

GYLDENRISVEJ

Forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den XX.XX 2014 vedtaget forslag til lokalplan Gyldenrisvej med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 2014



Indhold

Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget	3
Lokalplanens baggrund og formål.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Byggeønsker	4
Miljøforhold	7
Skyggediagrammer	8
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....	9
Kommuneplan 2011	9
Lokalplaner i kvarteret.....	10
Miljø i byggeri og anlæg	10
Regnvand	10
Tilladelser efter anden lovgivning	11
Affald	11
Jord- og grundvandsforurening	11
Museumsloven	11
Rottesikring	11
Andre tilladelser henhold til anden lovgivning	11
Lokalplan Gyldenrisvej	12
§ 1. Formål.....	12
§ 2. Område og udstykning	12
§ 3. Anvendelse.....	12
§ 4. Vej-, sti-, og pladsforhold, m. fl.	12
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	12
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 7. Ubebyggede arealer og parkering	13
§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg	14
§ 9. Forureningsgener	14
§ 10. Bæredygtighed.....	14
§ 11. Grundejerforening.....	14
§ 12. Betingelser for ibrugtagning	15
§ 13. Retsvirkninger	15
§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	15
Kommentarer af generel karakter	15
Tegning nr. 1 - Lokalplanrådets afgrænsning	17
Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan , vej- og stiforhold.....	18
Tegning nr. 3 - Plan for ubebyggede arealer	19
Tillæg til Kommuneplan 2011	20
Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg	21
Lokalplan.....	21
Lokalplanforslagets retsvirkninger	21
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	21
Kommuneplantillæg	21
Mindretalsudtalelser	22
Praktiske oplysninger	Bagsiden

Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanens formål er, at muliggøre et boligområde med 38 rækkehuse på det tidligere manøvreareal til transformerstationen beliggende Gyldenrisvej 54.

Projektet er ikke i overensstemmelse med den eksisterende lokalplan eller Kommuneplan 2011, hvor arealet er udlagt til tekniske anlæg. Lokalplanen aflyser derfor den eksisterende lokalplan 378 "Irlandsvej", for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan og ledsages af et kommuneplantillæg, der ændrer rammerne for området til boligformål.

Københavns kommune har modtaget et projektforslag fra bygherre Tetris A/S, der ønsker at opføre en rækkehusbebyggelse på en del af transformerstationens areal. Arealet har tidligere været anvendt til manøvreareal og garageanlæg, der ikke længere er nødvendige for transformerstationens drift.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Sundbyvester tæt ved grænsen til Tårnby og er overvejende omgivet af velstrukturerede og homogene villakvarterer med mange

fine enfamiliehuse fra 1930'erne og 1940'erne. Homogeniteten brydes af enkelte større bebyggelser i form af række- eller etagehuse, tekniske anlæg og institutioner.

Transformergrunden ligger på hjørnet af Irlandsvej og Gyldenrisvej og er på godt 15.500 m². Selve transformerstationen ligger på den vestlige halvdel af grunden og fremtræder som en markant bygning i højde svarende til en 4 etagers bygning. Den er opført i 1976 og fremstår med en lys eternitpladebeklædning. På den østlige del af ejendommen, som udgør lokalplanområdet, ligger i dag en 1-etages garage- og værkstedsbygning.



Transformerstationens manøvreareal

Lokalplanområdet grænser mod øst til det almene boligselskab Lejerbo's bebyggelse "Gyldenrisparken", der er opført i sidste halvdel af 1960'erne og fremtræder som et tidstypisk eksempel på montagebyggeri. Bebyggelsen indeholder daginstitutioner, butikker, herunder et Kvickly-varehus, en fritidsklub, et plejehjem og et dagcenter. Boligbebyggelsen er for størstedelen opført i 4 etager. Mod nord ligger den nyere boligbebyggelse Oxford Have, der er opført i 2005, som et større ensartet rækkehusområde. Bebyggelsens parkeringsareal støder umiddelbart op til lokalplanområdet.



Eksisterende værkstedsbygninger på lokalplanområdet

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Gyldenrisvej og et større villakvarter fra 1930'erne.

Byggeønsker

Projektet indeholder 38 helårsboliger, som rækkehuse i 3 plan med et samlet etageareal på 4477 m². Bebyggelsesprocenten er 84 og friarealprocenten er 61. Husene er placeret i 4 rækker front mod front og forskudt for at opnå en variation i bebyggelsen.

