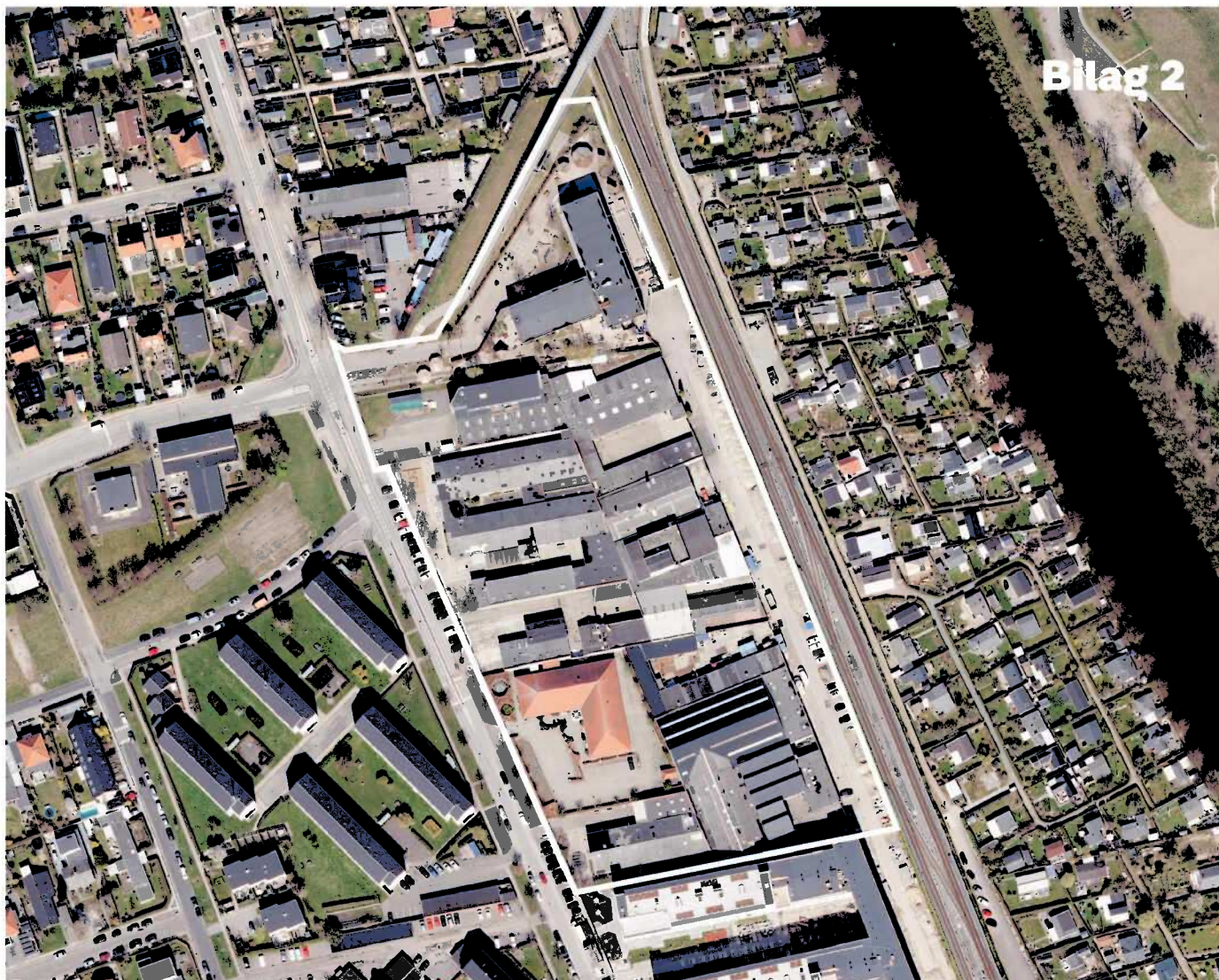




# JORISVEJ II

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Borgerrepræsentationen har den 7. november 2024 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Jorisvej II.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

Offentlig høringsperiode fra den 20. november 2024 til den 23. januar 2025.



