derefter været i høring hos berørte myndigheder.

Miljørapporten er udarbejdet i medfør af miljøvurderingslovens bilag 4.

Der kan være konkrete anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som efter en konkret vurdering kan være omfattet af miljøvurderingslovens afsnit III om konkrete projekter (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023).

Resumé af miljørapporten
Miljørapporten har til formål at vurdere, hvordan den fremtidige anvendelse, som lokalplanen muliggør, vil påvirke miljøet. Miljøvurderingen tager udgangspunkt i et scenarie, hvor lokalplanen er fuldt realiseret og sammenligner med eksisterende forhold, hvor områdets anvendelse fortsætter som i dag.

Der er fokuseret på følgende emner:

- Trafikstøj
- Trafiksikkerhed og trafikafvikling
- Skyggeforhold
- Vindforhold
- Afledning af regnvand
- Natur

Med hensyn til trafikstøj, skyggeforhold og afledning af regnvand henvises til afsnittene nedenfor.

I forbindelse med planlægningen er der udarbejdet en trafikanalyse, hvis konklusioner er indarbejdet i miljørapporten. Der skal være særlig fokus på at etablere sikre skoleveje gennem området. Det betyder bl.a., at der skal etableres en dobbeltrettet cykelsti langs Nordre Landkanal og midterheller i Martha Christensens Vej ved krydsningen med Gertrude Steins Vej. Trafikudviklingen betyder endvidere, at krydset mellem Center Boulevard og Martha Christensens Vej skal signalreguleres. Der henvises i øvrigt til afsnittet om fremtidige trafikforhold.

Høje bygninger kan medføre vindforhold, der kan være ukomfortable eller direkte farlige. Der er i forbindelse med lokalplanforslaget udarbejdet en analyse over de fremtidige vindforhold i området. Med bebyggelsesplanen er det tilstræbt at begrænse generne. Analysen viser, at der i alle de planlagte udendørs opholdsrum opstår komfortable vindforhold. Enkelte steder vil der ved bygningshjørner forekomme øget vind. Det er især kritisk ved områdets nordvestlige hjørne, hvor der vil færdes mange bløde trafikanter. Her skal byrummet indrettes med beplantning og læskærme med henblik på at forebygge gener fra vind.

Regnvand fra tage og ikke trafikerede arealer ledes til Nordre Landkanal. Udformning af nybyggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Beplantede arealer syd for Nordre Landkanal inddrages til byudvikling. Ændringerne vil påvirke dyrelivets habitat. Ved hjælp af afværgetiltag, såsom rydning udenfor ynglesæsonen, vurderes den samlede påvirkning af beskyttede arter at kunne minimeres, og der tilføres nye byrum med beplantning.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier
Der er trafikstøj i området fra Vejlands Allé og Center Boulevard. Støjniveauet er op til 63 dB på dele af friarealet og op til 68 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og L_{den} 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Der planlægges for et område med blandede byfunktioner. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på facaden. I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, således at grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Den fremtidige bebyggelse er placeret således, at bebyggelsen langs Vejlands Allé og Center Boulevard kan danne støjskærm for størstedelen af friarealerne.

Trafikstøj er også beskrevet i miljørapporten.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at støjafskærmningen er etableret og, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

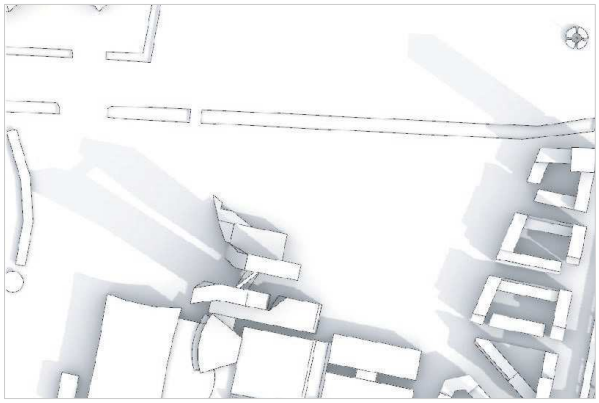
Bæredygtighed

Bygherre har til hensigt at indarbejde i de efterfølgende nye boligbyggerier, at de certificeres til DGNB (Deutsche Gesellshaft für Nachhaltiges Bauen) Guld og lavemissionsklasse LCA (Life Cycle Assessment) 2025. For almene bebyggelser gælder, at de som minimum skal certificeres til DGNB Sølv.

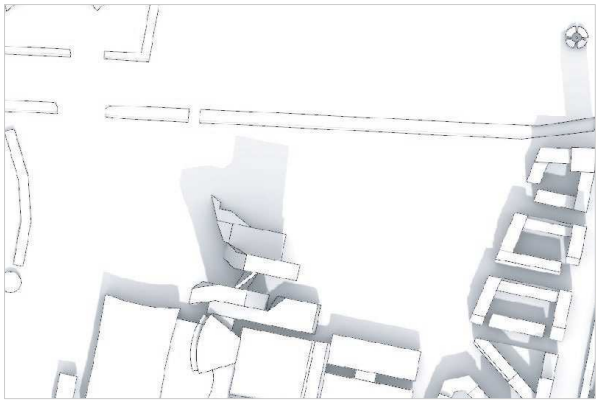
Den kystnære del af byzonen

Området ligger i en afstand af ca. 3 km fra kysten ved Kalvebodløbet og dermed delvis inden for 3 km kystnærhedszonen. Bebyggelsen, som lokalplanen muliggør inden for den kystnære del af byzonen, bliver oplevet i sammenhæng med bydelens øvrige bebyggelse. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

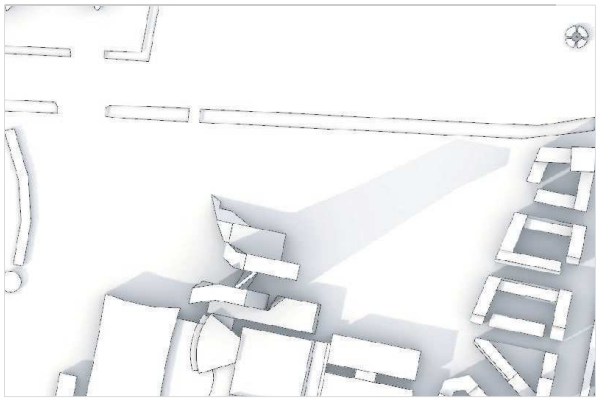
Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00.

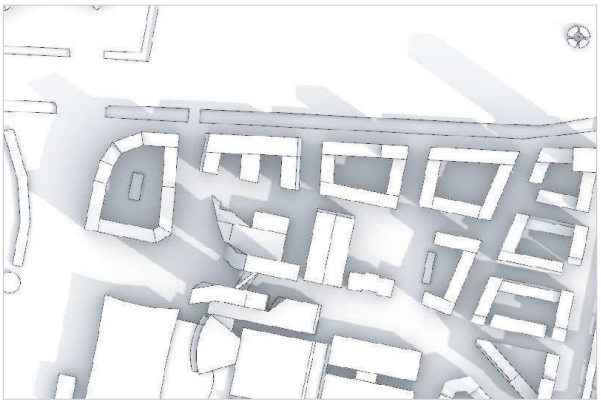


21. marts kl. 12.00.

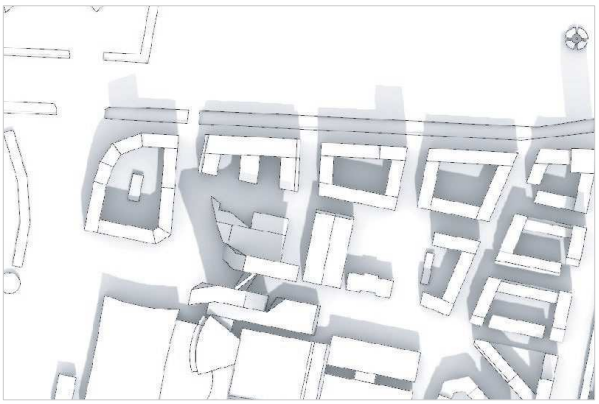


21. marts kl. 16.00.

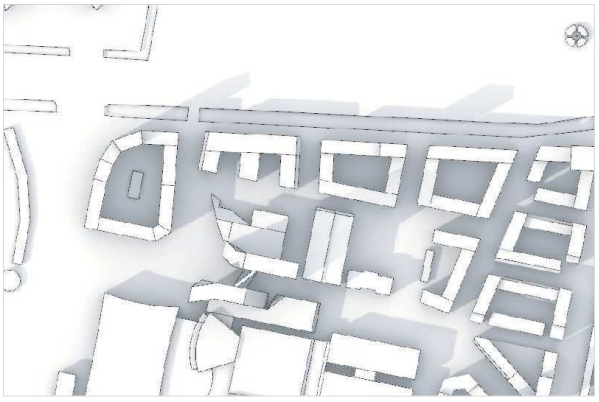
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.



21. marts kl. 12.00.



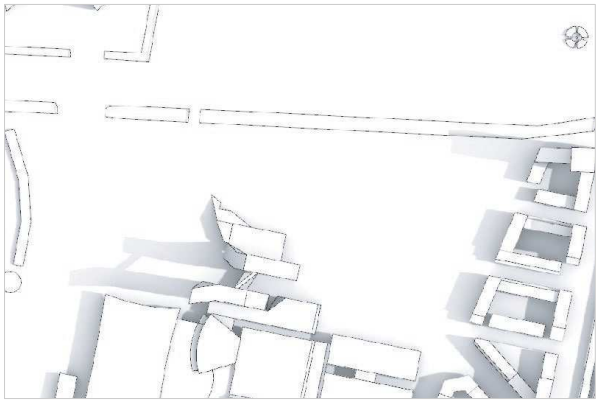
21. marts kl. 16.00.

Skyggediagrammer

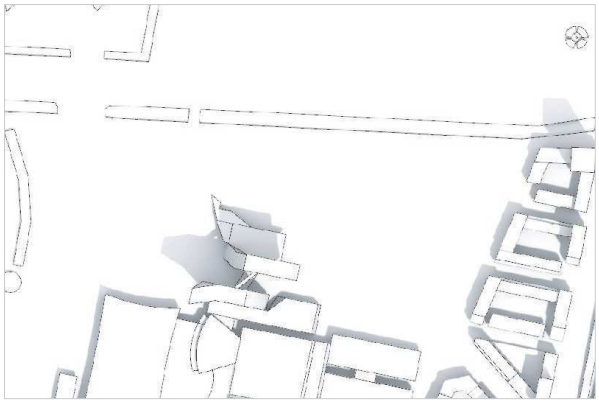
Skyggediagrammerne viser, at der i sommerhalvåret vil være rimelige lysforhold i gårdrummene, og at der især vil være gode forhold i Bella Have. Området har gavn af at ligge ud til den åbne fælled mod vest og nord, og af at Bella Centers bygninger er relativt lave. Hotel Bella Sky kaster lange skygger, der i sommerhalvåret om eftermiddagen og først på aftenen primært berører parkeringshuset og daginstitutionen.

Illustrationer: COBE.

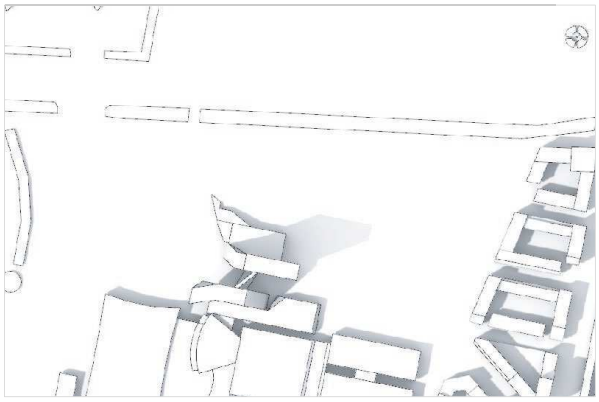
Eksisterende forhold



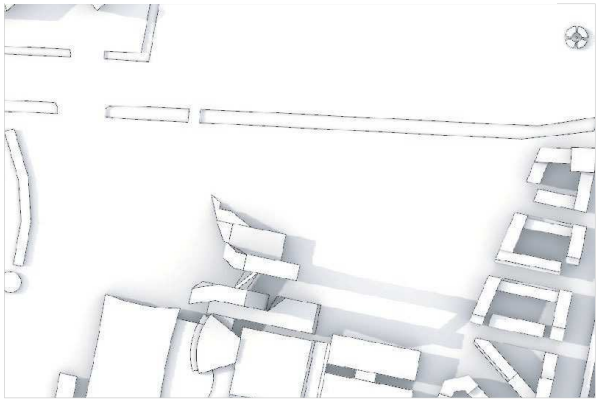
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.

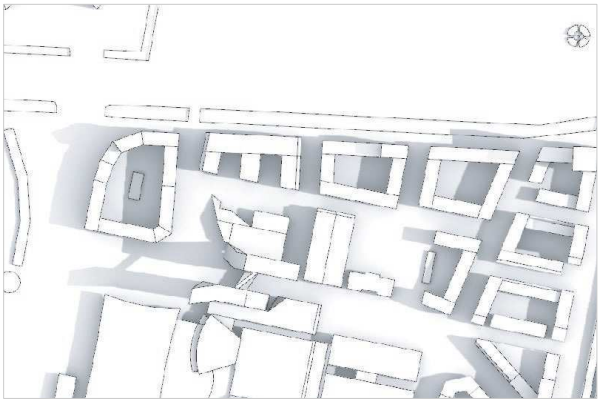


21. juni kl. 16.00.

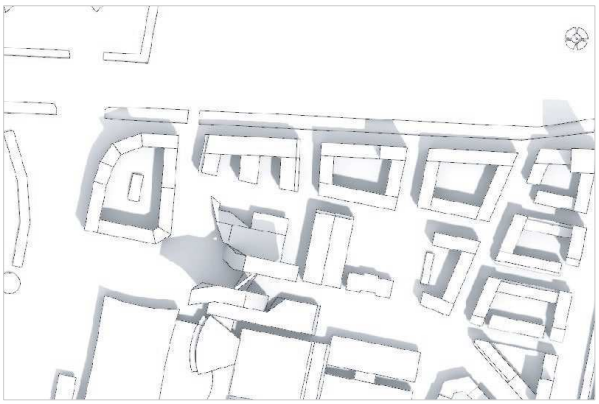


21. juni kl. 19.00.