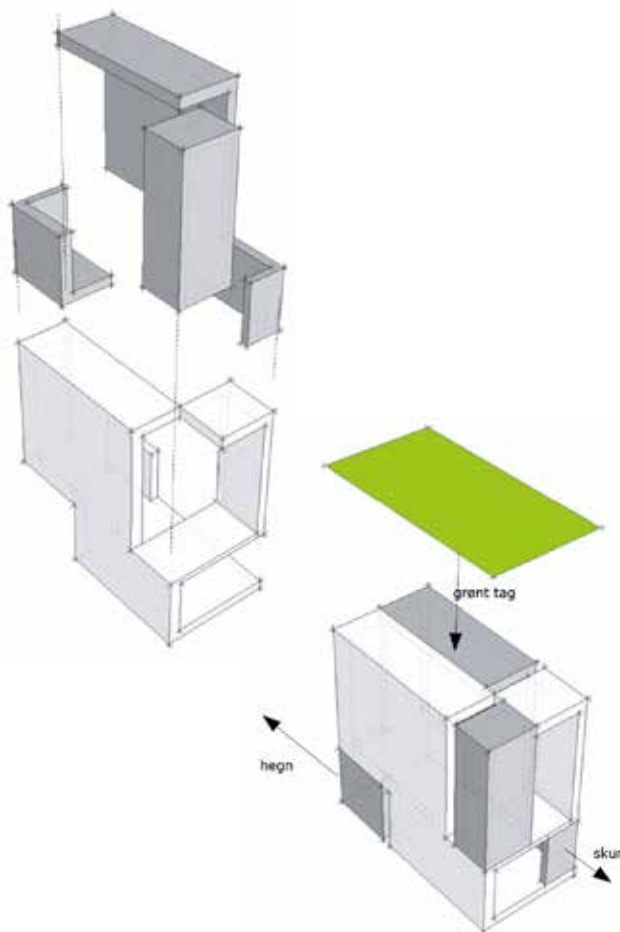
Det giver mulighed for et internt stisystem og fælles opholdsarealer. Stisystemet er bilfrit, så der kun er adgang for cykler og gående og mulighed for leg og ophold. Den bløde zone trækkes med ud i parkeringsarealet med et trafikdæmpende belægningsskift og to pladsdannelser med gode solforhold. Der åbnes op for stiforbindelse til Oxford Have for cyklister og gående.

Der planlægges for en rækkehusbebyggelse, hvorved området tilføjes flere boliger i en størrelse og prisklasse, som nystiftede familier med et eller flere børn har råd til at købe. De får dermed en bolig tæt på byen med egen lille have og fællesskab til. Bebyggelsen vil med sine både private og fælles udearealer i umiddelbar nærhed til boligene opfordre til fælles ophold og leg.

Parkeringsarealet er placeret som vinkelrette båse i forbindelse med tilkørselsvejen fra Gyldenrisvej. Der er planlagt 1 plads pr. bolig, i alt 38 p-pladser, hvilket svarer til en parkeringsnorm på 1 plads pr. 113 m² bolig, som ligger inden for kommuneplanens rammer.

Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	4477 m ²
Stueetage	1484 m ²
Etage 1.-2.	2993 m ²
Samlet bruttoetageareal	4477 m ²
Bebyggelsespct.	84



Koncept for boligernes komposition.
Illustration: Jacob Kornum Arkitekter



FACADE MOD STRÆDET



Facader mod strædet
Illustration: Jacob Kornum Arkitekter

Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

Forholdet til omgivelserne:

Anvendelse

Lokalplanområdet anvendes til boliger i form af enfamiliehuse, der opføres som rækkehuse til helårsbeboelse.

Bebyggelse

Bebyggelsens facader er inspireret af Piet Mondrians farvepalette og gridkomposition.

I den enkelte husrække opleves en takt og en tydelig markering af den enkelte bolig. Den takt skabes af facadens komposition og skift i materialer. De store vinduespartier fylder ud imellem de lukkede flader og giver gode dagslysforhold og lyse rum. De tydelige lejlighedsskel, de farvede indgangsdøre og skurene, der er skiftevis drejet osv., hjælper med denne markering. Den naturlige rytme og nedbrydningen af rækken gør skalaen menneskelig og nærværende og giver den nødvendige variation, så det ikke bliver en monoton oplevelse at bevæge sig igennem bebyggelsen.

Arkitekten beskriver det sådan: ”Med inspiration i Piet Mondrians farvepalette og gridkompositioner fra omkring 1930’erne forsøger vi at skabe variation og liv i facaderne. Den enkelte bolig skal tydeligt kunne aflæses og genkendes, så man nemt og hurtigt kender sin egen bolig fra de øvrige. Mondrianfarverne rød, gul, blå og gråsort føres videre til skurene, hvor træbeklædningen males i de samme forskellige kulører. Det konstruktive princip er et betonhus med bærende lejlighedsskel og forventeligt monteret med et let facadesystem”.