# Indhold

## Redegørelse 3

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Lokalplanens baggrund og formål ..... | 3  |
| Lokalplanområdet og kvarteret .....   | 4  |
| Lokalplanens indhold .....            | 5  |
| Udbygningsaftale .....                | 10 |
| Miljøforhold.....                     | 11 |
| Den kystnære del af byzonen .....     | 11 |
| Beskyttelseslinjer.....               | 12 |
| Bevaringsværdige bygninger.....       | 12 |
| Skyggediagrammer .....                | 14 |

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 18

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Overordnet planlægning.....                      | 18 |
| Forslag til Kommuneplan 2024 .....               | 18 |
| Lokalplaner i kvarteret .....                    | 18 |
| Københavns Kommunes overordnede strategier ..... | 19 |
| Miljøkrav til byggeri og anlæg .....             | 19 |
| Spildevandsplan .....                            | 20 |
| Sikring mod oversvømmelse.....                   | 20 |
| Vandforsyningsplan .....                         | 21 |
| Varmeplanlægning .....                           | 21 |

## Tilladelser efter anden lovgivning 22

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Affald .....                             | 22 |
| Jord- og grundvandsforurening .....      | 22 |
| Museumsloven .....                       | 23 |
| Anlæg på søterritoriet.....              | 23 |
| Lov om bygningsfredning.....             | 23 |
| Rottesikring .....                       | 23 |
| Bilag IV-arter, herunder flagermus ..... | 24 |

## Bestemmelser 25

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| § 1. Formål .....                                   | 25 |
| § 2. Område .....                                   | 25 |
| § 3. Anvendelse.....                                | 25 |
| § 4. Veje .....                                     | 27 |
| § 5. Bil- og cykelparkering.....                    | 28 |
| § 6. Bebyggelsens omfang og placering .....         | 30 |
| § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....             | 32 |
| § 8. Ubebyggede arealer .....                       | 36 |
| § 9. Støj og anden forurening .....                 | 44 |
| § 10. Matrikulære forhold .....                     | 44 |
| § 11. Grundejerforening.....                        | 45 |
| § 12. Retsvirkninger .....                          | 45 |
| § 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter ..... | 45 |
| Kommentarer af generel karakter .....               | 45 |

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| Tegning 1 · Områdefgrænsning .....                 | 46 |
| Tegning 2 · Anvendelse .....                       | 47 |
| Tegning 3a · Veje.....                             | 48 |
| Tegning 3b · Vejsnit.....                          | 49 |
| Tegning 3b · Vejsnit.....                          | 50 |
| Tegning 4 · Bil - og cykelparkering .....          | 51 |
| Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering..... | 52 |
| Tegning 5b · Bevaringsværdige bygninger .....      | 53 |
| Tegning 5c · Porte.....                            | 54 |
| Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....     | 55 |
| Tegning 6b · Altaner.....                          | 56 |
| Tegning 7a · Terrænregulering .....                | 57 |
| Tegning 7b · Byrum .....                           | 58 |
| Tegning 7c · Kantzoner.....                        | 59 |
| Tegning 7d · Beplantning.....                      | 60 |
| Tegning 8 · Regnvandshåndtering.....               | 61 |
| Tegning 9 · Stormflodssikring .....                | 62 |

## Hvad er en lokalplan 63

## Praktiske oplysninger Bagsiden



# Redegørelse



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

## Lokalplanens baggrund og formål

Ejeren af Engvej 139-149 og Jorisej 11-21C ønsker at opføre boligbebyggelse, et alment plejecenter og udvide den eksisterende skole med en tilbygning og påbygning. Lokalplanen muliggør samlet opførsel af ca. 35.500 m<sup>2</sup> byggeri, hvoraf ca. 21.000 m<sup>2</sup> opføres som lejlighedsbyggeri og en mindre del som rækkehuse. Derudover muliggøres et alment plejecenter på ca. 10.000 m<sup>2</sup>. Skolen mod nord i lokalplanområdet er i dag 2.371 m<sup>2</sup>, og lokalplanen giver mulighed for at udvide denne til samlet ca. 4.530 m<sup>2</sup>. Hovedparten af områdets parkering samles i parkeringskælder, og kun en mindre del placeres på terræn.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af boliger, et alment plejecenter samt at udpege bevaringsværdige bygninger. Derudover fastsætter lokalplanen principper for indretning af områdets byrum og gårdrum.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2024. Såfremt rammerne i Kommuneplan 2024 bliver ændret ved den endelige vedtagelse i Borgerrepræsentationen, vil bestemmelserne i lokalplanen ligeledes blive ændret ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.