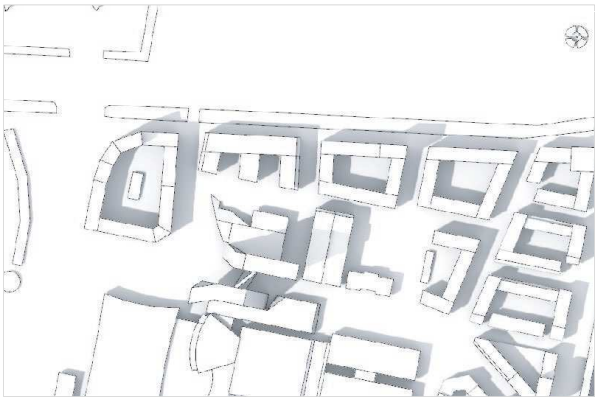
Muliggjort med lokalplanen



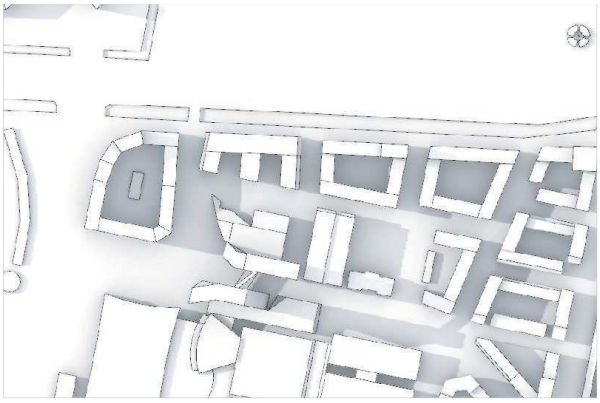
21. juni kl. 9.00.



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.

Kommuneplan 2024

Rammeområde for boliger

I forslag til Kommuneplan 2024 er størstedelen af området 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.

Rammeområde for serviceerhverv

I forslag til Kommuneplan 2024 er resten af området fastlagt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Detailhandel

Der kan etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde.

Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er det maksimale etageareal fastsat til 80.000 m² for boligområdet og til 186.000 m² for hele området til serviceerhverv.

Byudviklingsområde

Området er i forslag til Kommuneplan 2024 udpeget som et byudviklingsområde, der kan udvikles i 1. del af planperioden (2024-29).

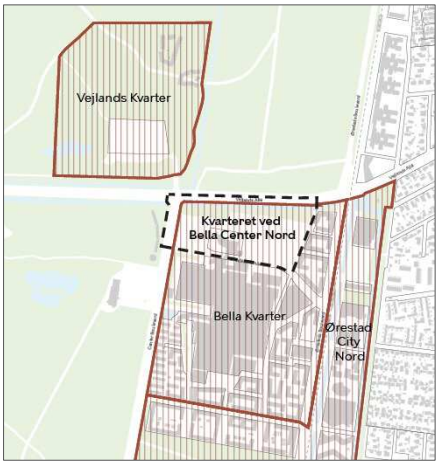
Bydelsplan

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 Vest Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at der sker en fortætning af eksisterende byområder og etableres flere velfungerende grønne byrum med gode mødesteder.

B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
------	Lokalplanområdets afgrænsning

Forslag til rammer Kommuneplan 2024.



	Byudviklingsområde, 1. del af planperioden
------	Lokalplanområdets afgrænsning

Kort over byudviklingsområder.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 278-1 Baner i Ørestaden

Formålet med lokalplanen med tillæg 1 er at fastlægge baneanlæg og den overordnede vejstruktur i Ørestad.

Lokalplan 307-1&2 Sundby Station

Formålet med lokalplanen med tillæg 1 og 2 er at fastlægge området til offentlige institutioner, boliger og serviceerhverv.

Lokalplan 309-1&2 Ørestad City Nord
Formålet med lokalplanen med tillæg 1 og 2 er at fastlægge infrastruktur og anvendelsen til serviceerhverv samt til boliger og serviceerhverv.

Lokalplan 342-1 Bella Center II
Formålet med lokalplanen med tillæg 1 er at muliggøre opretholdelse og udvikling af Bella Center med kongres- og udstillingsfaciliter samt et højhushotel.

Lokalplan 538 Kvarteret ved Bella Center Sydøst
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger i samspil med udvikling af resten af Kvarteret ved Bella Center.

Lokalplan 571 Kvarteret ved Bella Center II
Formålet med lokalplanen er at muliggøre opretholdelse og udvikling af Bella Center med kongres- og udstillingsfaciliter samt opførelse af bebyggelse til boliger, institutioner og detailhandel mv.

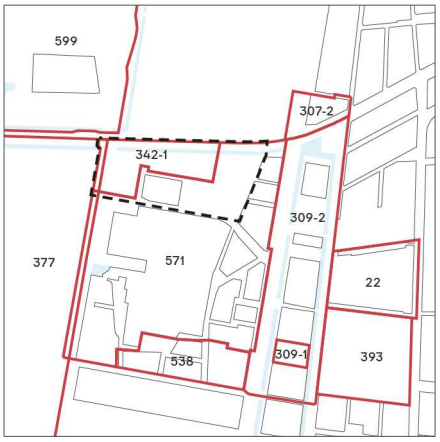
Lokalplan 377 Kalvebod Fælled
Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af en golfbane på del af den naturfredede Kalvebod Fælled.

Lokalplan 599 Vejlands Kvarter
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger, skole og naturområde.

Lokalplan 22 Kongelundsvej
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplan 393 Elmegården
Formålet med lokalplanen er at fastlægge et tidligere kolonihaveområde til helårsboliger.

Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside: www.kk.dk/lokalplaner.



Lokalplaner i kvarteret.

Københavns Kommunes overordnede strategier
Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.

Miljøkrav til byggeri og anlæg
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. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier
Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisesummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisesum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

Krav til de forskellige projekttyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Spildevandsplan

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 og 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Lokalplanområdets separatkloakering er indarbejdet i tillæg 4 til Spildevandsplan 2008.

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver renset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Sikring mod oversvømmelse

Københavns Kommune vedtog i 2012 en skybrudsplan. Der blev med Skybrudsplanen vedtaget projekter på offentlige arealer, der skulle sikre, at det gennemsnitlige vandspejl højst må overstige 10 cm over terræn én gang hvert 100. år (med undtagelse af steder, der specifikt er udpeget til opmagasinering af overfladevand). En lovændring har betydet, at HOFOR ikke længere kan etablere skybrudsprojekter i samme omfang som tidligere og derfor er det nødvendigt at stille større krav til håndtering af regnvand i lokalplanlægningen.

For det aktuelle lokalplanområde vil der ikke blive anlagt skybrudsprojekter.

Serviceniveauet for HOFOR's nye separatkloakerede afløbssystemer i området er fastsat til, at der maksimalt må forekomme opstuvning af regnvand på terræn hvert 5. år.

I henhold til miljørapporten forventer bygherre, at området er disponeres efter, at der ikke må stå mere end 10 cm vand langs en bygnings facade ved en 100-års-

hændelse med ekstremregn. Tillige må oversvømmelsesrisikoen for omgivelserne - herunder uden for lokalplanområdet - ikke forværres som en konsekvens af lokalplanens udførelse.

Det betyder, at der skal etableres afværgeforanstaltninger, der kan tilbageholde og forsinke regnvand i forbindelse med ekstremregn. Afværgeforanstaltninger skal udformes således, at regnvand som udgangspunkt håndteres på terræn. Dertil skal de sikre, at der sker mindst muligt skade på bygninger og infrastruktur. Udformning af byggeri og terræn skal tillige ske på en sådan måde, at regnvandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og sårbar infrastruktur. Afværgeforanstaltninger skal integreres i byrummet, have en rekreativ værdi og bidrage til øget biodiversitet.

Terrænregulering, bebyggelse og befæstelse må ikke udformes på en måde som forøger risikoen for oversvømmelse uden for lokalplanområdet. Væsentlige strømningsveje ind i området må ikke afbrydes, hvis det kan medføre øget risiko for oversvømmelse uden for området.

Der er indarbejdet bestemmelser om håndtering af regnvand i lokalplanen.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.

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 som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

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 mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.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 mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/affald.

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside 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 mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.

Jord- og grundvandsforurening

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, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.
Kontakt: jordforurening@kk.dk

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

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

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.
Kontakt: vand@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 Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.

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. 2, § 4.

Især ved etablering af facader med beplantning og lignende er det 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.

Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og 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 eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Der står et solitært piletræ i området, som ikke kan udelukkes at være yngle- og rastested for flagermus., og som er forudsat fældet. Såfremt det er tilfældet, skal det erstattes ved veteranisering (etablere kunstigt habitat for flagermus) af to træer indenfor 500 m.

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. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og til serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagernes (1. etagernes) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene dele af matr.nr. 146e, 146bp og 348a samt umatrikulerede arealer (offentlig vej) Eksercerpladsen, København, og alle parceller, der efter den 1. juli 2024 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

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

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse i område I og II

Områderne fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Stk. 2. Anvendelse i område III

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Stk. 3. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel, i område I og II

Boligandelen skal udgøre mindst 95 % af etagearealet. Fordelingen skal beregnes for områderne under ét.

I boligandelen indgår etageareal, der anvendes til plejehjem, der opføres efter lov om almene boliger.

Indtil 30 % af etagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 6, litra d. Fordelingen beregnes for områderne under ét.

Stk. 4. Boliger til studerende

Ustøttede private ungdomsboliger, der ønskes opført efter reglerne om kollegie- og ungdomsboliger i henholdsvis § 3, stk. 6, litra e, om boligstørrelser, i § 5, stk. 1 om krav til bilparkeringspladser og i § 8, stk. 1 om friarealers størrelse, er omfattet af lov om boligforhold kapitel 1 a. Ustøttede private ungdomsboliger skal bebos af studieaktive eller uddannelsessøgende. Boligerne kan endvidere anvendes til udlejning til boligsocial anvisning efter aftale med kommunalbestyrelsen, jf. lov om boligforhold § 12 b, stk. 4.

Stk. 5. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger.

For område I gælder:
Andelen af almene boliger skal være mindst 13.250 m^2 af det samlede etageareal til boliger.

Etageareal til plejehjem, der opføres efter lov om almene boliger, er boligetageareal, jf. stk. 3.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdoms- eller plejeboliger.

De almene boliger skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes.

For område II gælder:
For almene boliger gælder bestemmelserne i § 3, stk. 4, i lokalplan 571.

For område I og II gælder:
Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at fordelingen af almene boliger kan beregnes for områderne under ét under forudsætning af, at andelen af almene boliger fortsat overholdes.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

I forbindelse med lokalplan 508 blev der indgået en partnerskabsaftale med grundejer om opførelse af ca. 16.400 m^2 almene boliger svarende til ca. 20 % af det samlede boligetageareal. Det var ikke muligt at stille krav i lokalplanen om opførelse af almene boliger på tidspunktet for vedtagelsen af lokalplan 508 i 2014, men det blev stillet i forbindelse med lokalplan 571. Her blev boligandelen øget med 56.700 m^2 i forhold

til lokalplan 508, hvor 89.200 boligetagemeter blev muliggjort. Der stilles krav om 20 % almene boliger i forhold til den forøgede boligandel. Der vil således blive opført mindst 27.740 m² almene boliger indenfor området omfattet af lokalplan 571.

Stk. 6. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Mindst 20 % af etagearealet skal indrettes til boliger på mindst 110 m², undtagen boliger opført i henhold til lov om almene boliger mv. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m². Bestemmelsen gælder for område I og II under ét.

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

c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 55 m² i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 40 m². Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 10 % af det samlede areal.

d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m², jf. stk. 3 og 4.

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

Stk. 7. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. 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. 8. 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. 9. **Forurenende virksomhed**
Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

Stk. 10. **Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**
Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 400 m^2, og arealet af den enkelte butik ikke overstige 200 m^2 etageareal.

Butikker må ikke placeres over stueetagen.

Kommentar
Planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af areal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m^2 pr. 1. juli 2024.

Stk. 11. **Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage)**
For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at de henholdsvis skal eller må anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må de anvendes 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.

Stk. 12. **Placering af anvendelse**
Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

§ 4. Veje

Stk. 1. **Vejlinjer**
Mod Vejlands Allé opretholdes den eksisterende vejlinje/vejudlægslinje, som vist på tegning 3a.

Mod Center Boulevard fastlægges en vejbyggelinje med henblik på udvidelse af vejen med ca. 1,6 m, som vist på tegning 3a.

Mod Gertrude Steins Vej opretholdes den eksisterende vejudlægslinje, som vist på tegning 3a og snit vist på tegning 3b. Der skal plantes vejtræer i rabat mellem fortov og kørebane, jf. § 8, stk. 3.

Mod Martha Christensens Vej opretholdes den eksisterende vejudlægslinje bortset fra strækninger, hvor der fastlægges vejbyggelinjer med henblik på henholdsvis vejens udvidelse til 18,8 m og vejens indskrænkning til 28,5 m, som vist på tegning 3a og snit vist på tegning 3b. På strækningen mellem Gertrude Steins Vej og Hotel Bella Sky skal der plantes vejtræer i rabat mellem cykelsti og kørebane, og på strækningen nærmest Center Boulevard skal der plantes træer i fortov, jf. § 8, stk. 6.

Der skal etableres signalregulering af krydset mellem Martha Christensens Vej og Center Boulevard, og der skal etableres midterheller til

cyklister og fodgængere i krydset mellem Martha Christensens Vej og Gertrude Steins Vej.

Der kan etableres vindafskærmning i form af skærm/lameller i rabat mellem kørebane og cykelsti på østsiden af Center Boulevard på strækningen nærmest Vejlands Allé.

Vejbyggelinjer/vejudlægslinjer afgrænser arealer, som er udlagt til vej i medfør af vejlovgivningen, men ikke anlagt. Kommunen har mulighed for på et senere tidspunkt at bestemme, at arealet skal anlægges som vej.

Stk. 2. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af veje i form af lokalgader (Virginia Woolfs Vej), og sti som vist på tegning 3a. og snit vist på tegning 3b. På den øst- vestgående strækning af vejen skal der plantes vejtræer vekslende med bilparkering i nordsiden, og på stien skal der plantes vejtræer i nordsiden, jf. § 8, stk. 6.

De eksisterende vejudlæg internt i område III opretholdes.

Stk. 3. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.

Der må ikke etableres overkørsler mod Vejlands Allé eller Center Boulevard.

Stk. 4. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

De på tegning 3a viste arealer, der er anlagt som vej / udlagt til vej, kan nedlægges som vej / ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.

Stk. 5. 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 mv. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 6. Andre udlæg og anlæg af veje

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 de i stk. 1 og 2 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning 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

For område I og II gælder:
Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige nedenstående.

I parentes er angivet hvor mange pladser, der mindst skal være reserveret til delebiler, som alle skal være elbiler.

Mindst 20 % af de øvrige pladser skal være reserveret til andre elbiler.

Der skal være mindst 1 ladestander pr. 5 pladser. Alle andre pladser skal forberedes til ladeinfrastruktur.

Mindstekravene i den til enhver tid gældende ladestanderbekendtgørelse kan være ændret efter lokalplanens vedtagelse. Disse krav skal altid være overholdt.

