

# FODBOLDCENTER

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 136

Borgerrepræsentationen har den XX.XXX 201X vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 136 Kløverparken. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

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



# Indhold

## Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 136 Kløverparken..... 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Byggeønsker .....	4
Lokalplantillæggets indhold .....	4
Miljøforhold .....	5
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen .....	5

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 6

Overordnet planlægning .....	6
Kommuneplan 2015 .....	6
Lokalplaner i kvarteret.....	7
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	7
Regnvand .....	7
Varmeplanlægning.....	8

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 9

Affald .....	9
Jord- og grundvandsforurening .....	9
Museumsloven .....	9
Rottesikring .....	9

## Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 136 Kløverparken .... 10

§ 1. Formål.....	10
§ 2. Område .....	10
§ 3. Anvendelse.....	10
§ 4. Vejforhold, byggelinjer og parkering.....	10
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	10
§ 7. Foranstaltninger mod forurenings-gener .....	11
§ 9. Ubebyggede arealer.....	11
§ 13. Eksisterende forhold og retsvirkninger.....	11
§ 17. Ophævelse af bestemmelser i lokalplan nr. 136.....	11
Kommentarer af generel karakter .....	11

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde .....	12
---------------------------------------	----

## Hvad er en lokalplan ..... 13

## Mindretalsudtalelser ..... 13

Lokalplan.....	13
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	13
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	13

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 136 Kløverparken



Luftfoto af lokalplanområdet set fra syd

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Der er ønske om at etablere et fodboldcenter på adressen Kløvermarksvej 70 D.

Baggrunden er, at etablering af indendørs fodboldbaner vil bidrage til, at børn, unge og voksne vil få bedre mulighed for at spille fodbold hele året. Den nuværende lokalplan giver ikke mulighed for at indrette indendørs fodboldbaner på adressen, idet anvendelsen er fastlagt til bebyggelse til industri-, værksteds-, transport- og lagervirksomhed mv. i lokalplan 136 "Kløverparken".

For at kunne etablere fodboldcenter på adressen er det derfor nødvendigt at udarbejde et tillæg til den gældende lokalplan. Fodboldcentret etableres i en eksisterende erhvervsbygning.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 136 "Kløverparken" er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet er beliggende på Nordøstamager og afgrænses af Kløvermarksvej, Raffinaderivej og matriklerne 117, 479 og 449 alle Amagerbros Kvarter, København.

Lokalplanområdet omfatter den ca. 55.800 m<sup>2</sup> store ejendom matr. nr. 491, Amagerbros Kvarter, Kløvermarksvej 70 og Raffinaderivej 20. Bebyggelsen består af tidligere erhvervsbygninger med en blanding af aktive og tomme, nedslidte industribygninger, og indgår i det større industriområde "Kløverparken".

I området ligger desuden Københavns Gokartbane mod nord, kolonihaverne mod øst og Kløvermarken, der med sine mange fodboldbaner udgør et stort rekreativt område i København med op til 120.000 brugere om året.

Kløvermarken er et 39 hektar grønt område tæt på byen, og er det eneste brokvarter, hvor fælleden er ubebygget. Det grønne område har været Christianshavns gamle fælled, hvor dyrene græssede. Kløvermarken har lagt jord til Danmarks første flyveplads, og har huset Danmarkshistoriens største flygtningelejr med 18.000 flygtninge efter Anden Verdenskrig.

Kløvermarken blev i maj 2011 fredet, især på grund af det kulturhistoriske aspekt, som det eneste sted, hvor man har kig ud over den gamle fæstningsby, men også for at området kan bevares som et rekreativt område.

Kløvermarken er i dag det sidste areal, som er tilbage af demarkationsområderne udenfor Københavns volde. Kløvermarken er en del af Amagerbro og er det eneste af brokvarterene, som ikke er bebygget. På dette sted kan man få en fornemmelse af, hvordan synet ind over København var i forrige århundrede.

I dag anvendes Kløvermarken primært som idrætsanlæg med udelukkende udendørs baner. Her spilles der både fodbold og cricket.

Området betjenes af bus nr. 2A og bus 40. De nærmeste metrostationer er "Christianshavn", "Øresund" og "Lergravsparken", der alle ligger i en afstand af ca. 2 km fra Kløvermarksvej 70.