Infrastruktur

Adgangsvej og p-arealer udføres i henholdsvis asfalt og græsarmingssten, handicapplads dog i asfalt. Dette areal skærmes udadtil med henholdsvis høje og lave hegn i træ, der begrønnes med klatreplanter og enkelte træer. I overgangen til ’stræderne’ anlægges små lokale pladspanelser med mulighed for ophold og enkelte legeelementer. Pladserne beplantes med mindre blomstrende træer. Imellem disse, langs adgangsvejen og forbindende Gyldenrisvej med Oxford Have, anlægges en sti/fortov belagt med fortovsfliser, samtidig med at adgangsvejen imellem pladserne hæves, således at der opstår et areal til f.eks. rulleskøjtøb og cykling for bebyggelsens børn.

Forhaverne præges af lave træhegn og varieret placerede skure, der anlægges adgangssti og terrasse ved hver bolig, ligesom der i baghaverne anlægges terrasser. Baghaverne adskilles af klippede hække.

Mod øst anlægges, imellem skel og boligstængernes gavle, et langstrakt grønt rum. Et legekrat med varieret beplantning og grusstier, der forbinder dels de to stræder og nabogrunden mod øst.

Byrum og byliv

Ved at lade boligerne vende hoveddør mod hoveddør øges muligheden for, at beboerne mødes på vej ind og ud af boligerne. Samtidig formes to stræder, som skaber rum for fælleskab i bebyggelsen.

De tilfældige møder, og det gode overblik, øger trygheden og fællesskabet i bebyggelsen. For hver forhave placeres et haveskur, der vendes skiftevis mod gaden og mod boligen således, at der også her skabes variation og takt.

Trafik

Tilkørsel sker fra Gyldenrisvej og parkeringspladser placeres langs med vejen ind mod transformergrunden. Der etableres et grønt bælte med hegn, buske og træer langs skellet mod øst. Det er ikke tilladt at køre i bil i de to stræder, der er tiltænkt leg og ophold.

Området ligger i gåafstand til indkøbsmuligheder på Amagerbrogade og et stykke fra metrostationerne, men betjenes af busruter ved Irlandsvej og Amagerbrogade. Bebyggelsen ligger i cykelafstand (ca. 2,5 km) til Amagerstrandpark, som er et skønt rekreativt område. Sundby idrætspark ligger i gå og cykelafstand (ca. 1 km).

Cykler parkeres i eget skur, og der etableres stier ud af bebyggelsen i retning mod Oxford Have og Gyldenrisparken for at forbedre forholdene for cyklister og gående.

Der planlægges 1 p-plads pr. bolig. Man kan ganske hurtigt komme til byen, til motorvejen eller til lufthavnen.

Bæredygtighedsvurdering

Lokalplanen vil stille krav om grønne tage og lokal ned-sivning af regnvand. Der gives mulighed for solceller. Byggeriets kompakte disponering giver klare fordele til minimering af energiforbrug, idet antallet af ydervægge minimeres. I kombination med valg af konstruktioner og bygningstæthed, fremtidssikres bygningerne med hensyn til energiforbrug og de kommende strammere krav til årligt energiforbrug pr. m².

Boligernes varmepåvirkning reguleres ved at etablere vinduespartier, der kan åbnes. Partierne vil være vejrligssikret og sikret mod indbrud. Der etableres ikke udvendig solafskærmning.

Kommuneplantillæg

For at muliggøre det ønskede byggeri, er der udarbejdet kommuneplantillæg, der ændrer den østlige del af ejendommen fra et T2-område til et B3-område (boligformål) med en maksimal bebyggelsesprocent 110 og en maksimal bygningshøjde på 20 m. Normen for friarealkrav i et B3-område er 60 procent.

Området anvendes til boligformål. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Der kan endvidere tillades serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen/og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov-bek. nr. 936 af 24. september 2009).