- Boliger: 1 plads pr. 313 m^2 (heraf delebiler 20 %)
- Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 1.071 m^2 (heraf delebiler 20 %)
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 358 m^2
- Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 893 m^2
- Erhverv: 1 plads pr. 268 m^2
- Butikker: 1 plads pr. 179 m^2

Parkeringspladserne skal etableres i konstruktion i det på tegning 4 viste parkeringshus og eventuelt i kældre markeret med tilkørsel på tegning 3a.

Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 4.

Der skal være mindst 4 pladser til almindelig handicapparkering på hver 3,5 x 5 m og mindst 4 pladser til handicap minibusser på hver 4,5 x 8 m, inklusive fortov. Pladserne indgår i det ovenfor krævede antal parkeringspladser.

Der kan inden for områderne etableres parkering for bebyggelser i området omfattet af lokalplan 571.

For område III gælder:
For antallet af bilparkeringspladser gælder bestemmelserne i § 4, stk. 8 i lokalplan 571. Parkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

Stk. 2. Cykelparkering

For område I og II gælder:
Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

- Boliger: 4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
- Ungdomsboliger: 4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
- Daginstitutioner: 2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Plejecentre- og plejeboliger: 0,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Butikker: 4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

- Boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m²
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m²

Cykelparkeringen på terræn skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne.

Cykelparkering i konstruktion, herunder kælder, skal placeres og indrettes, så der er nærhed til indgangspartierne, og skal være let tilgængelige for brugerne.

Overdækket cykelparkering skal være i skure/halvtage eller en integreret del af byggeriet, herunder i kælder. Ved placering i porte skal der være mindst 3 m fri passage.

Ramper til cykelparkering i konstruktion skal have en bredde på mindst 2,5 m og en hældning på højst 150 promille. Ramper til cykelparkering må ikke være i gårdrum og skal placeres i de på tegning 5b viste porte med mindst 2 ramper i byggefeltet nærmest Center Boulevard, alternativt sammen med rampe til parkeringskælder, og med mindst en rampe i hver af de øvrige byggefelter.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4 og må ikke være i 2 etager.

For område III gælder:
For antallet af cykelparkeringspladser gælder bestemmelserne i § 4, stk. 9 i lokalplan 571. Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4 og må ikke være i 2 etager.

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

Etageareal i område I og II
Det samlede etageareal må ikke overstige 80.000 m².

Etageareal i område III
For det maksimale etageareal gælder bestemmelserne i § 5, stk. 1 i lokalplan 571.

Etageareal der kan etableres ud over det maksimale etageareal
Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg (eksklusive. teknikskakter), bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager), åbne forbindelser og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres ud over det maksimale etageareal. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele, tagformer, der rummer tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, og småbygninger på tagterrasser samt inddækninger mv. på facader, altaner og lignende. Desuden gælder det decentrale anlæg til byens forsyning og teknisk infrastruktur i forbindelse hermed.

Etageareal, der opstår, når der indrettes beboelse i eksisterende tagetager, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5a, og skal opføres som sammenhængende bebyggelse.

b) Altaner, karnapper, indgangspartier og lignende må mod vej og byrum etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 2 og 3.

c) Porte skal placeres, som vist på tegning 5b.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

a) Bygninger skal opføres med de på tegning 5a viste etageantal og maksimale bygningshøjder.

b) Højden af boligbebyggelse, herunder plejehjem, må ikke overstige 1,0 x afstanden til modstående boligbebyggelse inden for området og langs Gertrude Steins Vej regnet i forhold til gulvniveau i den nederste boligetage. Bestemmelsen gælder ikke ved gavle.

c) Stueetagen (1. etage) opføres i mindst 4 m, inklusive sokkel.

d) Solenergianlæg, teknik eller andet, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 3 m målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag. For solenergianlæg, teknik eller andet kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 3 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag. For bygninger i op til 40 meters højde gælder den maksimale højde også for anlæg på tag. Teknikbygninger må højst have en længde på 25 % af længden af den underliggende facade. Solenergianlæg med en højde på indtil 0,75 m kan placeres frit på tagfladen.

e) For elevator- og trappetårne kan bygningshøjden fastsat ovenfor overskrides med op til 1 m, dog op til 3 m alt inklusiv, når det er nødvendigt for at give adgang til udendørs areal på tag. Højden måles fra overkant tag. For værn ved tagterrasser kan bygningshøjden ligeledes overskrides, jf. § 7, stk. 4, litra d.

Stk. 4. Husdybde

a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger, dog maksimalt 16 m for ungdomsboliger og 17 m for plejehjem samt 18 m for erhverv.

b) Undtaget er parkeringshus i område I og erhverv i byggefelt i område III, vist på tegning 5a.

Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage; 2 på hver højst 250 m^2, mindre bygninger med et samlet etageareal på højst 180 m^2 i byrum I samt transformerstationer. Mindre bygninger kan være cykelskure, halvtage, pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende.

Mindre bygninger skal placeres som vist på tegning 5a.

Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages der stilling til, om de mindre bygninger har et omfang, så de ikke skal regnes med i etagearealet, jf. bygningsreglementet.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

a) Facadernes øverste en eller to etager skal markeres ved skift i materialer eller farver. Undtaget er facader a vist på tegning 6.

b) Facader b vist på tegning 6 skal have samme farve og materiale som facadestrækningens øverste etage. Facadestrækningens øverste en eller to etage skal være i lysere farve end de underliggende etager.

c) Facader c vist på tegning 6 skal opdeles i mindst 2 lodrette enheder på mindst 20 m. Hver facadeenhed skal markeres ved skift i materialer og/eller farver.

d) Facader d vist på tegning 6 skal opdeles i mindst 3 lodrette enheder på mindst 20 m. Hver facadeenhed skal markeres ved skift i materialer og/eller farver.

e) Materialerne skal være glatpudset tegl, blank mur, træ, natursten, metal. Desuden må 10 % være i synlig beton eller glas. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende

f) Materialer på facader a vist på tegning 6 skal være tegl, klinker, blank mur, natursten, metal, træ, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs, hampeler. Desuden må 10 % være i synlig beton eller glas. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende

g) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper og elevatorer kan være i andre materialer.

h) Materialer på facader på mindre bygninger skal være, træ, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs, hampeler. Desuden må 10 % være i synlig beton eller glas. For mindre bygninger til daginstitutionen kan anvendes samme materialer som angivet i litra d. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende

i) Portlåger skal være i træ, metal eller glas, og man skal kunne se igennem lågen.

j) Farverne skal være brun, rød, gul, sand, hvid, grå, grøn eller blå.

k) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre.

l) Gulvkoter i boliger i stueetagen (1. etage) i etagebebyggelse skal mod gade og byrum A-H være mellem 0,6 og 1,0 m målt fra det omkringliggende terræn. Undtagen er byggefeltet nærmest Center Boulevard, hvor variation i terrænkoter indebærer gulvkoter mellem 0,4 og 1,2 m målt fra det omkringliggende terræn.

m) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.
Belysning må ikke blænde omgivelserne.
Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

a) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.

b) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.

c) Vinduer i boliger i stueetage (1. etage) langs facader e, vist på tegning 6 skal have en underkant på mellem 1,5 og 1,8 m målt fra terræn.

d) Vinduer må ikke være i plastik.

e) Døre må ikke være i plastik.

f) Udvendig solafskærmning skal være markiser eller markisoletter. På daginstitutionen kan der tillades fast solafskærmning.

g) Etageboligbebyggelser skal have adgang til gaden og gården fra opgange. Hvis der er under 10 meters afstand mellem gadedør og port eller anden passagemulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades.

h) Der må maksimalt være 20 m mellem hver indgang i boligbebyggelse. Bestemmelsen gælder ikke for plejehjem.

i) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger eller tilbagetrækning samt farveskift og siddemulighed eller anden markering.

j) For facader på mindre bygninger i gårdrum 1 og 6 skal mindst 60 % af facadelængden være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,5 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

Stk. 3. Altaner og karnapper

a) Boliger skal fra 2. etage og op have altaner. I stueetager (1. etage) må der ikke være altaner. Kravet gælder ikke for ungdomsboliger eller plejehjem.

b) Altaner mod vej må have et fremspring på højst 1,1 m målt fra facaden.

c) Altaner i boligbebyggelse mod gård og byrum må have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden. Bestemmelsen gælder ikke for plejehjem.

d) Mindst én altan pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m, dog undtaget ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 6 litra d.

e) Altaner til ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 6, litra e, må have et fremspring på højst 0,4 m målt fra facaden.

f) Altaner i boligbebyggelse skal have en bredde på højst 3,5 m. Bestemmelsen gælder ikke for plejehjem.

g) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 50 % af facadens samlede længde.

k) Altaner skal have en frihøjde på mindst 2,7 fra gård, mindst 3,3 m fra byrum og kantzoner og mindst 4,5 m fra vej.

h) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen. Skrå bæringer er tilladt indenfor værnets højde.

i) Der må ikke være altangange.

j) Karnapper må højst have et fremspring på 1,1 m mod vej og højst 1,50 m mod gård og byrum målt fra facaden.

k) Karnapper skal have en frihøjde på mindst 2,8 m og mindst 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.

l) Den samlede længde af karnapper på en etage må maksimalt være 30 % af facadens samlede længde.

Stk. 4. Tage

a) Tage skal være flade. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, kan have en anden udformning.

b) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende. Vækstlaget skal være mindst 6 cm tykt.

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

d) Værn om tagterrasser skal være med lodrette, spinkle balustre i træ eller metal eller gennemsigtige, med klart glas eller i samme materiale og udformning som øverste del af facaderne. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

e) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3, litra c.

Stk. 5. Reklamer

a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle, hustage og terræn.

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

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Friarealet beregnes for område I og II under et og for område III under et. Nordre Landkanal (den del af matr.nr. 348a Eksercerpladsen, København, der ligger indenfor lokalplanområdet) kan ikke medregnes i friarealet.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af etagearealet således:

Boliger:	30 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Plejecentre og plejeboliger:	20%

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager), åbne forbindelser, arealer under gangbroer samt inddækninger mv. på facader, altaner og lignende

Stk. 2. Oplag

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

Stk. 3. Generelt om ubebyggede arealer

Byrum/kantzoner/træer skal placeres, så de afgrænses af bygningernes fodaftryk inden for byggefelterne, som vist på tegning 7a, 7b og 7c. I stk. 4 og 5 er der særlige bestemmelser om indretningen.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

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

Arealer til plejehjem og institutioner må hegnes, jf. stk. 4, gårdrum 2 og 3 samt byrum B og I. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid. Dette gælder dog ikke friarealer på tag.

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

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

Stk. 4. Byrum

Der skal være byrum, som vist på tegning 7a.

Gårdrum 1
Mindst 45 % af gårdrummets areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, tegl, asfalt eller grus.

Der skal være mindst to legearealer hver med et areal på mindst 25 m^2 med siddemulighed.

Der skal være mindst 3 faste bænke.

Gårdrum 2 og 3
Til hvert gårdrum gælder:

Mindst 40 % af hvert af gårdrummenes areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, tegl, asfalt eller grus.

Der skal være mindst 2 faste bænke.

Der må hegnes med hæk/åbent gitter/træhegn. Hegn må højst være 1,4 m målt i forhold til det omgivende terræn.

Der må ikke være skure, affaldshåndtering eller cykelparkering.

Gårdrum 4 og 5
Til hvert gårdrum gælder:

Mindst 40 % af byrummenes areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, tegl, eller grus.

Der skal være mindst et legeareal på mindst 25 m^2 med siddemulighed.

Der skal være mindst 2 faste bænke.

Gårdrum 6
Mindst 40 % af gårdrummets areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, tegl, eller grus.

Der skal være mindst 1 faste bænke.

Byrum A
Befæstede arealer skal være i beton, tegl, asfalt eller grus.

Der skal være en stiforbindelse a, som vist på tegning 7a med en 4 m dobbeltrettet cykelsti med asfaltbelægning og 2 m fortov samt rabat med træer, jf. § 4, stk. 2 og § 8, stk. 6. Der skal være kantsten i begge sider af cykelstien.

Byrum B, C, D, E og G
Mindst 30 % af hvert af byrummenes areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, tegl, asfalt, grus.

Der skal være stiforbindelser b, c, d, e og g som vist på tegning 7a med en bredde på 3 m og belagt med fast belægning.

I byrum B må der hegnes med hæk/åbent gitter/træhegn ved opholdsareal til plejehjem. Hegn må højst være 1,4 m målt i forhold til det omgivende terræn.

Byrum F
Mindst 25 % af byrummets areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, tegl, asfalt eller grus.

Byrum H – Bella Have
Mindst 30 % af byrummets areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, tegl, asfalt eller grus.

Der skal være mindst 3 faste bænke.

Der skal være en stiforbindelse gennem byrummet, som vist på tegning 7a med en bredde på 2,5-3 m og belagt med beton, tegl, asfalt eller grus.

Byrum I
Mindst 15 % af byrummets areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, tegl, asfalt eller grus.

Faldunderlag til legearealer må være i andre materialer

Der må hegnes med hæk/åbent gitter/træhegn. Hegn må højst være 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn.

Der skal være bede med beplantning/klatreplanter langs mindst 50 % af hegnets længde. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på hegn.

Byrum J
Mindst 40 % af byrummets areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, tegl, asfalt eller grus.

Der skal være en stiforbindelse a, som vist på tegning 7a med en 4 m dobbeltrettet cykelsti med asfaltbelægning og 2 m fortov samt rabat med træer, jf. § 4, stk. 2 og § 8, stk. 6. Der skal være kantsten i begge sider af cykelstien.

Byrummet skal indrettes med beplantning og læskærme med henblik på forebyggelse af gener fra vind.

Stk. 5. Kantzoner
Der skal være kantzoner, som vist på tegning 7b.

Hvis grænseværdier for støj ikke kan overholdes, må kantzoner ikke indrettes til ophold.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Se tegning 7c om facadebeplantning.

Ved hver boligenhed skal der være mindst et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m.

Kantzone a
Kantzonen skal have en dybde på mellem 0,5 og 2 m målt vinkelret på facaden.

Mindst 20 % af kantzonens areal skal være bede med beplantning. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, tegl og/eller træ.

Kantzone b
Kantzonen skal have en dybde på mellem 1 og 1,5 m målt vinkelret på facaden.

Mindst 15 % af kantzonens areal skal være bede med beplantning. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden.

Mindst 50 % af kantzonens beplantning skal kunne opnå en højde på 1,2 m.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, tegl og/eller træ.

Kantzone c
Kantzonen skal have en dybde på mellem 2 og 4 m målt vinkelret på facaden. I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse i en dybde på mellem 1,5 og 2 m målt vinkelret på facaden.

For plejehjem er der kun krav om kantzone, hvis der er boliger med udgang til byrummet. Kantzonen skal have en dybde på mellem 2 og 3 m målt vinkelret på facaden.