## Byggeønsker

"Fodboldfabrikken" ønsker at indrette et fodboldcenter med otte indendørsfodboldbaner med omklædningsfaciliteter og en mindre kiosk.

Der er ønske om at indrettet banerne i en stor hal, ca. 4.000 m<sup>2</sup>. De indendørs baner etableres i nærheden af Kløvermarken, hvor mange i forvejen spiller fodbold.

I "Fodboldfabrikken" kan alle booke sig ind til en omgang fodbold, og alle kan være med. Fodboldfabrikken henvender sig til både børn og voksne, mænd og kvinder. Og filosofien bag fodboldcenteret er, at fodbold er fantastisk og fodbold er fællesskab, der styrker det sociale samvær.

Ideen med "Fodboldfabrikken" er at gøre det nemmere for folk, med store eller mindre store fodboldambitioner, at komme til at spille fodbold og få en masse gode oplevelser med hjem i sportstasken.

Etablering af Fodboldfabrikken vil ikke indebære udvendige ombygninger.

## Lokalplantillæggets indhold

Lokalplanen muliggør, at fodboldcentret kan etablere sig på adressen Kløvermarksvej 70 D. Tillægget muliggør endvidere, at der kan etableres omklædningsfaciliteter, kiosk mv.



Bygningen set fra Kløvermarken

## Fakta

Grundareal	ca. 55.800 m <sup>2</sup>
Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	ca. 11.600 m <sup>2</sup>
Fodboldfabrikken	ca. 3.000 m <sup>2</sup>
Bebyggelsespct.	110

## Anvendelse

Tillægget vil udover anvendelsen i lokalplan 136 "Kløverparken" muliggøre et fodboldcenter med mulighed for etablering af omklædningsfaciliteter og kiosk. Det vurderes, at det vil være et positivt bidrag til fodboldcentrets funktion, at der etableres tilfredsstillende omklædningsfaciliteter, og at der gives mulighed for en mindre kiosk, hvor man kan købe fx vand og snacks.

Der er foretaget miljømæssig sagsbehandling, som viser, at fodboldcentret miljømæssigt kan etableres.

## Vejadgang

I lokalplantillægget opretholdes de eksisterende vejlinjer og der sikres adgang til ejendommen ved fastlæggelse af overkørsel.

## Parkering

Den gældende lokalplan fastlægger, at krav til parkering er i størrelsesordenen 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup>. Den ændrede anvendelse, fra industri til rekreation, betyder, at parkeringskravet for område I i tillægget fastlægges til 15 p-pladser til biler og 150 p-pladser til cykler, heraf 6 til pladskrævende cykler. 10 cykelp-pladser skal overdækkes.

## Bebyggelsens placering og udformning

Fodboldfabrikken etableres i bygningen med adressen Kløvermarksvej 70 D, og der forventes ikke at skulle ske udvendig ombygning. Der gives i tillægget mulighed for at etablere omklædningsfaciliteter, kiosk mv.



Bygningen set fra Kløvermarksvej

## Bæredygtighed

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

## Infrastruktur

Lokalplanområdet er vejmessigt afgrænset af Kløvermarksvej mod nord og Raffinaderivej mod vest. Kløvermarksvej er den overordnede kommunale vej, men Raffinaderivej er en mindre privat fællesvej. Der er indkørsel til området fra Kløvermarksvej.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bek. nr. 1184 af 6. november 2014).

### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Tillægget til lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013). Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til tillæggets omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omliggende områder eller bebyggelser.



Bygningen set fra Raffinaderivej

## Forurening

Der er den 20. november 2015 meddelt tilladelse til ændring af arealanvendelse fra erhverv til klubhus og indendørs fodboldbaner efter jordforureningslovens § 8. Det fremgår af tilladelsen, at denne kun angår projektets forhold til reglerne om forurenede jord, og at andre tilladelser, som måtte være nødvendige for dette projekt skal indhentes særskilt.

## Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

Området ligger i en afstand af ca. 500 m fra kysten ved Øresund og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. Da der ikke opføres ny bebyggelse eller anlæg, vil en visualisering i forhold til kysten ikke være påkrævet.



Den store erhvervshal



Den store erhvervshal

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Regional udviklingsplan 2012

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

Tillægget til lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

### Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen/tillægget til lokalplan.