Områdets placering i bydelen.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst tæt på kommunegrænsen til Kastrup. Bebyggelsen ligger mellem banen for metrolinje M2 og Engvej. Langs banen ligger Jorisvej, som er en mindre blind vej, der dog fører videre til en tværgående cykelsti via en betrædt sti for enden af vejen. Jorisvej anvendes i dag primært til parkering. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af et grønt areal med cykelsti samt et mindre kolonihaveområde. Vest for lokalplanområdet ligger en almen boligbebyggelse i 3 etager, hvor der er mulighed for at tilbygge en ekstra etage. Øst for lokalplanområdet ligger Kastrup Fort omkranset af kolonihaver. Mod syd ligger et etagebyggeri i 4 etager indeholdende bl.a. almene boliger, studieboliger og en daginstitution.

Lokalplanområdet består i dag af flere mindre matrikler og sammenbyggede bygninger. Bebyggelserne ligger samlet centralt i området og er trukket tilbage fra Jorisvej og Engvej. Bygningerne er primært opført i 1 etage eller er haller med højt til loftet. Området bærer præg af at være et af de sidste industri-/erhvervsområder i denne del af byen. For at videreføre dele af områdets karakter og historie udpeges tre bygninger og en mur beliggende i skel som bevaringsværdige i lokalplanen. I lokalplanområdet er der derudover en bygning af middel bevaringsværdi (SAVE 6) og to bygninger med lav bevaringsværdi (hhv. SAVE 7 og SAVE 8). Disse bygninger udpeges ikke som bevaringsværdige.

### Egenart

Området opleves som et industrikvarter med lukkede matrikler omkranset af hegn og med pladser mod Engvej og Jorisvej til af- og påsætning.

For at videreføre områdets eksisterende skala med lavt byggeri og etagebyggeri i op til højst 4 etager, må ny bebyggelse opføres i højst 4 etager dog med punktvis undtagelse, hvor der kan bygges op til 5 etager.

Lokalplanområdet bærer præg af, at virksomheder løbende har udvidet med tilbygninger efter behov. Bygningsmassen opleves derfor i dag sammensat og uden et gennemgående udtryk. Der er i dag ikke meget grønt i området, dog er det grønne areal nord for lokalplanområdet et vigtig træk, der forbinder bydelen mod vest via Greisvej og mod øst til Amager Strandvej.

### Eksisterende trafikforhold

Området betjenes af kollektiv transport via Femøren St., der ligger ca. 350 m fra lokalplanområdet. Området betjenes af bus på Engvej med buslinje 78, som forbinder Femøren St. og DR Byen St.

Lokalplanområdet vejbetjenes via Engvej og Jorisvej, og det er ikke muligt at køre på tværs af området.

Hverken Engvej eller Jorisvej er indrettet med cykelsti. Dog er der nord for lokalplanområdet en cykelsti fra Engvej, som fører til en cykelbro over metrolinjen mod Amager Strandvej.

### Almene boliger

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





Lokalplanområdet vist fra Engvej i den nordlige ende.



Lokalplanområdet vist fra Engvej i den sydlige ende.



Jorisvej med metrolinjen til højre.



Engvej med lokalplanområdet på højre side af vejen.



Skolen set fra cykelstien i den nordlige ende af lokalplanområdet.



Lokalplanområdet set mod nord med metrolinjen til højre.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanen muliggør omdannelse af et tidligere isoleret erhvervsområde til et boligområde med udadvendte facader og med plejecenter og skole. Lokalplanen udpeger tre eksisterende bygninger samt en mur i skel som bevaringsværdige.

Mod Jorisvej muliggøres opførsel af boligbebyggelse og et plejecenter. Boligbebyggelsen placeres om et fælles gårdrum, hvor der også er mulighed for gennemgang, og plejecenteret opføres som sin egen karré. Bygningshøjden i området varierer mellem 3-5 etager.

Mod Engvej placeres rækkehuse samt boliger i form af etagebyggeri. Centralt i lokalplanområdet indrettes et byrum med mulighed for ophold og med beplantning.

### Anvendelse

Området fastlægges til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, sundheds- og uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades grundskole, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og værksteder.

Der stilles krav om, at der etableres mindst 25 % almene boliger, svarende til ca. 7.745 m<sup>2</sup> af det samlede muliggjorte boligetageareal.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Området ændres fra overvejende at være et erhvervsområde til overvejende at være et boligområde. Der vil fortsat være grundskoler inden for lokalplanområdet, og derudover vil et alment plejecenter blive opført. Enkelte af områdets eksisterende bygninger bevarer.