Mindst 30 % af kantzonens areal skal være bede med beplantning. Mellem terrasser skal der være plantebede på mindst 1 m.

Der skal hegnes med hæk og/eller hegn. Hegn må højst være 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn skal være i samme materiale og farve som altanværn på den pågældende bygning eller begrønnede.

Hvor kantzonen ligger højere end det omgivende terræn, skal højdeforskellen afvikles i et skrånende plantebed, der møder terrænet højst 0,15 m over terrænkoten.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, grus, tegl og/eller træ.

Kantzone d
Kantzonen skal have en dybde på mellem 2 og 2,5 m målt vinkelret på facaden. I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse i en dybde på mellem 1,5 og 2 m målt vinkelret på facaden.

For plejehjem er der kun krav om kantzone, hvis der er boliger med udgang til byrummet.

Arealer mellem terrassen og det omliggende gårdrum skal være bede med beplantning. Mindst 50 % af kantzonens beplantning skal kunne opnå en højde på 1,2 m.

Der må hegnes med hæk og/eller hegn. Hegn må højst være 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Ved hegn der udgår vinkelret fra facaden, må de første 1,5 m være op til 1,6 m høje. Hegn skal være i samme materiale og farve som altanværn på den pågældende bygning eller begrønnede.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, tegl og/eller træ.

Kantzone e
Kantzonen skal have en dybde på mindst 1,5 m målt vinkelret på facaden.

Mindst 10 % af kantzonens areal skal være bede med beplantning. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, tegl og/eller træ.

Stk. 6. Træer
Der skal være beplantning, som vist på tegning 7c.

Facadebeplantning
Der skal være bede med beplantning langs facader, som vist på tegning 7c. Beplantningen skal være klatreplanter. Bedene skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden og være langs mindst 50 % af de lukkede dele af facadens længde.

Træbeplantning
Der skal i alt plantes mindst 196 nye træer, som ikke må fældes.

Mindst 10 % af nye træer i beplantningszone 1M, mindst 25 % af nye træer i beplantningszoner 1A, 1L og 1P-1R under ét, og mindst 50 % af nye træer i beplantningszoner 1B-1K, 1N-1O, 2A og 2B skal være af nedenstående arter.

Ahorn (Acer pseudoplatanus), Ask (Fraxinus excelsior), Avnbøg (Carpinus betulus), Benved (Euonymus europaeus), Birk- dunbirk (Betula pubescens), Birk- vortebirk (Betula pendula), Blomme (Prunus domestica og underarter), Bævreasp (Populus tremula), Bøg (Fagus sylvatica), Eg- stilkeg (Quercus robur), Eg- vintereg (Quercus petraea), Elm- småbladet (Ulmus minor), Elm- storbladet (Ulmus glabra), Ene (Juniperus communis), Hassel (Corylus avellana og underarter), Havtorn (Hippophae rhamnoides), Hvidtjørn- almindelig (Crataegus laevigata), Hvidtjørn- engriflet (Crataegus monogyna), Hvidtjørn- koral (Crataegus rhipidophylla), Hyld (Sambucus nigra), Hæg- almindelig (Prunus padus), Kirsebær (Prunus cerasus/avium og underarter), Kvalkved (Viburnum opulus), Lind- småbladet (Tilia cordata), Lind- storbladet (Tilia platyphyllos), Løn- spidsløn (Acer platanoides), Lønnatur (Acer campestre), Mirabel (Prunus cerasifera og underarter), Pil- femhannet (Salix pentandra), Pil- grå (Salix cinerea), Pil- selje (Salix caprea), Pære (Pyrus communis og underarter), Rød-el (Alnus glutinosa), Røn- almindelig (Sorbus aucuparia), Røn- selje (Sorbus intermedia), Skovfyr (Pinus sylvestris), Slåen (Prunus spinosa), Taks (Taxus baccata), Tørst (Frangula alnus), Vrietorn (Rhamnus cathartica), Æble (Malus og arter/underarter).

For beplantningszone 1A, 1F, 1H og 1R gælder:
Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

Mindst 25% af de nye træer i de fire beplantningszoner under ét, skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mindst 6 m.

For beplantningszone 1C-1E, 1G, 1I-1L, 1N-1P og 2A-2B gælder:
Mindst halvdelen af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Ingen træer må have en stammeomkreds på mindre end 14-16 cm.

Mindst 25% af de nye træer i de enkelte beplantningszoner, skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mindst 15 m, og mindst 50% af de nye træer i de enkelte beplantningszoner, skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mindst 6 m.

For beplantningszone 1B gælder:
Mindst halvdelen af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Ingen træer må have en stammeomkreds på mindre end 14-16 cm.
Mindst 50% af de nye træer i de enkelte beplantningszoner, skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mindst 6 m.

For beplantningszone 1M gælder:
Mindst halvdelen af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Ingen træer må have en stammeomkreds på mindre end 14-16 cm.

Mindst 25% af de nye træer, skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mindst 15 m, og mindst 25% af de nye træer, skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mindst 6 m.

For beplantningszone 1Q og 1S gælder:
Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

100% af de nye træer, skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mindst 15 m.

Vækstforhold
Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m^2 areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m^2.

Nye træer, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,80 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 0,20 m, så den samlede beddybde er mindst 1 m.

Bedet skal fyldes med sandblandet lerjord, lerblandet sandjord, rodvenligt bærelag eller tilsvarende egnet vækstmedie med stort indhold af lava og pimpsten. Hvis hele eller dele af bedet er dækket af belægning, skal vækstmediet være egnet til dette, og det samlede bed inklusiv evt. belægning skal sikre, at hele vækstvolumenet er egnet til rodvækst.

Nye træer, buske og klatreplanter på konstruktion skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,60 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 6 m, skal vækstlaget dog være mindst 0,80 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 15 m, skal vækstlaget dog være mindst 1,50 m tykt. Vækstlaget skal være et egnet vækstmedie med fx stort indhold af lava og pimpsten.

Nye buske og klatreplanter, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,5 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes.

Stk. 7. Terrænregulering

Der skal ske terrænregulering til forebyggelse af oversvømmelse op mod bygningselementer, der er sårbare overfor oversvømmelsesrisiko som fx kældernedgange, nedkørsler til parkeringskældre og indgange til plejehjem, daginstitution mm.

Bebyggelsernes hævede gårdrum skal udformes så vand afledes via overfladers hældning mod portåbninger til de omkringliggende veje og terræn og væk fra bebyggelsen.

Stk. 8. Anlæg til opsamling af regnvand

Der skal etableres et afløbssystem, hvor vejvand fra trafikerede veje (vejtype a og b) løber til regnvandskloakken.

Derudover skal øvrigt tag- og overfladevand opsamles og forsinkes gennem f.eks. vandrender, regnvandsbede, lavninger eller grøfter i

terræn, inden det ledes til Nordre Landkanal. Vandet skal kunne forsinkes lokalt indenfor lokalplanområdet med tilstrækkeligt volumen til, at der kan opnås tilladelse til udledning ved udløb til Nordre Landkanal. På tegning 8 er vist zoner til placering af vandrender og regnbede. I byrum H skal anlæggene have et varieret forløb kombineret med høje græsser, siv, lave buske og eventuelt træer. Byrum skal kunne tåle, at der periodevis opstuves vand på terræn.

Stk. 9. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c viste nye træer er plantet i de beplantningszoner, som bebyggelsen støder op til, og at de i stk. 7, fastlagte anlæg til opsamling af regnvand er etableret i de zoner vist på tegning 8, som bebyggelsen grænser op til.

Stk. 10. Dispensation

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer blandt andet af hensyn til mulighed for brandredning.

§ 9. Sikring mod oversvømmelse

Området skal sikres op til en 100 års skybrudshændelse, og det skal som minimum sikres mod oversvømmelse ved et maksimalt vandspejl 10 cm over terræn langs bygningers facader.

Oversvømmelsesrisikoen for lokalplanens omgivelser må ikke forværres som en konsekvens af realisering af lokalplanen.

Der skal etableres afværgeforanstaltninger som beskrevet i § 7, stk. 1, litra l og § 8, stk. 7 og 8.

§ 10. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes 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 og daginstitutioner: 58
- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med hoteller, kontorer mv.: 63

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m^2):

- Boligers opholdsrum og daginstitutioners opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

Indendørs med lukkede vinduer:

- Hotellers, boligers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

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

Stk. 2. **Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som 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 og anden forurening, jf. stk. 2, er overholdt.

§ 11. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 12. Særlige fællesanlæg

For område I og II gælder, at nybyggeri ikke må tages i brug, før der er etableret det i § 8, stk. 4 fastlagte byrum H (Bella Have).

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at etableringen af fællesanlægget udskydes tidsbegrænset.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at fællesanlægget bliver etableret straks og i sin helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at der kan godkendes et forslag til fællesanlæggets udformning og en tidsplan for etableringen.

§ 13. 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.

§ 14. Ophævelse af lokalplaner

For område I ophæves lokalplan 342-1 Bella Center II bekendtgjort den 13. november 2001 og den 19. juni 2002 samt lokalplan 571 Kvarteret ved Bella Center II, bekendtgjort den 7. februar 2019 i deres helhed.

For område II ophæves lokalplan 571 Kvarteret ved Bella Center II, bekendtgjort den 7. februar 2019, undtaget § 3, stk. 4.

For område III ophæves lokalplan 571 Kvarteret ved Bella Center II, bekendtgjort den 7. februar 2019, undtaget § 4, stk. 8 og 9 samt § 5, stk. 1.

Kommentarer af generel karakter

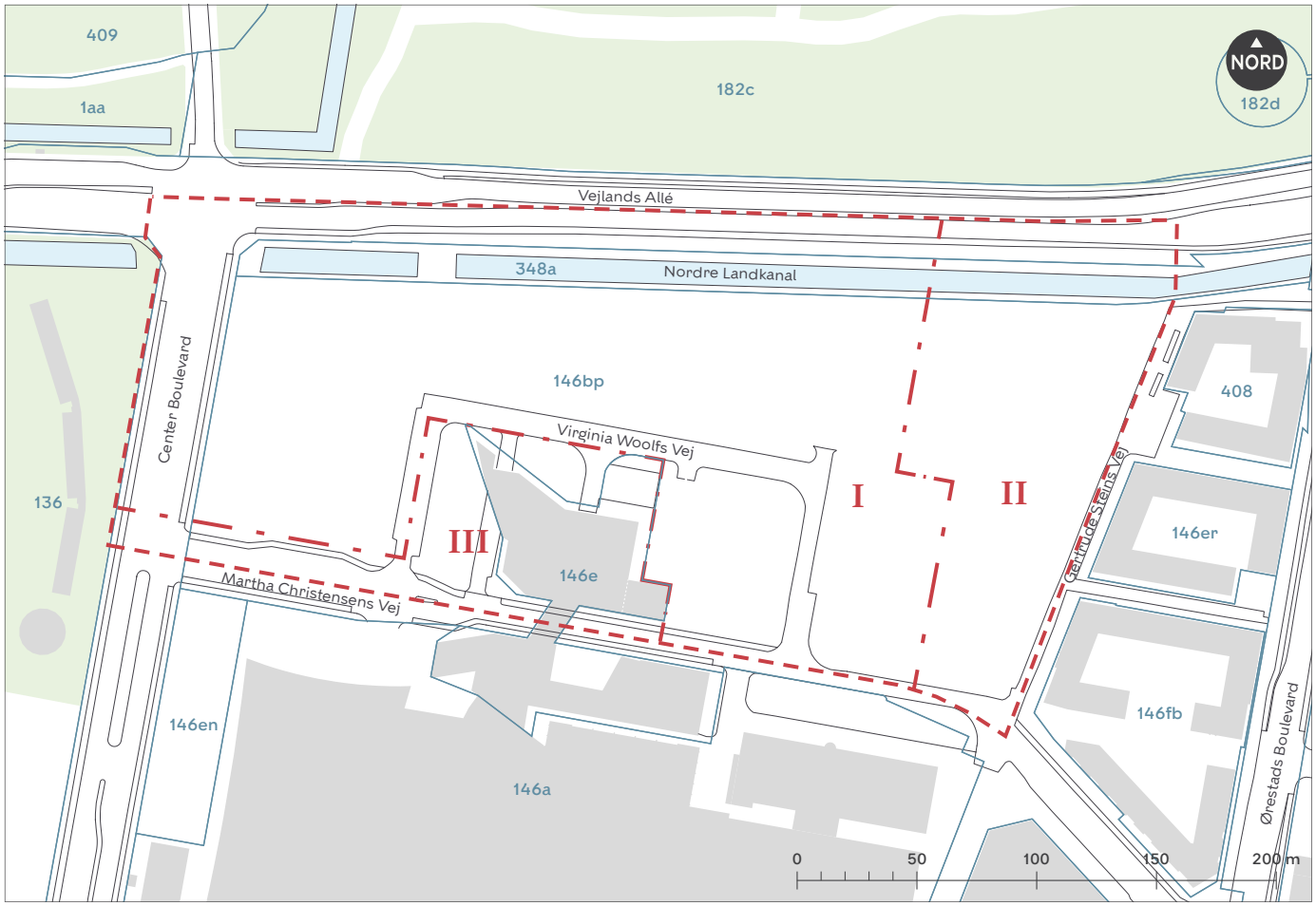
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 med senere ændringer.