## Kommuneplan 2015

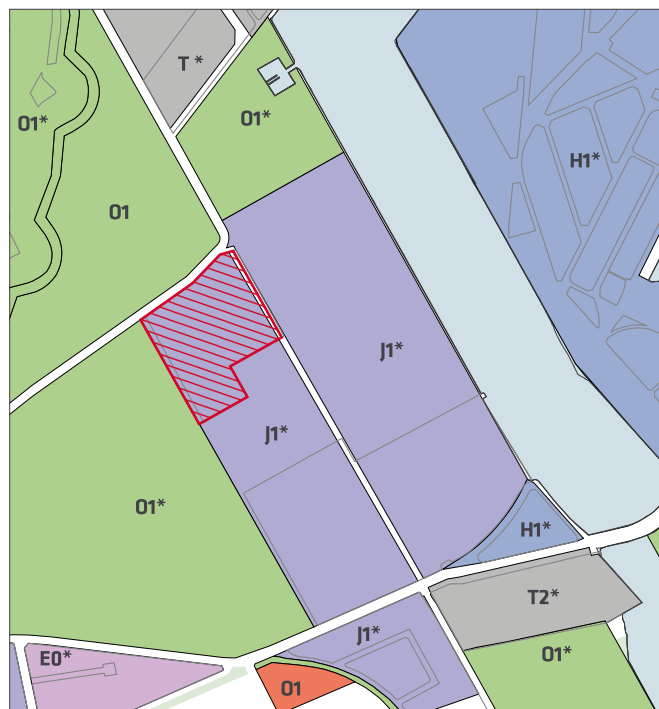
Området er i Kommuneplan 2015 udpeget som et perspektivområde, som er områder, som tidligst kan udvikles i perspektivperioden, dvs. efter 2027. Kommuneplan 2015 fastlægger rækkefølgen af udvikling af områder med større potentiale for byomdannelse. Rækkefølgen er udtryk for en prioritering af byudviklingen i forhold til behovet for investeringer i infrastruktur, kollektiv trafik offentlig service mv.

Området er i Kommuneplan 2015 udlagt til et J1\*-område dvs. et område til industri. Stjernebemærkningen betyder, at området er omfattet af rækkefølgebemmelserne i kommuneplanen, og at eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes efter bestemmelserne om midlertidighed i retningslinjerne i kommuneplanen.

I disse områder giver Kommuneplan 2015 mulighed for, at tomme bygninger og ubebyggede arealer kan anvendes bredere end de umiddelbare fastlagte hovedanvendelser. Disse anvendelser omfatter bl.a. sports- og fritidsanlæg. Der vil ikke kunne opføres ny bebyggelse til midlertidige anvendelser bortset fra mindre servicebygninger til brug for anvendelsen fx til renovation, toilet- og badeforhold mv. De angivne funktioner er til enhver tid underlagt de miljøbestemmelser, der gælder for områdets hovedanvendelse, og vil kun kunne tillades, hvor det er miljømæssigt forsvarligt.

Det vurderes, at den tilføjede anvendelse til fodboldcenter ikke betyder, at der er påbegyndt egentlig planlægning for området.

Det bemærkes, at grønne områder allerede i planlægningen skal tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter



S, S1-3	Områder til serviceerhverv	T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
E, E0-2	Områder til blandet erhverv	O1	Områder til fritidsområder m.v.
J, J0-2	Områder til industri	*	Områder med særlige bestemmelser
H1	Områder til havneformål	[Røde skråstregninger]	Det aktuelle lokalplanområde