I forbindelse med udviklingen af området vil lokalplanområdets mængde af personbiltrafik til og fra parkeringspladser og -kælder stige. Derudover vil der være trafik i form af lastbiler til varelevering og affaldshåndtering. Bymiljøet vil opleve en ændring i mængden og typen af trafik, da anvendelsen delvis skifter fra erhverv til bolig.

### Fremtidige trafikforhold

Der vil i mindre grad komme mere biltrafik på de omkringliggende veje. Det vurderes dog, at ændringen er af en ikke væsentlig betydning, og at stigningen ikke vil være mærkbar i området.

Der forventes en mindre stigning i cykeltrafik på de omkringliggende veje og cykelstier. For at øge trafikikkerheden for cyklisterne ændres bilparkeringen langs Engvej fra vinkelparkering til længdeparkering.

Mod lokalplanområdets nordøstlige hjørne planlægges der i en udbygningsaftale for etablering af cykelsti ved vendepladsen på Jorisvej, der forbinder lokalplanområdet med stinetværket langs banen og skolen mod nord. Derudover planlægges der i udbygningsaftalen for en omlægning af en fællessti fra stibroen til det eksisterende helleanlæg på Engvej i den nordvestlige del af lokalplanområdet. Dette skal være med til at understøtte en mere sikker afvikling for gående, cyklister og bilister. Uden for lokalplanområdet på Engvej planlægges der for at omdanne en eksisterende overkørsel til en holdeplads, så renovationsaffhentning kan håndteres uden, at renovationskøretøjet parkerer på vejen.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Se afsnittet Udbygningsaftale.

### **Bil- og cykelparkering**

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bil- og cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer.

Der vil være adgang til afsætning, handicapparkering, renovation og varelevering.

Der skal være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer.

Cykelparkeringen er dog for anvendelse til plejecenteret fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af antal ansatte og besøgende i forhold til kollektiv trafik.

Det betyder, at der kommer til at være ca. 120 bilparkeringspladser og ca. 990 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget.

Bilparkeringspladserne skal overvejende etableres i konstruktion i parkeringskælder, og der kan være parkering på terræn i mindre omfang, herunder til handicapparkering.

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.

### **Metroservitutter**

Langs med lokalplanområdet er der en linjeføring for Metro, og der er pålagt servitutter om afstandskrav, højder, elektriske forhold samt regulering af terrænmæssige og trafikale forhold. Servitutternes formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

Der er taget højde for disse servitutter i lokalplanen.

### **Bebyggelsens placering og udformning**

På Engvej 139 ligger der i dag en privatskole, som bygherre ønsker bevaret. Der gives med lokalplanen mulighed for at om- og tilbygge med ekstra etager, så skolen i alt bliver mellem 3-4 etager. Der gives mulighed for, at der på tagfladen kan placeres friareal.

Syd for skolen på Jorisvej 21 muliggøres opførsel af et alment plejecenter. Plejecenteret er udformet som en karrébebyggelse. Bygningen trapper ned mod et byrum i form af en plads i midten af lokalplanområdet. Plejecenteret opføres i 4-5 etager med en bygningshøjde på op til ca. 21 m med mulighed for ophold på tag. Alle tekniske installationer på tagetagen inddækkes og integreres i bygningen, så de ikke er synlige for naboerne. Dette af hensyn til sigtelinjen fra Kastrup Fort, der har udsigt mod lokalplanområdet.

På Engvej 145 bevares en ældre oprindeligt opført lagerbygning samt en tilhørende ældre skorsten. Bygningerne forventes anvendt til fælleslokaler og byttestation. Omkring den eksisterende bygning udformes et byrum med plads til ophold og lokal afledning af regnvand ved ekstremregn.

Boligbebyggelsen består derudover af tre bebyggelser, som udformes i 4-5 etager med enkelte bygningsdele i 3 etager. Bebyggelserne er udformet, så der er



mulighed for gennemgang gennem bebyggelsernes gårdrum. Højden på byggeriet varierer mellem 10-19 m. Bygningerne vil have forskellige typologier og tagformer. I den østlige del af lokalplanområdet etableres en parkeringskælder, som betjenes fra Jorisvej.