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. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1 • Områdeafgrænsning



Lokalplanområdets afgrænsning

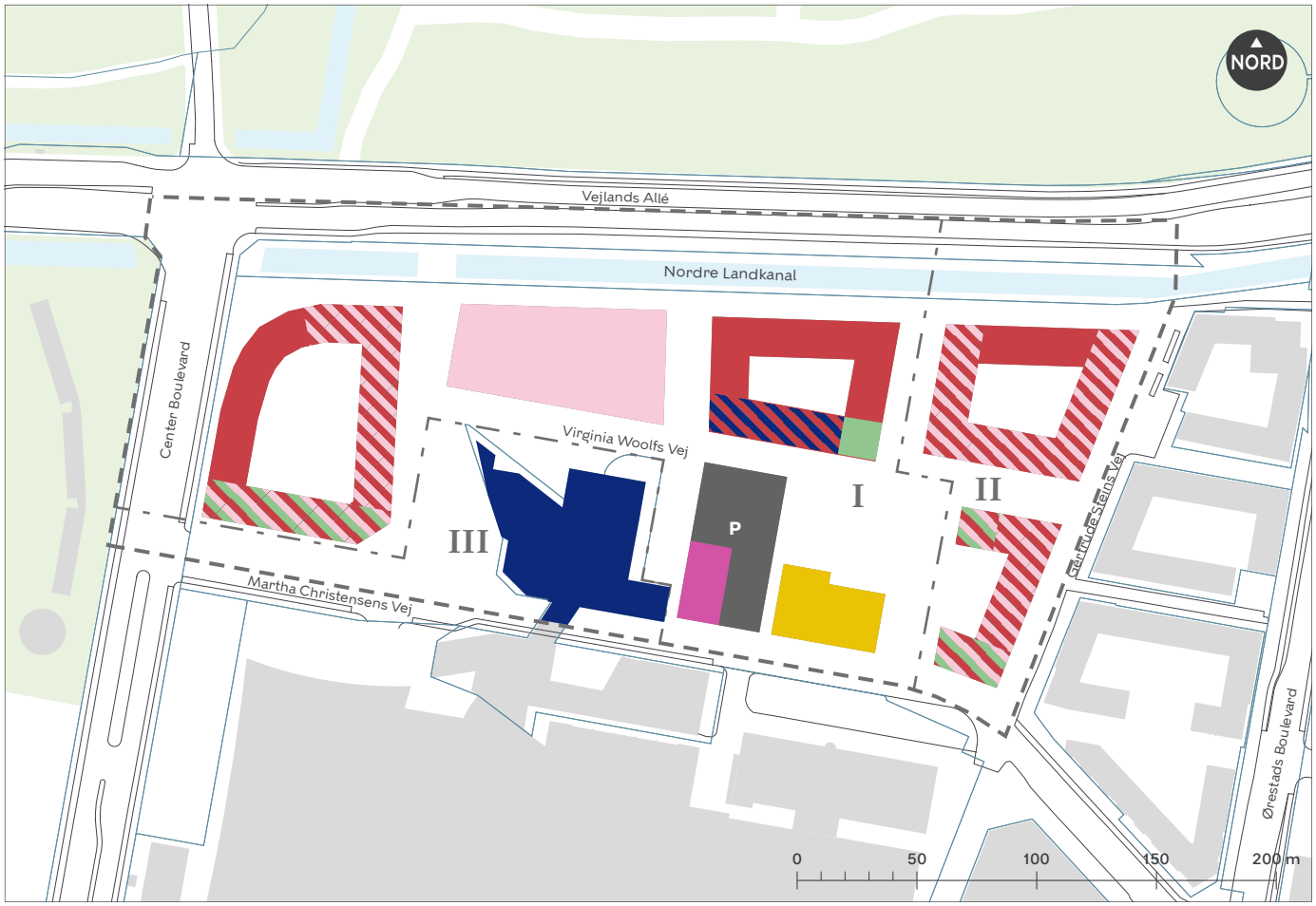
Grænse mellem delområder

I-III Delområde

XX Matrikel

Eksisterende bygning

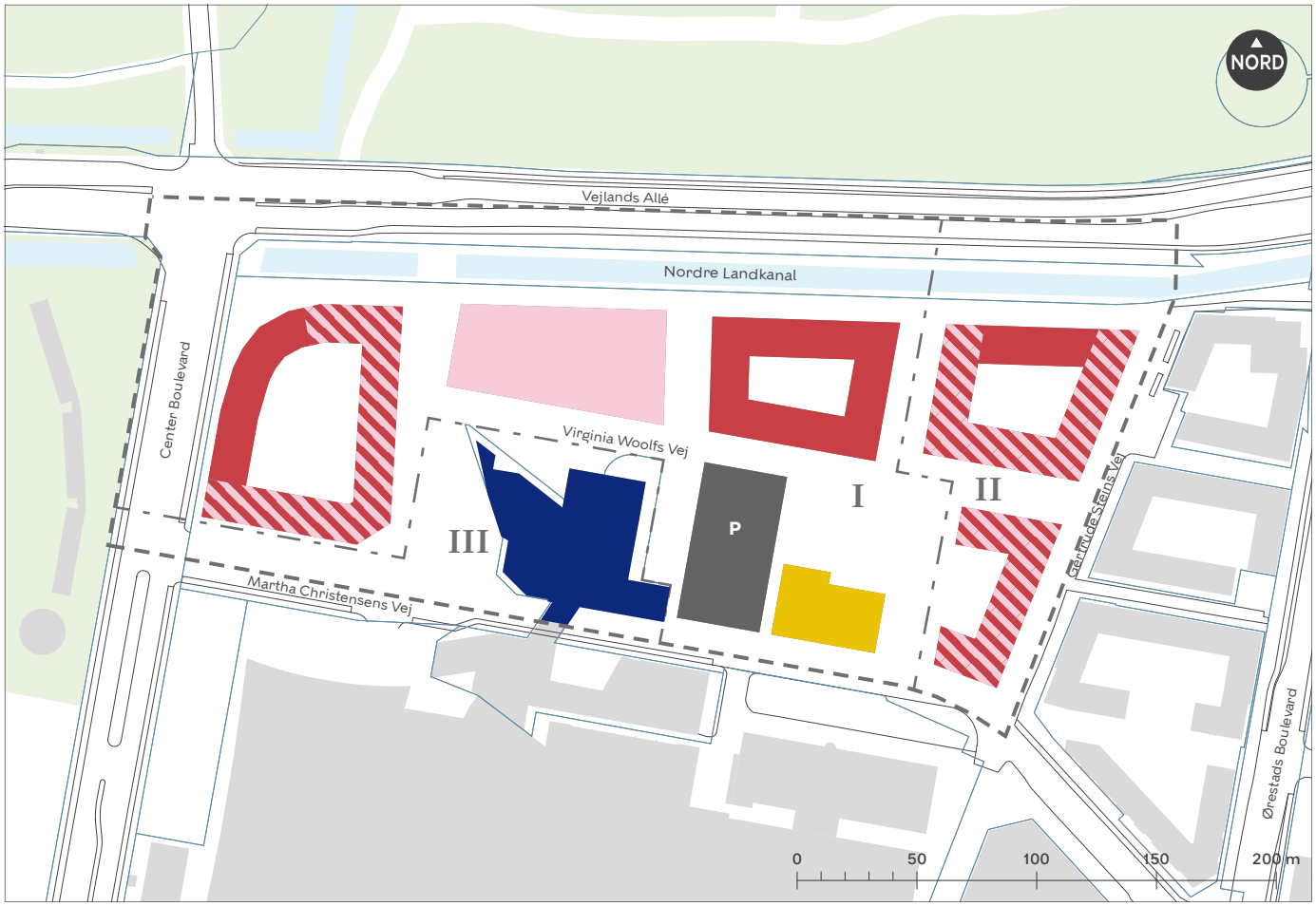
Tegning 2a • Anvendelse i stueetagen (1. etage)



- Bolig
- Bolig eller almen bolig
- Bolig, almen bolig eller publikumsorienterede serviceerhverv
- Bolig eller serviceerhverv
- Almen bolig (plejehjem)
- Serviceerhverv
- Publikumsorienterede serviceerhverv
- Institution
- P Parkeringshus
- Nærgenbrugssation

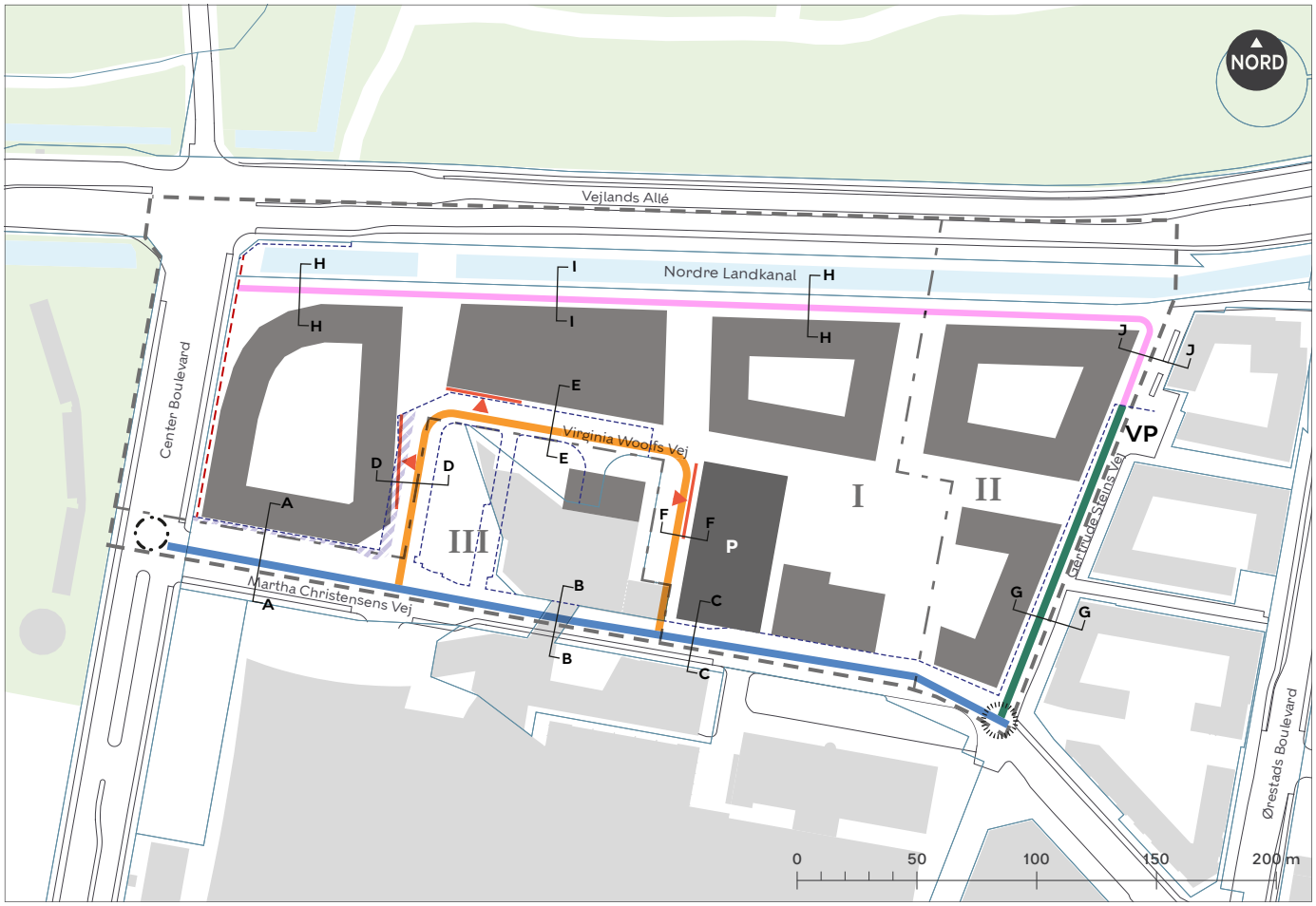
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

Tegning 2b • Anvendelse fra 2. etage og op



- Bolig
- Bolig eller almen bolig
- Almen bolig (plejehjem)
- Serviceerhverv
- Institution
- P Parkeringshus
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

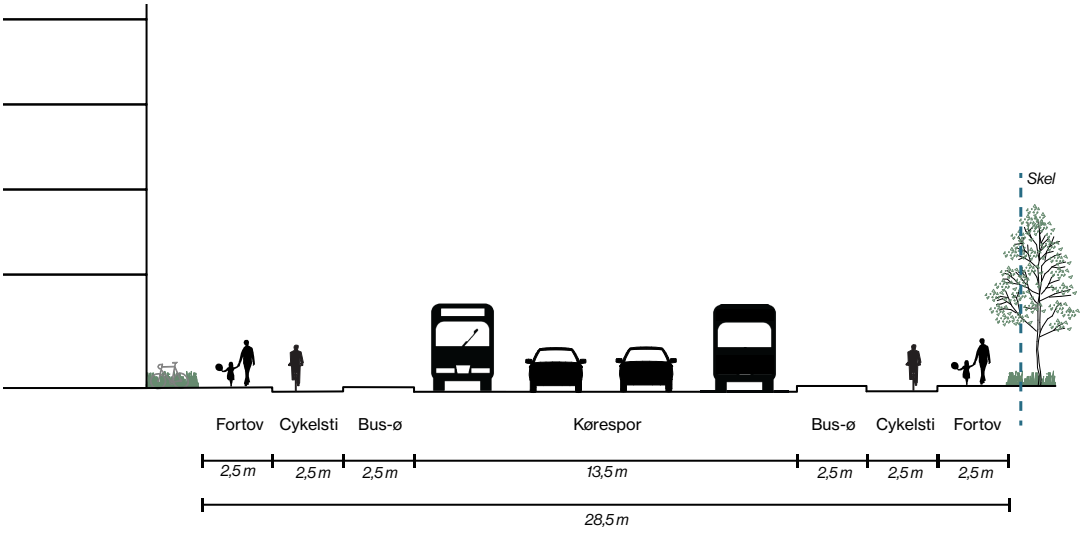
Tegning 3a • Veje



- Vejudlæg, der kan ophæves
- Vejtype a
- Vejtype b
- Vejtype c
- Vejtype d (sti)
- Overkørsel til parkering
- VP — Vendeplads
- A A — Angivelse af snit
- Vejbyggelinje
- Signalregulerende kryds
- Helleanlæg

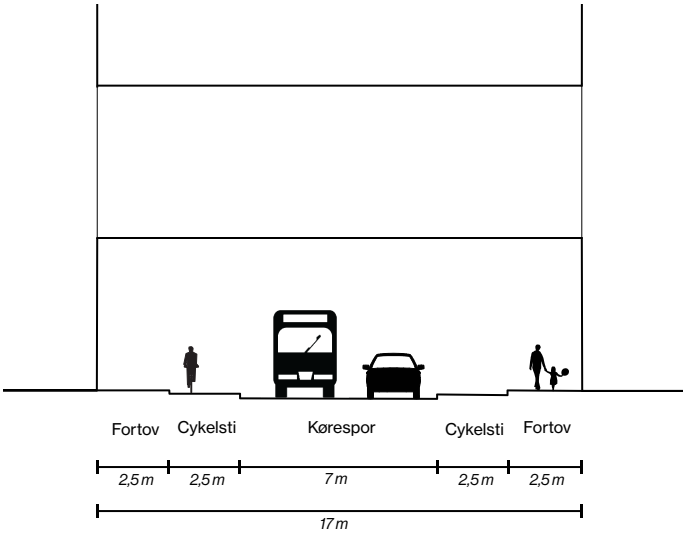
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III — Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- P — Byggefelt for parkeringshus
- Vejudlægslinje