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 lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal alene muliggøre opførelse af et rækkehuse på et tidligere bebygget areal i et udbygget boligområde.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Skyggediagrammer

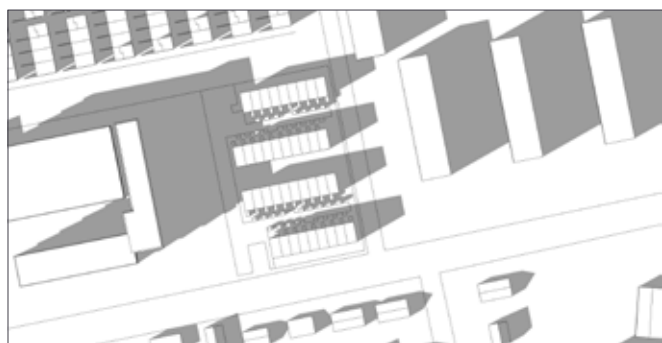
Der er udarbejdet skyggediagrammer for fremtidige forhold, der viser skygevirkningerne for lokalplanområdet og omgivelser. Der er valgt tre tidspunkter i marts (jævndøgn) og fire i juni (sommersolhverv) for at illustrere skygevirkning over døgnet og over året.



21. marts, kl. 9:00

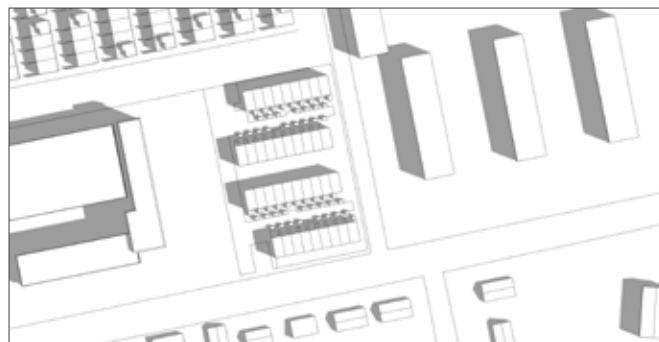


21. marts, kl. 12:00



21. marts, kl. 16:00

Diagrammerne viser, at stræderne mellem boligerne, samt de private haver ligger optimalt i forhold til at få sol i de tidlige timer og eftermiddag/aften. De primære opholdsarealer og pladserne ligger vestvendt og bliver kun minimalt påvirket af transformerstationen.



21. juni, kl. 9:00



21. juni, kl. 12:00



21. juni, kl. 16:00



21. juni, kl. 19:00

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er området fastlagt som T2-område (tekniske anlæg) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Området anvendes til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter, såsom trafik- og kommunikationsanlæg, forsynings-, miljø- og andre tekniske driftsanlæg.



Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2011. Området der udarbejdes kommuneplantillæg for (vist med sort skrånning) er en del af et T2-område.



Kommuneplantillægget vil ændre området til et B3-område

Kommuneplantillæg

For at muliggøre det ønskede byggeri er der udarbejdet kommuneplantillæg, der ændrer den østlige del af ejendommen fra et T2-område til et B3-område (boligformål) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 20 m.

Området anvendes til boligformål. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Der kan endvidere tillades serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2025 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

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

Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement.

Trafikstøj

Irlandsvej er en bydelsgade, hvor trafikstøjniveauet af Miljøkontrollen er beregnet til 65 dB(A). Gyldenrisvej er en lokalgade, hvor trafikstøjniveauet skønnes at ligge under 55 dB(A).

Trafikstøjniveauet langs Gyldenrisvej vurderes ikke at ville være til gene for de kommende beboere.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for et tilfredsstillende støjniveau for primære udendørs opholdsarealer i boligområder er 55 dB(A) og 30 dB(A) for et tilfredsstillende indendørs støjniveau. I eksisterende tætte boligområder accepteres dog et støjniveau på op til 65 dB(A) for de primære udendørs opholdsarealer. I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Bydelsplan

Lokalplanen understøtter Bydelsplan for Amager Vest fra 2013, herunder temaerne 'Et godt hverdagsliv' og 'København som metropol for grøn vækst', med initiativer til gode boligforhold med nære opholdsarealer, samt klimatilpasningstiltag som grønne tage og begrønning af friarealer.