### Gældende rammer i Kommuneplan 2015

af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

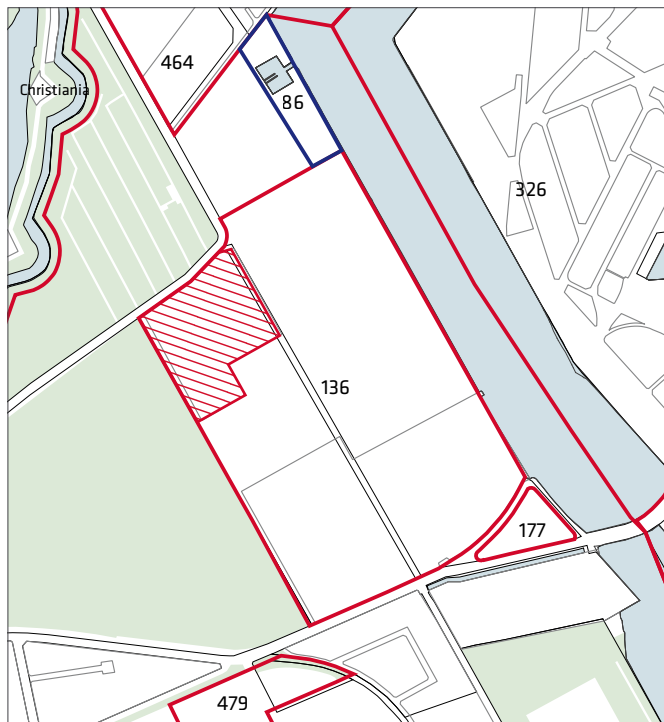
### Trafikstøj

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

### Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

Amager Øst Lokaludvalg har i 2013 i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen omfatter 15 konkrete projekter, der er affødt af lokale ønsker og idéer. Projekterne handler om alt fra Amagerbrogade som



### Lokalplaner i kvarteret

en levende butiksgade, et godt ældreliv på Amager, til anvendelse af industriområder, tværgående stiforløb og grønne forbindelser.

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

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 136 Kløverparken

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

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

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

### Lokalplan nr. 449 Strandlodsvej

Formålet med lokalplanen er at ændre det hidtidige erhvervsområde til et område til blandet bolig og serviceerhverv i bebyggelser i op til 12 etager. Lokalplanen udpeger arealer til centerformål. En udbygningsplan omfatter anlæg af den østlige side af Strandlodsvej med cykelsti og

vejtræer samt anlæg af cykelsti og parkering på midterarealet af Lergravsvej.

### Lokalplan nr. 479 Jenagade

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

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

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

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

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

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

## Regnvand

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

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

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

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

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

## Varmeplanlægning

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

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

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

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

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

I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

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

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

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

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

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

## Jord- og grundvandsforurening

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

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

vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

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

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

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

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

## 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 levede muligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

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

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

# Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 136 Kløverparken

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for matr. nr. 491, Amagerbros Kvarter, København.

## § 1. Formål

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

Udover formålet i § 1 i lokalplan 136 "Kløverparken" er formålet med tillæg nr. 1, at udgøre det planmæssige grundlag for etablering af et fodboldcenter på matr. nr. 491, Amagerbros Kvarter, København.

- Del af bygningen Kløvermarksvej 70 D kan anvendes til fodboldcenter
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og håndtering af regnvand.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Tillægsområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 491, Amagerbros Kvarter, København og alle parceller, der efter 13.05.2016 udstykkes i området.

### Stk. 2. Underområder

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

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

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

*Underområde I:*

For underområde I tilføjes til § 3 i lokalplan 136 "Kløverparken", at der kan etableres et fodboldcenter samt overdækning til cykler.

*Område II:*

Underområde II er omfattet af lokalplan 136 "Kløverparken".

### Stk. 2. Forurenende virksomhed

I underområde I og II må der ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

### Stk. 3. Butiksarealer

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for området I er 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

## Kommentar

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

## § 4. Vejforhold, byggelinjer og parkering

### Stk. 1. Opretholdelse af vejlinjer

De eksisterende vejlinjer opretholdes.

## Kommentar

Vejlinjer er det areal, der er udlagt til vej, men ikke nødvendigvis det areal, der anvendes til vej.

### Stk. 2. Adgangsveje

Adgangs anlæg skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på - og tilgodeser til gængelighed for alle.

Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Kløvermarksvej.

## Kommentar

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

### Stk. 4. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 15 p-pladser i område I. Parkering indrettes på terræn.

### Stk. 5

Der skal i område I etableres 150 cykelp-pladser og 6 cykelp-pladser til pladskrævende cykler. 10 cykelp-pladser skal overdækkes.

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

## Kommentar

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

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Tage

Flade tage skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.

Tagflader skal udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.

## Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO<sub>2</sub>. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

### Stk. 2. Facader

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

## § 7. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1. Støj fra trafik

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

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB).

- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

## Kommentar

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

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

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

## Kommentar

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

### Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

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

## § 9. Ubebyggede arealer

Friareal beregnes for område I og II under et.