Med henblik på at sikre bevaring af kulturhistorien og egenarten for området bevares en del af en ældre shedtagsbygning på Jorisvej 11. Enkelte steder bevares facader fra eksisterende byggeri i skel med henblik på at bevare eksisterende kulturhistorie.

Fælles for lokalplanområdet er, at bebyggelsen har variation i skala, højder samt forskydninger af bygningernes facader, som reference til det eksisterende industriområde. Nye bygninger skal opføres med variation i tagformer med inspiration fra områdets eksisterende tage. Ny bebyggelse vil derfor opføres med en blanding af shedtage, saddeltage, ensidig taghældning og flade tage.

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

## Byrum

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for by- og gårdrum, der skal indrettes med siddemuligheder og beplantning. Ved overkørslen fra Engvej placeres områdets centrale byrum, der fungerer som ankomstplads til området og fører videre til det interne stisystem og plejecenteret. I by- og gårdrum anlægges regnbede til opsamling og tilbageholdelse af regnvand.

Det fremgår af bestemmelsen om ubebyggede arealer.



Illustrationsplan, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen.  
Illustration: Holscher Nordberg.



## Træer og anden beplantning

I lokalplanområdet udpeges 3 eksisterende træer som bevaringsværdige, og der plantes 106 nye træer. Området inddeles i beplantningszoner, så en fordeling af beplantning sikres i området. Alt efter beplantningszone skal hhv. mindst 50 % og mindst 70 % af de nye træer være hjemmehørende træer eller frugttræer.

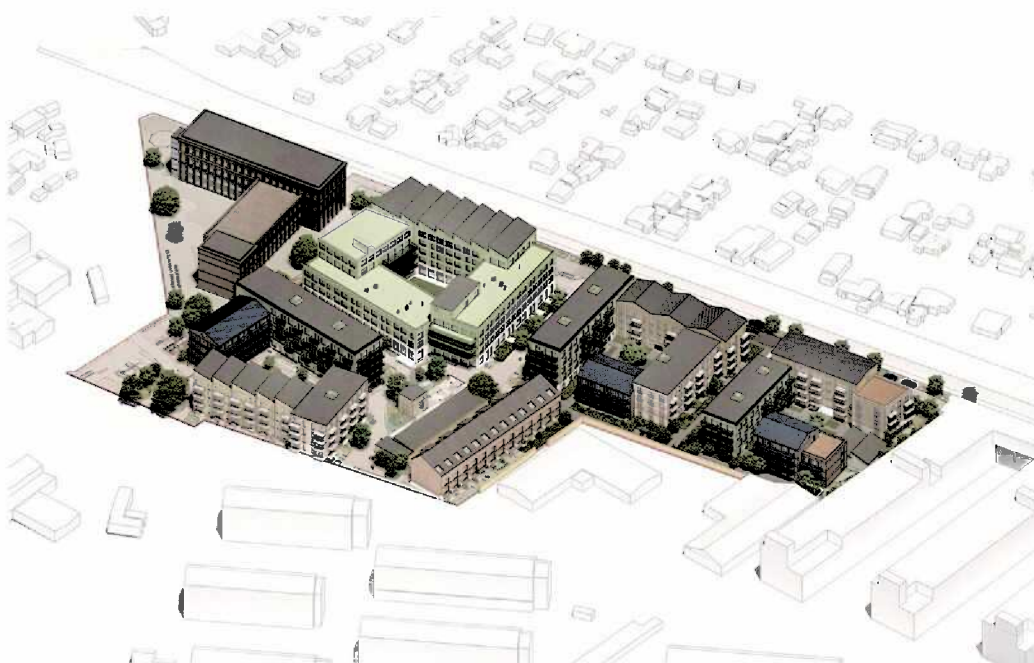
Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Ekspropriation

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

## Kommuneplan

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2024.



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



Visualisering, der viser et eksempel på omdannelse af Jorisvej og nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Holscher Nordberg.



Visualisering, der viser et eksempel på omdannelse af plads ved Engvej og nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Holscher Nordberg.



Visualisering, der viser et eksempel på facadetype A i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Holscher Nordberg.



Visualisering, der viser et eksempel på facadetype B i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Holscher Nordberg.



Visualisering, der viser et eksempel på facadetype C i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Holscher Nordberg.



Visualisering, der viser et eksempel på facadetype D i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Holscher Nordberg.