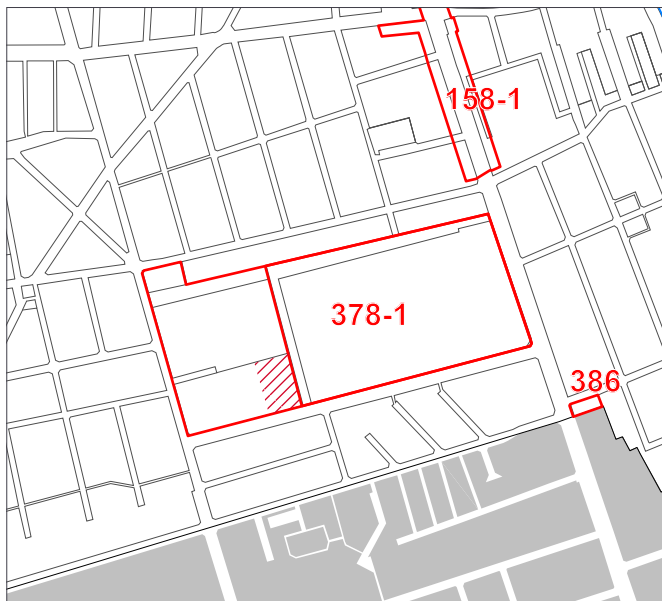
Lokalplaner i kvarteret

Lokalplanen erstatter en mindre del af lokalplan nr. 378 "Irlandsvej", hvis formål er at planlægge for et større rækkehusprojekt "Oxford Have" samt regulering af omdannelse af "Gyldenrisparken".

Øvrige planer i området er lokalplan 158, der er en helhedsplanen med formål at styrke Amagerbrogade som strøggade, samt lokalplan 386, hvor der er muliggjort opførelse af en 3 etagers bebyggelse med boliger og butik i stueetagen på ejendommen Amagerbrogade 313.

Lokalplanerne kan ses på

www.kk.dk/bolig og byggeri/byplanlægning og anlæg



 Aktuelt lokalplanområde

 378-1 Lokalplan

Lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med skravering.

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO², materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på www.kk.dk/mba2010.

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, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl 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

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

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

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. Affaldet skal placeres bolignært for alle, og så det let kan afhentes af Københavns Kommune. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m² per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

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

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

Jord- og grundvandsforurening

Matriklen er ikke kortlagt som jordforurenede, og Københavns kommune har ikke registreret oplysninger om jordforurening på matriklen.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/publikationereller> rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

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

bejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

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

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

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Vand og VVM, 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, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser 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 levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger. Tagfladeafvanding som udledes til recipient, f.eks. havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Andre tilladelser henhold til anden lovgivning

Indenfor lokalplanområdet findes eksisterende varmemeforsyningsledninger, hvilket skal respekteres.

Lokalplan Gyldenrisvej

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Gyldenrisvej, Irlandsvej/transformerstationen, Oxford Have og Gyldenrisparken.

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planlægningsmæssige grundlag for opførelse af helårsboliger på en tidligere transformergrund. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området fastlægges til boligformål.
- Boliger skal i overensstemmelse med kommunens boligpolitik være attraktive familieegnedede helårsboliger i form af rækkehuse.
- Rækkehusene skal udformes i et nutidigt formsprog ud fra en bærende arkitektonisk idé, der sikrer et kvalitativt helhedspræg. Nybyggeri skal bidrage til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft af kvarteret.
- Ubebyggede arealer skal ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art kan give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske gennem krav til friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur.

§ 2. Område og udstykning

Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter del af ejendommene matr. nr. 2240, 2521, Sundbyvester, København, og alle parceller, der efter 1. juni 2014 udstykkes i området.

Stk. 2.

Der kan udstykkes parceller med gennemsnitlig mindste grundstørrelse i størrelsesorden 150 m². Til grundarealet medregnes ejendommens andel i selvstændigt matrikulerede arealer, der er sikret som fælles friareal for alle ejendomme i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1

a) Anvendelse af området fastsættes til boliger i form af enfamiliehus. Enfamiliehusene skal opføres som rækkehuse og være til helårsbeboelse.

Kommentar

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

§ 4. Vej-, sti-, og pladsforhold, m. fl.

Stk. 1.

Mod Gyldenrisvej opretholdes de eksisterende vejlinjer.

Stk. 2

Arealerne, der er vist på tegning nr. 2, fastlægges til intern adgangsvej med beliggenhed og udstrækning som vist.

Friarealerne defineres som det ubebyggede areal eksklusiv adgangsvej og parkeringsareal, jf. tegning nr. 2.

Stk. 3.

Der fastlægges et overordnet stiforløb med stiadgange til nabogrunde, som illustreret på tegning nr. 2.

Stk. 4. Udformning af vejarealer og pladser

Den nærmere udformning af de i stk. 2 fastlagte vej- og parkeringsarealer, samt pladser, herunder træbeplantning efter principperne vist på tegning nr. 3, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Belægnings, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give kvarteret en bymæssig og helhedspræget fremtræden af høj kvalitet, jf. § 7.

Vejadgang til området etableres som overkørsel fra Gyldenrisvej, som vist på tegning nr. 2.

Kommentar

Om træers vækstbetingelser henvises til § 7 med tilhørende kommentar

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.

Stk. 2. Bebyggelsesplan

Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 2 viste bebyggelsesplan.

Stk. 3.