## § 13. Eksisterende forhold og retsvirkninger

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

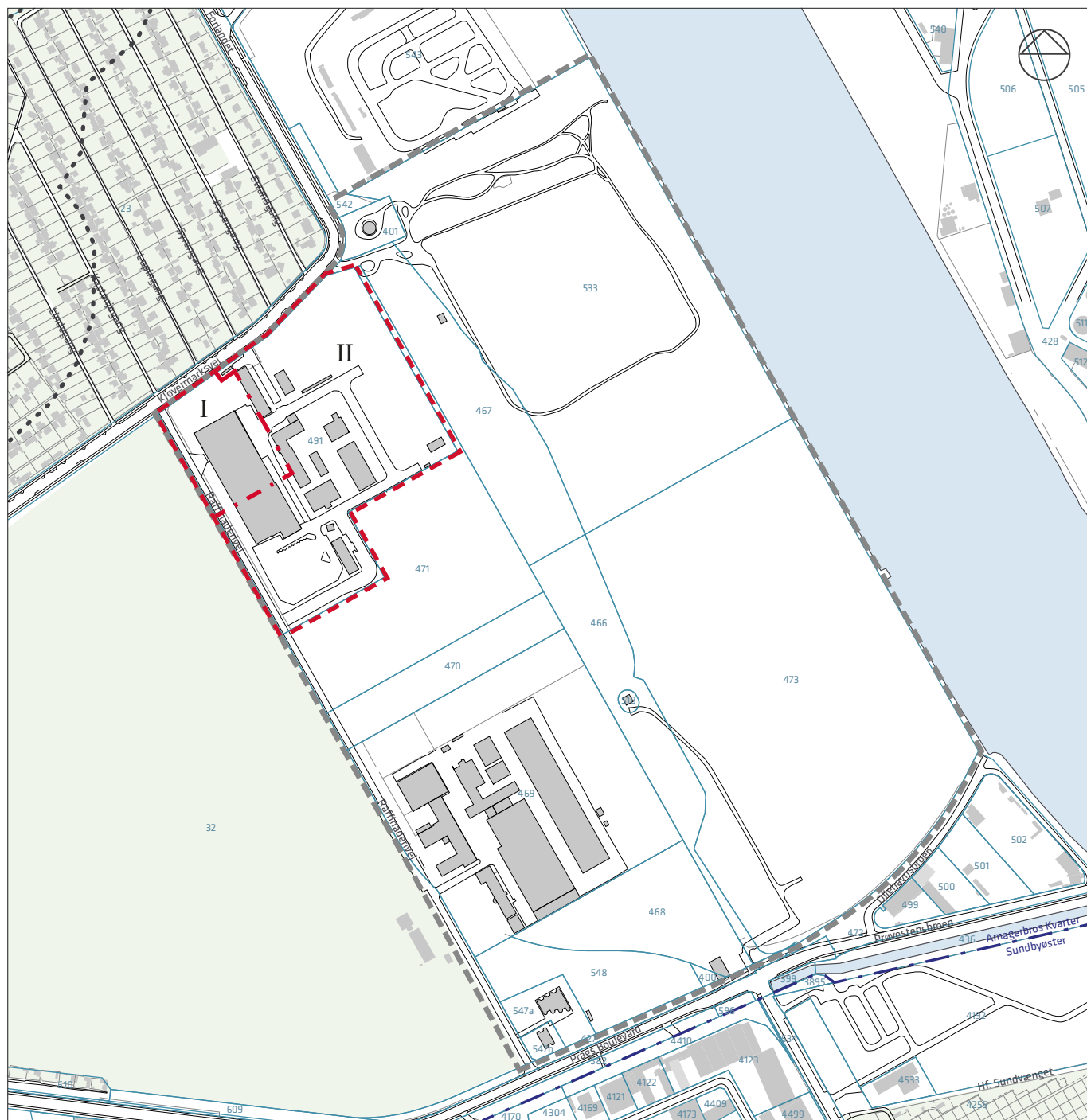
## § 17. Ophævelse af bestemmelser i lokalplan nr. 136

Lokalplan nr.136 "Kløverparken" tinglyst den 20. april 1990 ophæves for så vidt angår følgende bestemmelse: For område I ophæves § 9, stk. 2 og erstattes af: Parkeeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 15 pladser i område I. Parkering indrettes på terræn.

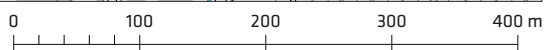
## Kommentarer af generel karakter

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

# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



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



# 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.

# Mindretalsudtalelser





# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 201x besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 136 Kløverparken.

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 201x

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

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxxxxxx 201x**