Tegning 3b • Vejsnit



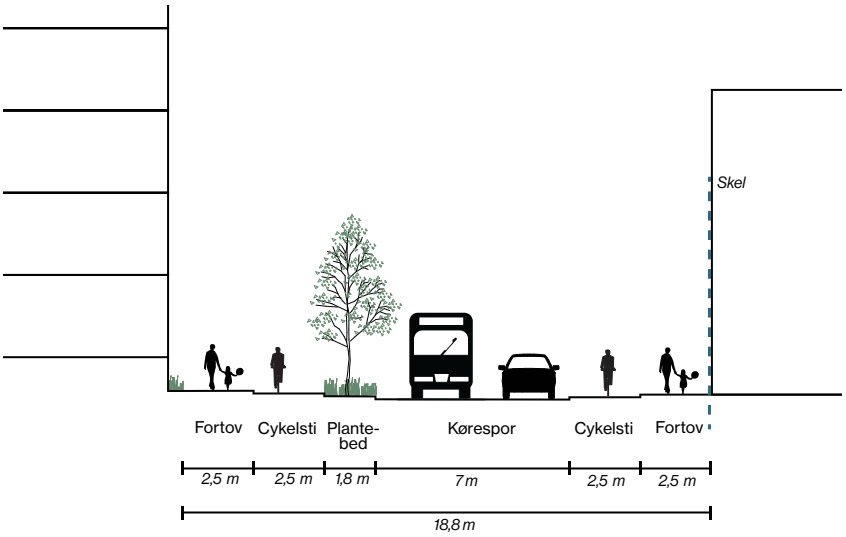
Snit A-A - Vejtype a

Martha Christensens Vej



Snit B-B - Vejtype a

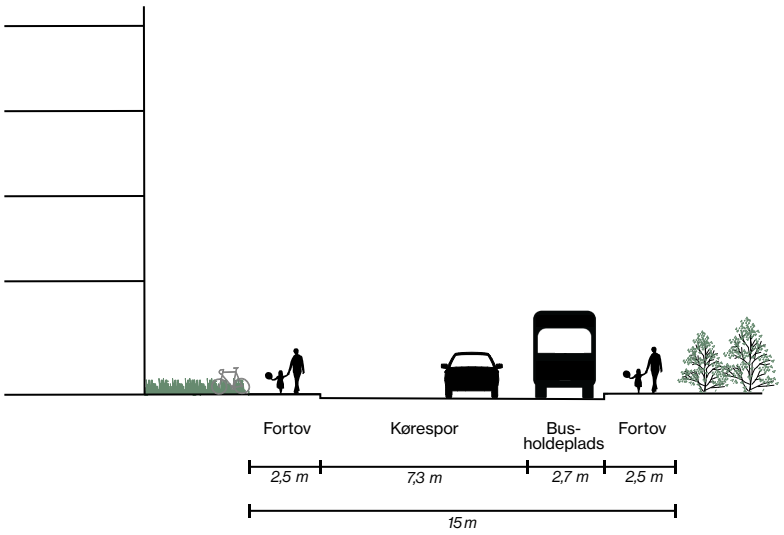
Martha Christensens Vej



Snit C-C - Vejtype a

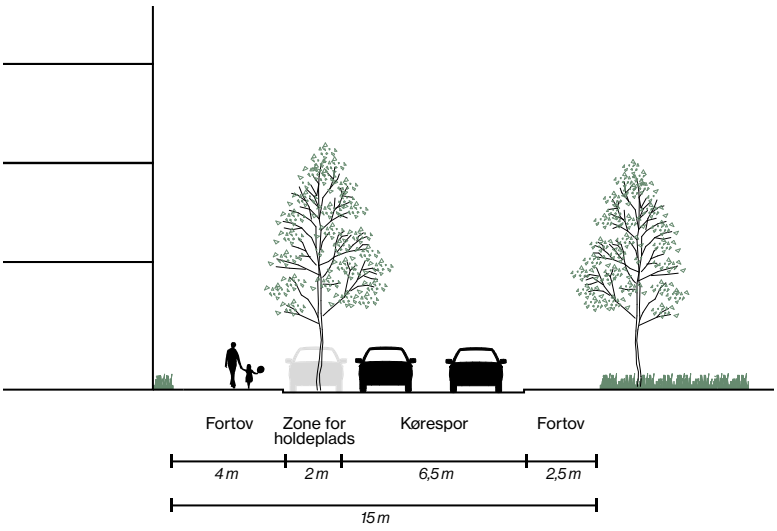
Martha Christensens Vej

Tegning 3b • Vejsnit



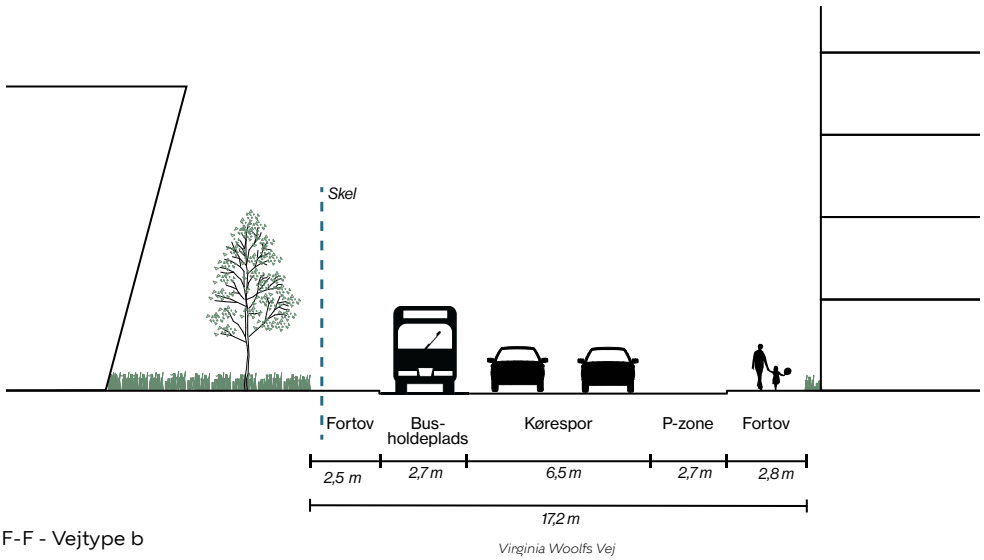
Snit D-D - Vejtype b

Virginia Woolfs Vej



Snit E-E - Vejtype b

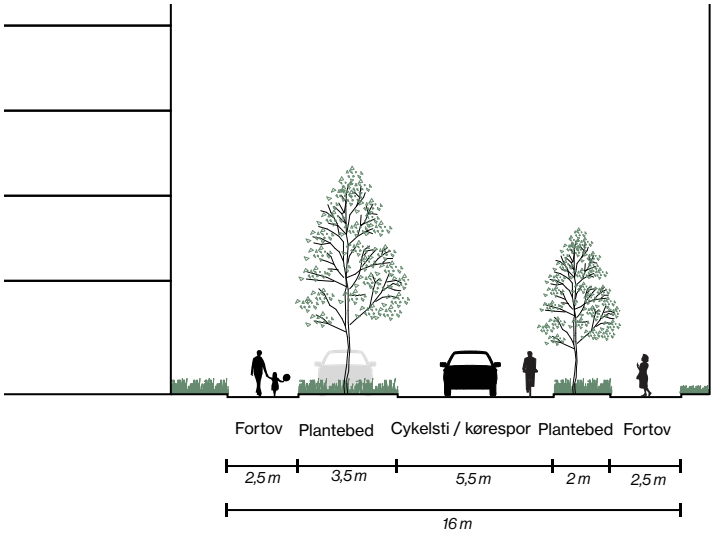
Virginia Woolfs Vej



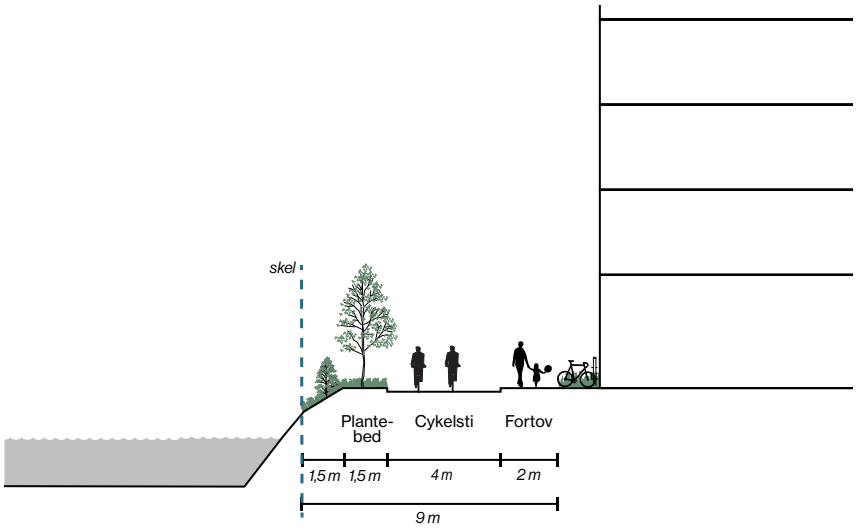
Snit F-F - Vejtype b

Virginia Woolfs Vej

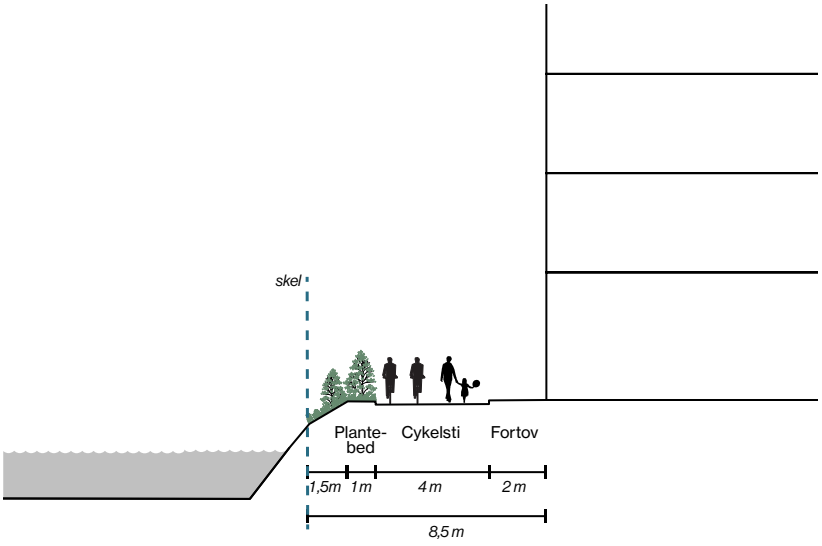
Tegning 3b • Vejsnit



Snit G-G - Vejtype c

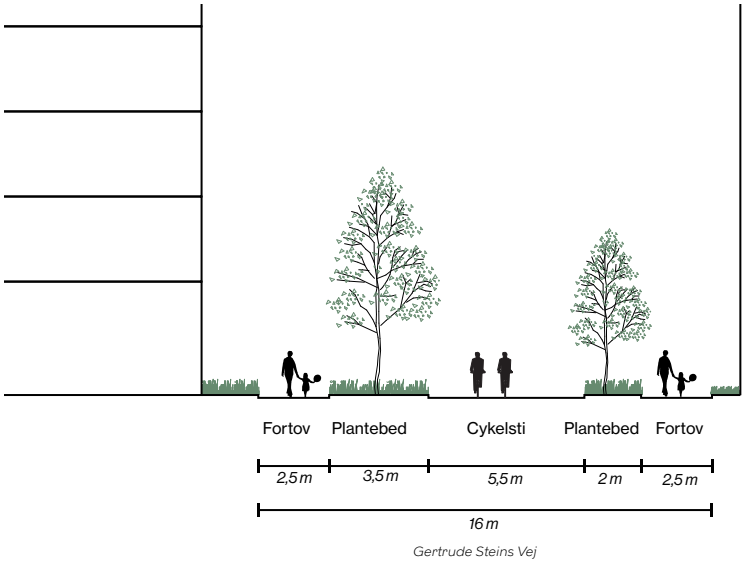


Snit H-H - Vejtype d (sti)



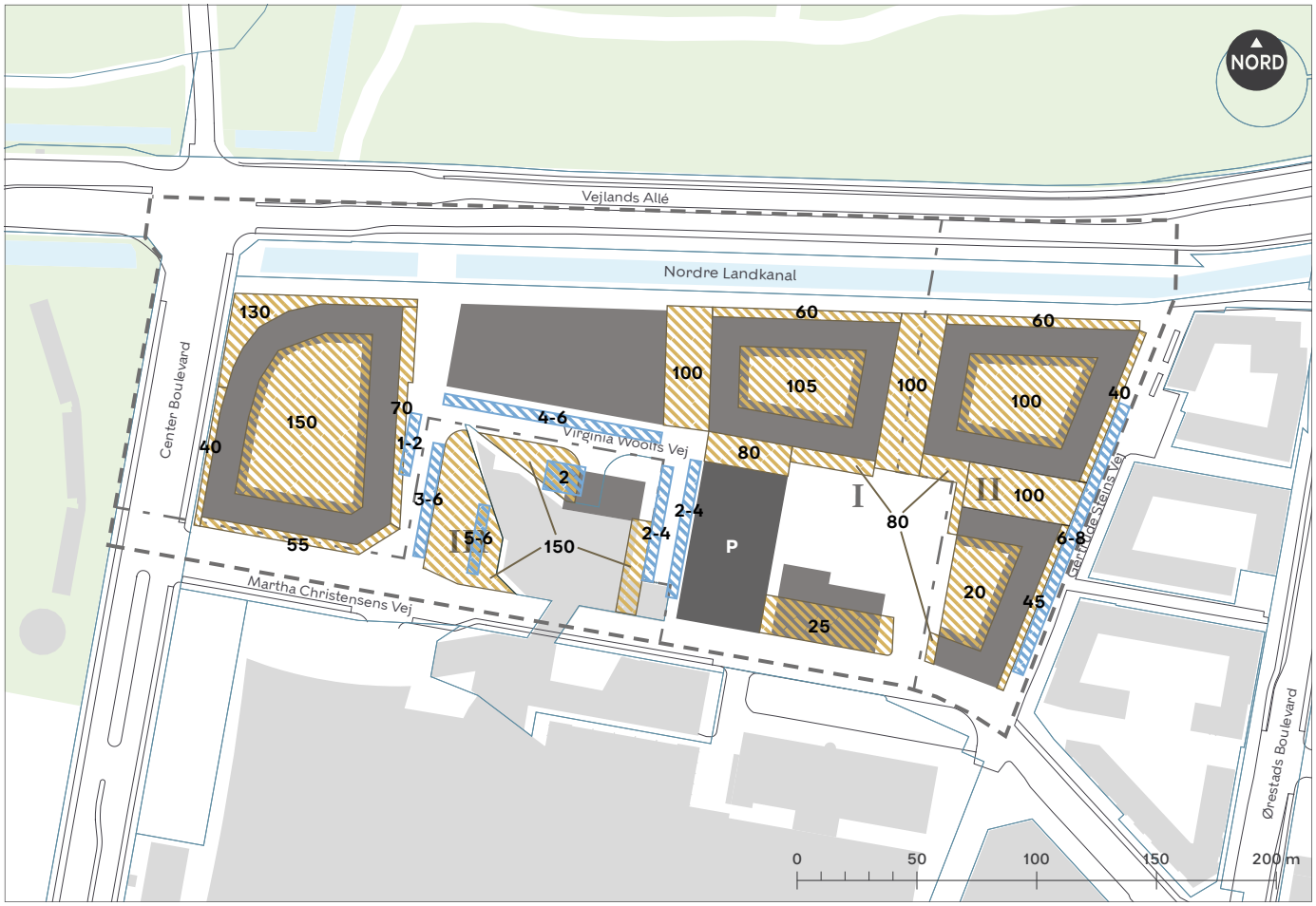
Snit I-I - Vejtype d (sti)