Nybyggeri skal opføres som rækkehuse i 3 etager og bygningshøjden må ikke overstige 15 m.

Stk. 4.

Der må i alt opføres 38 rækkehuse svarende til et bruttoetageareal på 4.477 m².

Der må opføres enkelte fællesskure samt enkelte skure til renovation på parkeringsarealerne. Herudover kan der opføres private skure på maksimalt 6 m². Skurene skal

udformes ens efter et fælles princip. Skurene placeres som angivet på tegning nr. 3.

Stk. 5. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan og etageantal fastsat i stk. 2 og 3.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Generelt udtryk

Bygningernes materialer udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

Stk. 2. Facader og skure

Facader bearbejdes således, at de enkelte boliger fremstår med en let genkendelig variation, som forskellige farvede dørparter, skure o.l.

Stk. 3. Tage

Tage skal være flade eller med taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk. Tagbeklædningen skal være tegl, skifer, zink eller tagpap. Flade tage skal begrønnes, dvs. udføres med græs, sedummos eller lignende, og der kan indpasses solceller.

Stk. 4. Vinduer

I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas.

Stk. 5. Udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader 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.

Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage. Begrønning af tagflader forsinkes og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO₂.

Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/konstruktion over tagfladen

Stk. 6. Facadeudstyr, herunder skiltning

Facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet. Facadebelysning, samt belysning af ubebyggede area-

ler må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

Alle former for skiltning og reklamer er ikke tilladt.

Stk. 7. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/ eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Stk. 8. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

§ 7. Ubebyggede arealer og parkering

Stk. 1. Friarealer

Friarealet skal være af størrelsesordenen 60 procent af etagearealet.

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere som vist på tegning nr. 3, herunder pladser, fortovssti, stræder, natursti og legekrat, samt træer og øvrig gadebeplantning.

Opholdsarealer skal indrettes med siddemuligheder, legeredskaber, grillplads og lignende inventar, der inviterer til ophold og leg.

Stk. 2. Hegning

Forhaver må hegnes med lave hegn på max 1,2 m højde. Baghaver må kun hegnes med levende hegn på max 1,8 m højde. Levende hegn kan suppleres med trådhegn på max 1,5 m højde placeret på egen grund. Mod transformerstationen på nabogrund må der hegnes i max 2 m højde med fast hegn.

Der tillades levende træer med større højde. Øvrige ubebyggede arealer må som hovedregel ikke hegnes, og de må ikke forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende hegning i særlige tilfælde.

Stk. 3. Parkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. bolig svarende til 1 plads pr. 113 m².

Kommentar

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

Stk. 6. Nyplantning af træer på fællesarealer

For træer plantet i muld gælder, de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

Stk. 7. Tilgængelighed

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på, og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Stk. 8. Belysning

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Kommentar

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

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

For at reducere CO₂-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Stk. 1.

Alle ledninger skal udføres som jordledninger. Der kan tillades etablering af anlæg til områdets tekniske forsyning.

§ 9. Forureningsgener

Stk. 1.

Ved nyt boligbyggeri med en støjbelastning på op til L_{den} 68 dB på facaden skal det ved placering af byggeriet på

grunden samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m²) ikke overstiger L_{den} 46 dB fra vejtrafik. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

Det indendørs støjniveau for boliger må ikke overstige 33 dB (A).

Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende ikke overstige L_{den} 38 dB(A).

For udendørs opholdsarealer, legeområder mv. gælder, at støjniveauet ikke overstiger L_{den} 58 dB fra vejtrafik.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området. Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

Kommentar:

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

§ 10. Bæredygtighed

Stk. 1. Energiklasse

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement og planlovens § 21 a.

Kommentar:

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Der skal dog meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergibebyggelse. Bygninger, der forsynes fra en varmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarmecentraler) og er beliggende i et fjernvarmeområde, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergibyggeri. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler mod dette.

§ 11. Grundejerforening

Stk. 1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere.

Kommentar:

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Stk. 2.

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når 50 pct af boligerne er ibrugtaget.

Stk. 3.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af det i § 4 stk. 4, fastlagte adgangsvej, parkeringsareal, pladser, stier og stræder, herunder beplantning og inventar.

Kommentar

Såfremt anlæg overtages som offentlig vej, eller der ved aftale overdrages anlæg eller drift og vedligeholdelse af anlæg til Københavns Kommune, udgår disse af grundejerforeningens forpligtelser.

Stk. 4.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

Stk. 5.

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører til foreningens område.

Stk. 6.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for at udføre og administrere foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Stk. 7.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Stk. 8.