Tegning 3b • Vejsnit



Snit J-J - Vejtype d (sti)

Tegning 4 • Bil- og cykelparkering



X Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser

X Cykelparkering på terræn med angivelse af maksimalt antal pladser

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

I-III Delområde

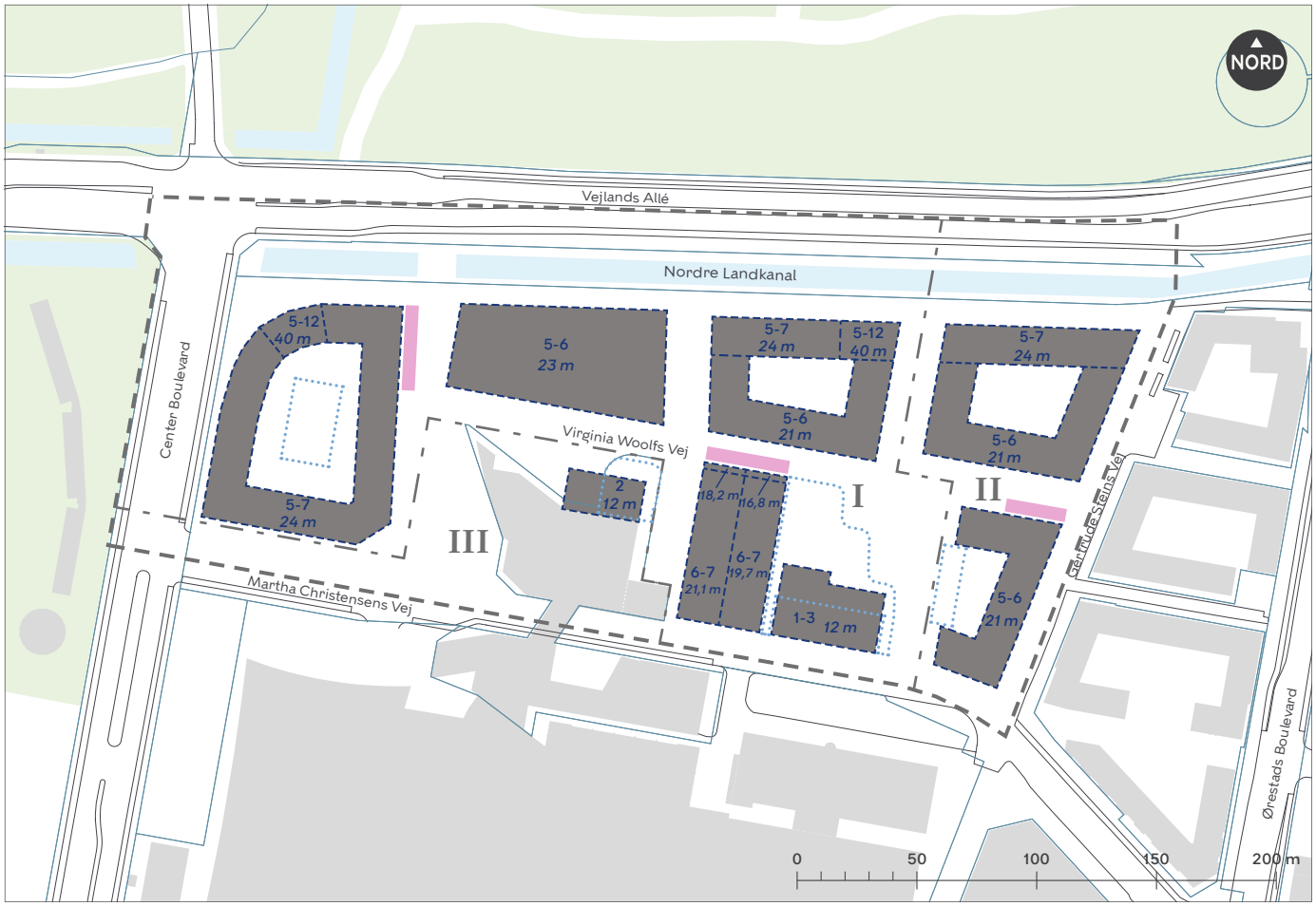
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

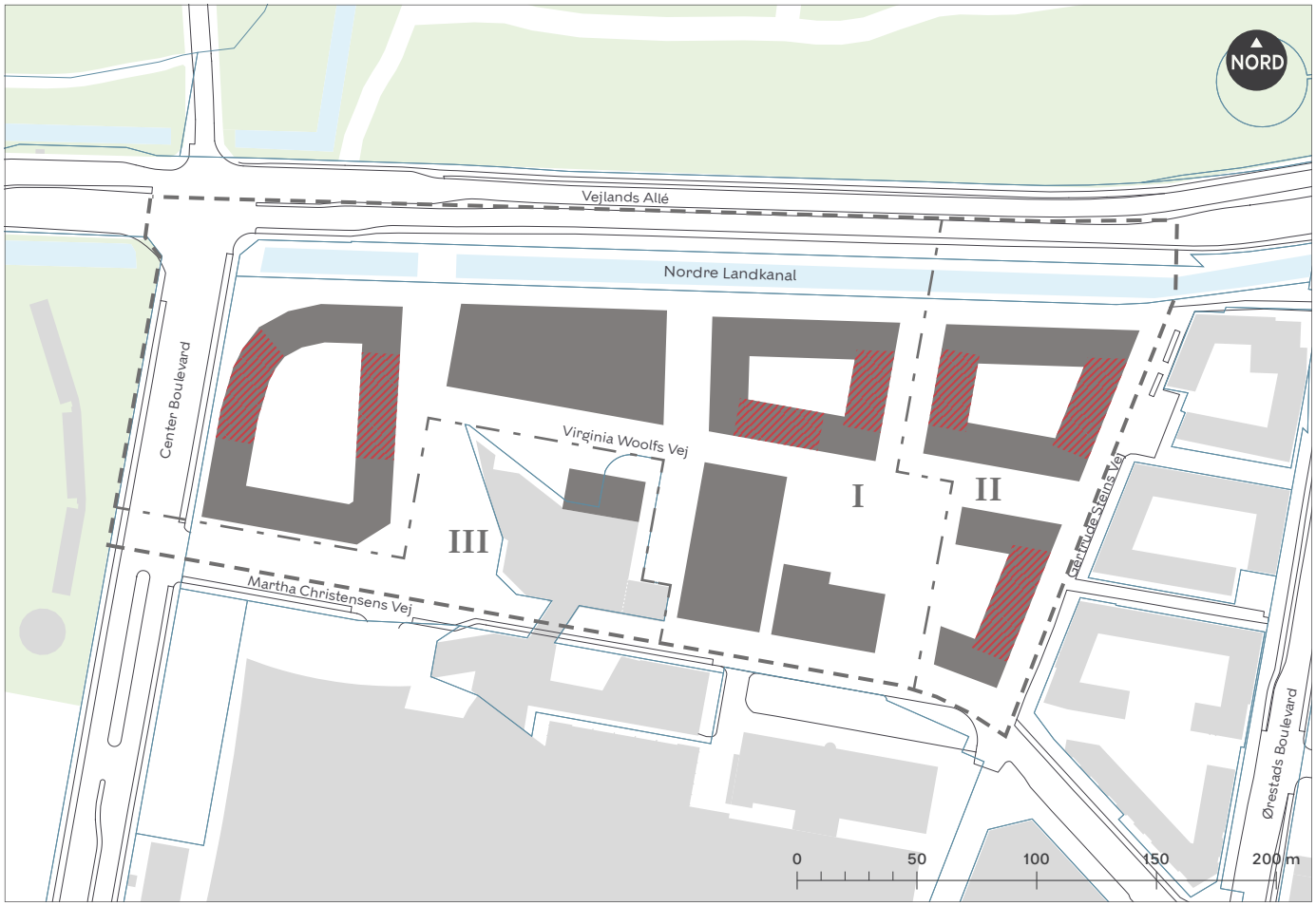
P Byggefelt for parkeringshus

Tegning 5a • Bebyggelsens omfang og placering



- Afgrænsning af byggefelt
- Byggefelt
- x Etageantal
- xx m Maksimal højde
- Område, hvor der kan placeres mindre bygninger
- Område, hvor der kan placeres transformer
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

Tegning 5b • Porte



Krav om placering af port

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

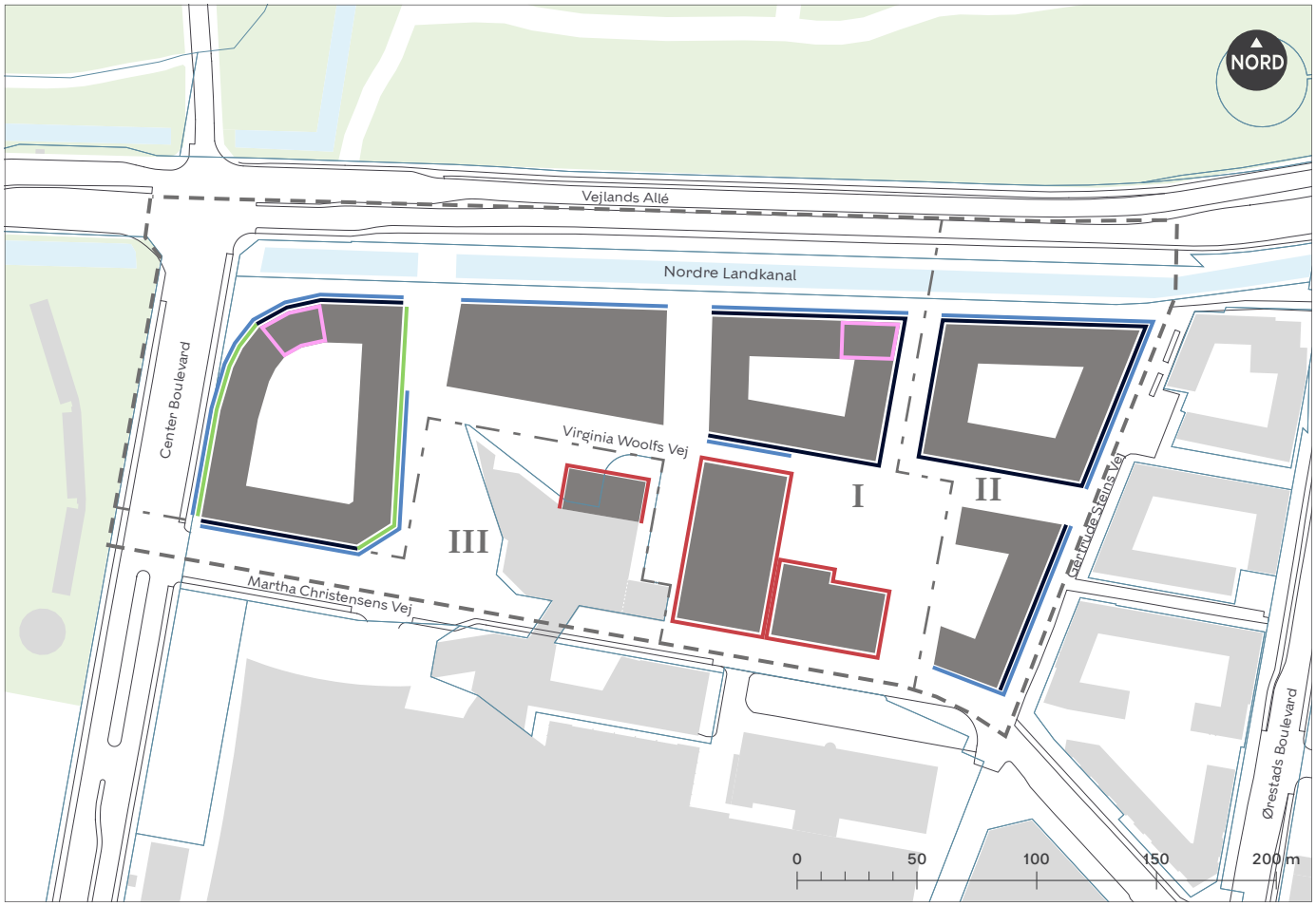
I-III Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

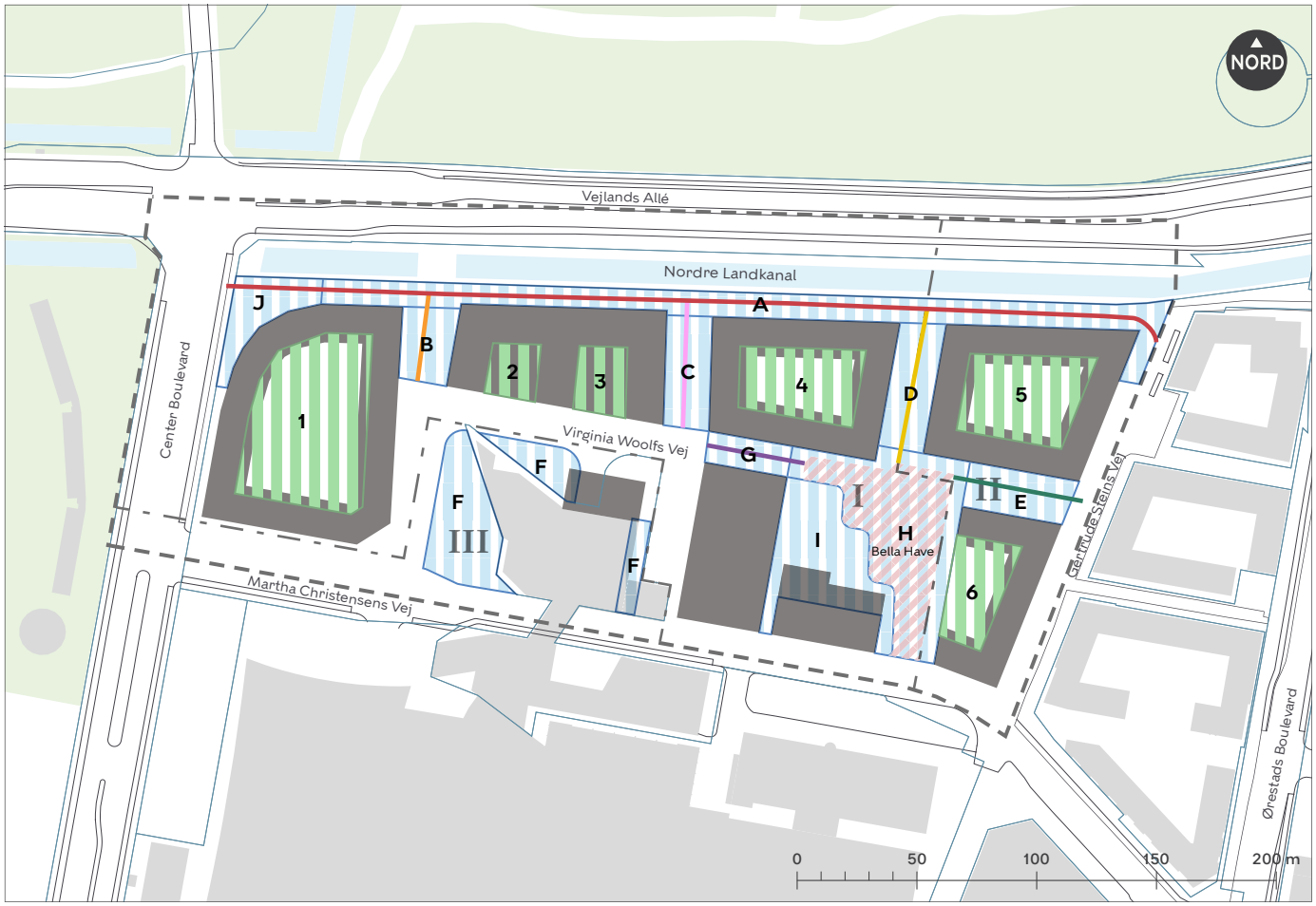
Byggefelt

Tegning 6 • Bebyggelsens ydre fremtræden



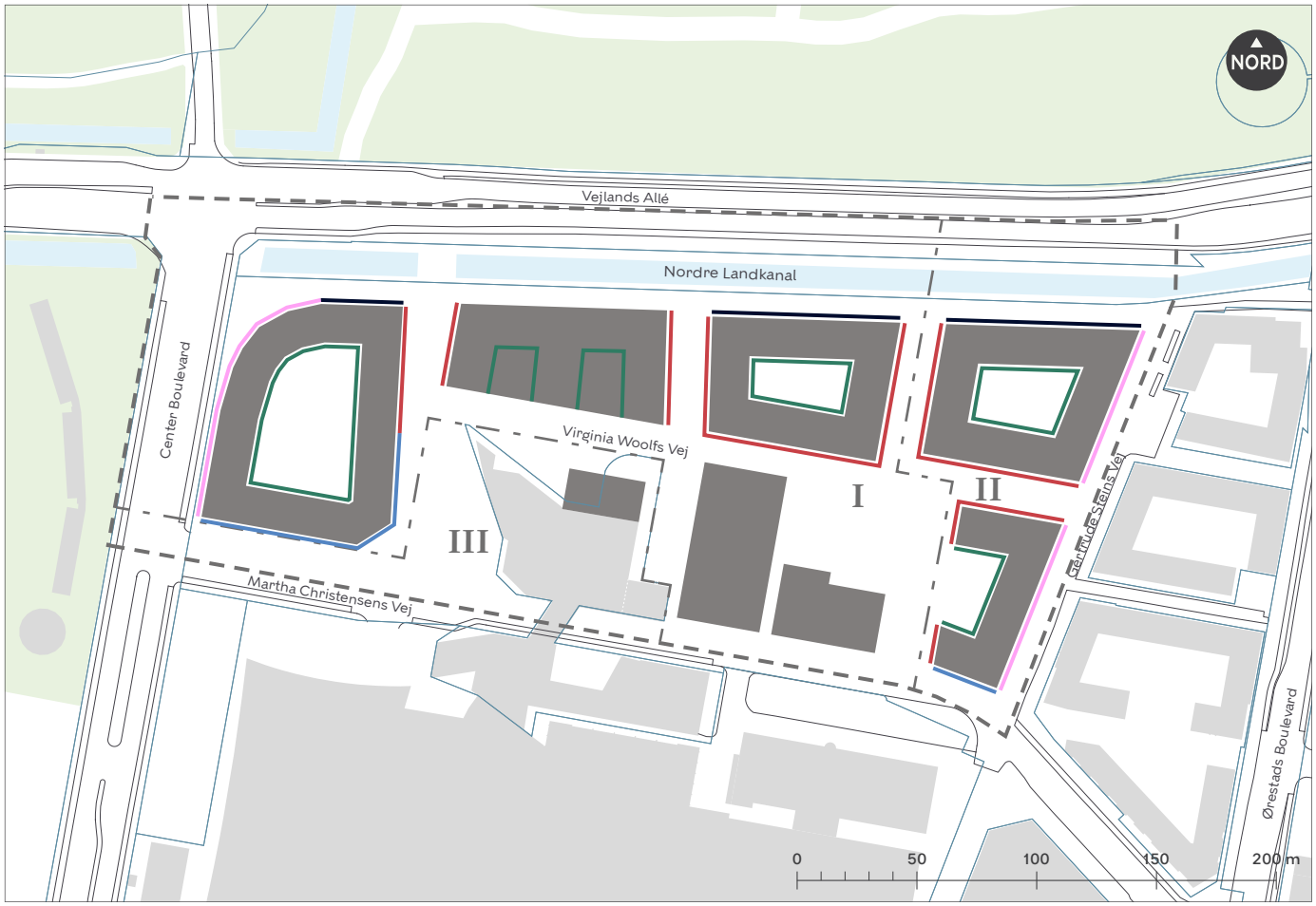
- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Facade d
- Facade e
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 7a • Byrum



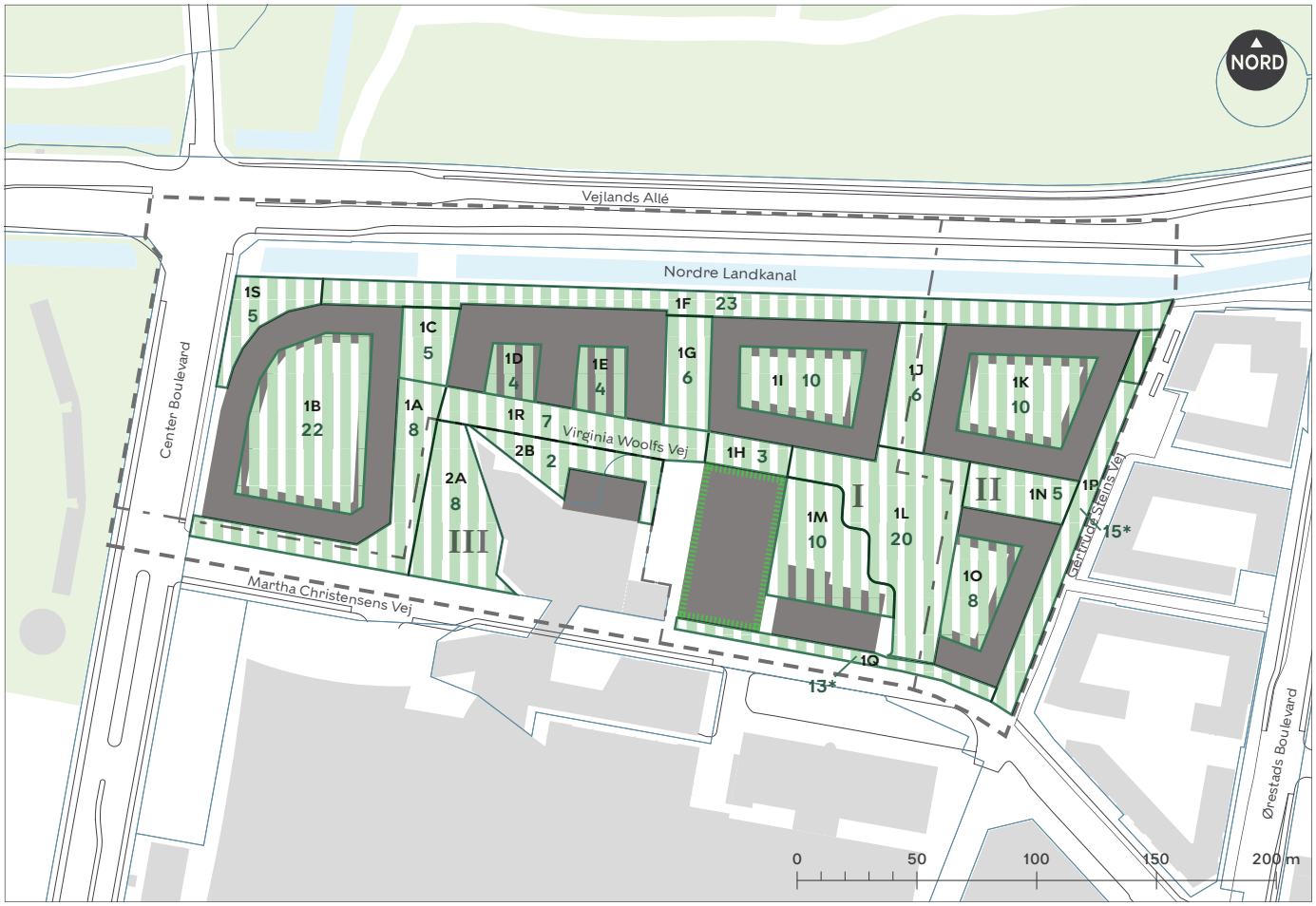
- A-I Byrum
- 1-6 Gårdrum
- Zone for placering af stier
- Stiforbindelse a (privat fællessti)
- Stiforbindelse b
- Stiforbindelse c
- Stiforbindelse d
- Stiforbindelse e
- Stiforbindelse f
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 7b • Kantzoner



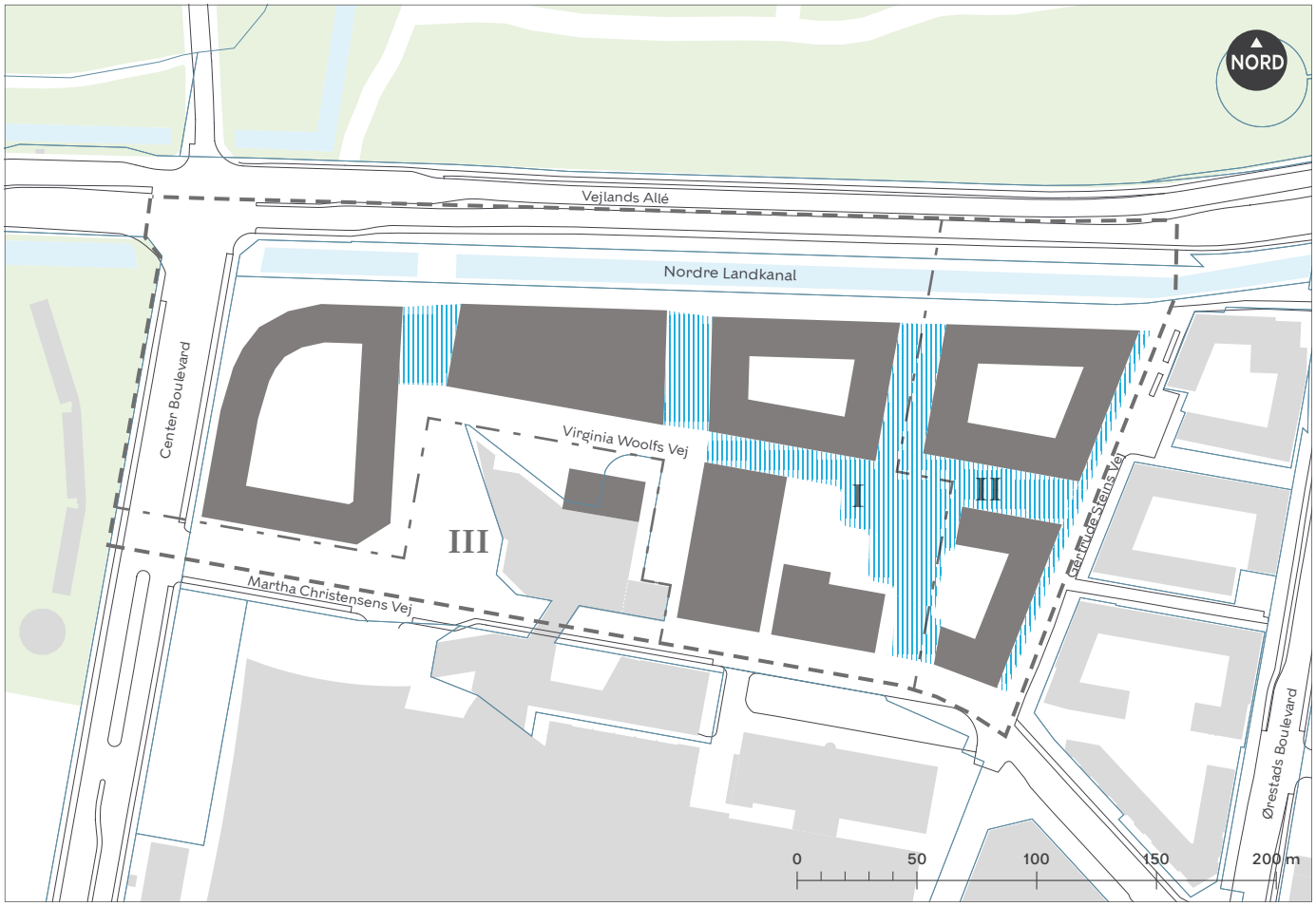
- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d
- Kantzone e
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 7c • Beplantning



X	Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal træer
X*	Beplantningszone, hvor der skal plantes min. antal træer jævnt fordelt
1A-2B	Beplantningszonebetegnelse
	Begrønnet facade
	Lokalplanområdets afgrænsning
	Grænse mellem delområder
I-III	Delområde
	Matrikelskel
	Eksisterende bygning
	Byggefelt

Tegning 8 • Opsamling af regnvand



Zone til placering af vandrender og regnbede

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

I-III Delområde

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 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.

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den 2. december 2024 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Kvarteret ved Bella Center Nord og miljørapport.

Høringsperioden løber fra den 11. december 2024 til den 10. februar 2025.

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Offentlig høring

Se forslagene og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk

Vær opmærksom på, at du skal logge på med MitID/MitID Erhverv for at indgive høringssvar.

Hvis du ikke har MitID kan du sende dit høringssvar til:

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

Borgermøde

Københavns Kommune og Amager Vest Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om planforslaget og om trafikforhold i nærområdet.

Borgermødet vil finde sted onsdag den 15. januar 2025 kl. 17:00-19:30.

Mødet afholdes i Hotel Bella Sky, Martha Christensens Vej 10, indgang 3, lokale 180/181.

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 10. februar 2025