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

§ 12. Betingelser for ibrugtagning

De i § 7 stk. 1 nævnte opholdsarealer inkl. beplantning skal være etableret inden byggeriet kan færdigmeldes.

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

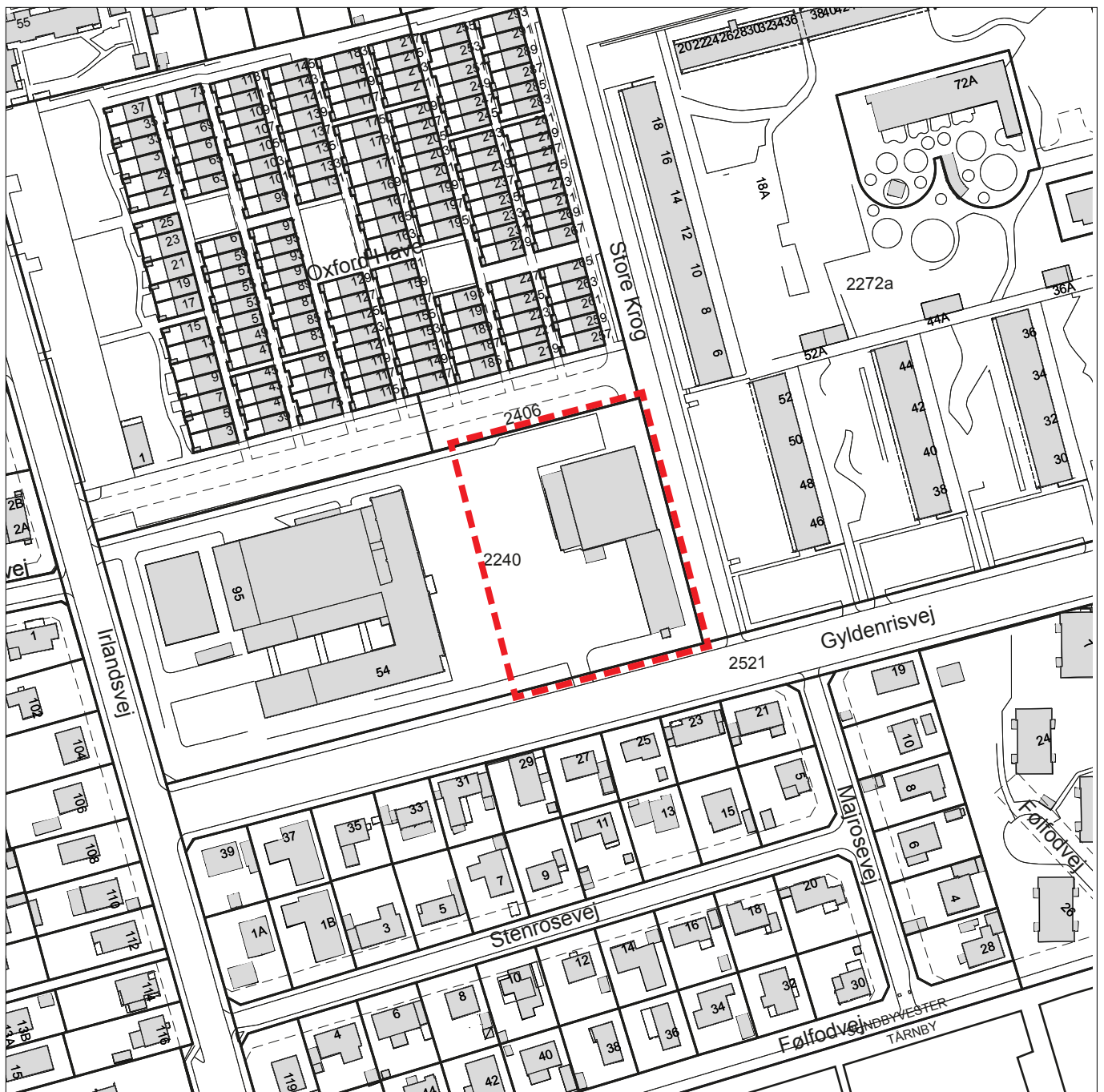
§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr. 378 "Irlandsvej" tinglyst den 7. marts 2005 ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

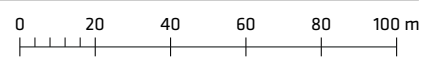
Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovebekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 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 - Lokalplanområdets afgrænsning



--- Grænse for lokalplanområdet



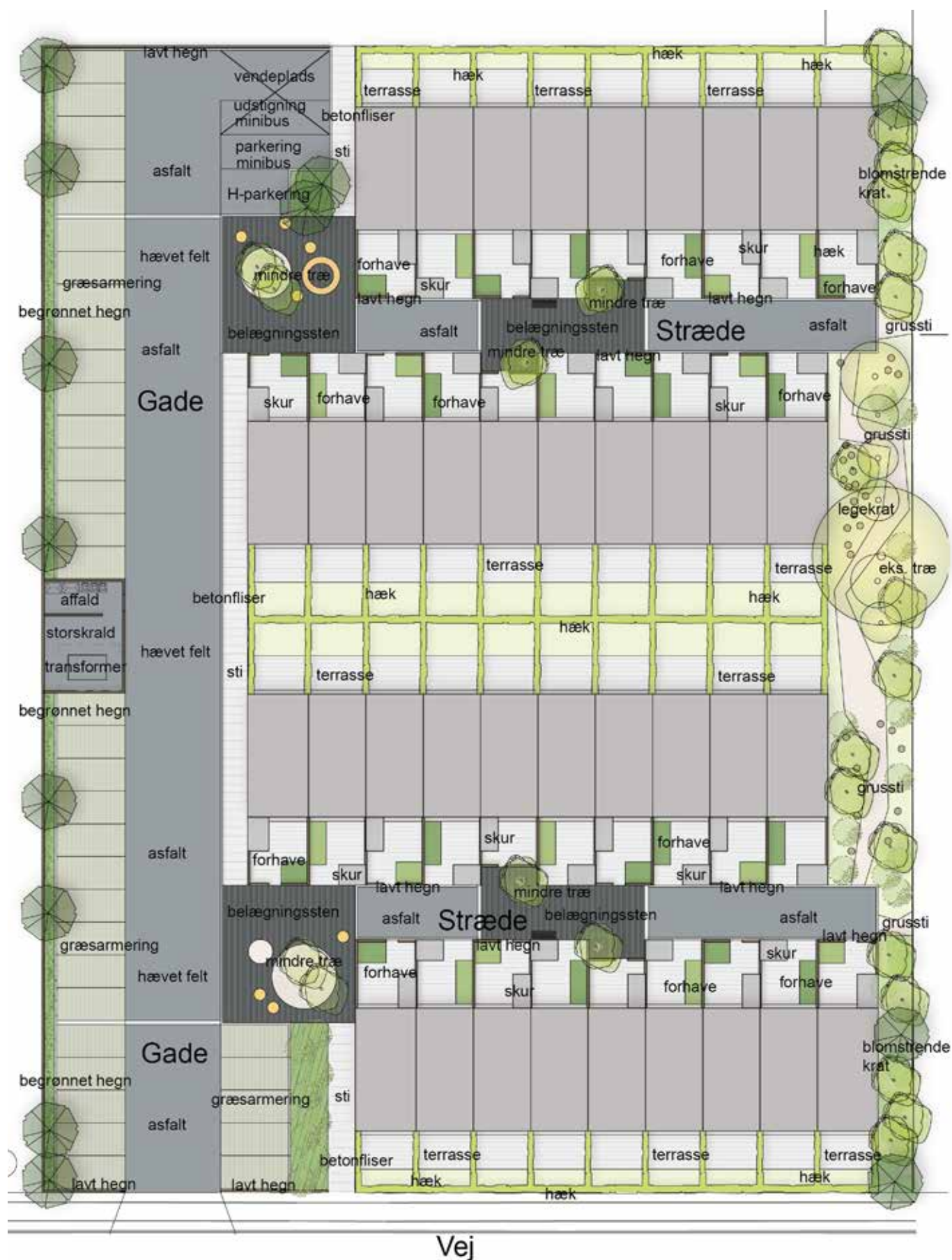
Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan , vej- og stiforhold



- Grænse for lokalplanområdet
- Overordnet stiforløb
- Byggefelt
- Adgangsvej
- Sti, pladser og opholdsareal (bilfri zone)

- P Parkeringsarealer
- Grønne arealer
- Stiadgange
- Overkørsel

Tegning nr. 3 - Plan for ubebyggede arealer



Tillæg til Kommuneplan 2011



I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) ændres den vestlige del af T2-området (Ramme-id 872), som vist på kortet, til et B3-område (Ramme-id XX).

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX 2014
Center for Byudvikling den XX. XXXX 2014

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

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.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxx 2014 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Gyldenrisvej med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den til den.....

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

www.kk.dk/lokalplanforslag

På hjemmesiden kan du se og downloade forslagene.

Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk
tlf.: 33 66 33 66
www.tmf.kk.dk

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxx 2014