## Udbygningsaftale

Planlovens § 21 b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra Balder Engvej ApS til at indgå en frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter Balder Engvej ApS sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- Cykelsti ved vendeplads på Jorisvej (delvist udenfor lokalplanområdet)
- Omlægning af fællessti ved Engvej
- Ny vigeplads og omlægning af parkering på Engvej (udenfor lokalplanområdet).

## Miljøforhold

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

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

Lokalplanen skal muliggøre ny boligbebyggelse, udvidelse af eksisterende skole, et alment plejecenter og bevaring af udvalgte bygninger. Området er i forvejen bebygget, og i planlægningen er der taget højde for ændret anvendelse, støjgener og trafikmængde i området.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Engvej. De maksimale grænseværdier for støj er overholdt for lokalplanområdets opholdsarealer, men på dele af facaderne mod Engvej er støjniveauet op til 59 dB, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger kan overholdes.

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

## Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand til kystlinjen og de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse af den visuelle påvirkning vurderes derfor ikke at være nødvendig.



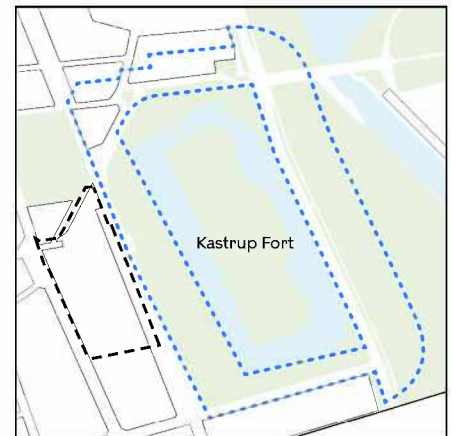
## Beskyttelseslinjer

Fortidsmindebeskyttelseslinjen for Kastrup Fort grænser op til lokalplanområdet. Kastrup Fort ligger på den modsatte side af banen for metrolinje M2. Lokalplanlægningen tager højde for beskyttelseslinjen i form af begrænsning af bygningshøjder og bestemmelser om udformning af tage.

## Bevaringsværdige bygninger

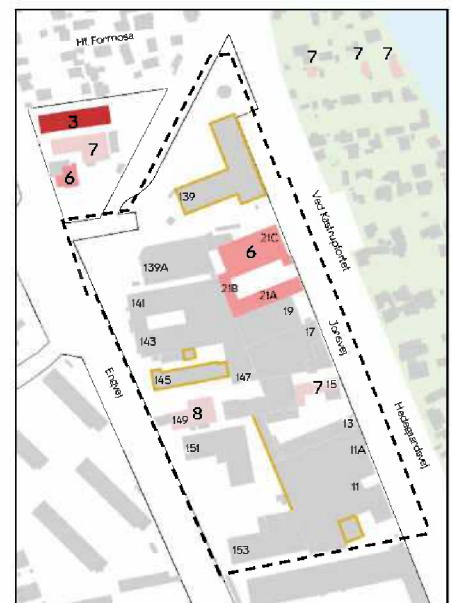
Dele af ejendommen Engvej 143 og Engvej 145, matr.nr. 1052 Sundbyøster, er ikke SAVE-registreret, men vurderes at være bevaringsværdige. Der er foretaget en analyse i lokalplanområdet, og bygningerne udpeges som bevaringsværdige i lokalplanen. Bygningerne står som et tidstypisk eksempel på de funktionsbygninger, der prægede 1950'ernes og 1960'ernes småindustri, og indgår i et bygningskompleks opført af Sundsig-Hansen for direktør E. Orth. I dag bruges bygningerne af friskolen Amager's International School. Bygningen på Engvej 143 er i sig selv en karakteristisk bygning, der med sin skorsten står som et pejlemærke i området og har kulturhistorisk værdi som et eksempel på tidens industribyggeri. Bygningen på Engvej 145 er med sine enkle velproportionerede facader et godt eksempel på sin tids arkitektur. Den har kulturhistorisk værdi, som et levn fra stedets fortid som industriområde. Bevaring af ejendommen viderefører stedets egenart og bidrager til områdets karakter.

Dele af ejendommen Jorisvej 11, matr.nr. 4201 Sundbyøster, er ikke SAVE-registreret. Der er foretaget en analyse af bygningerne i lokalplanområdet, og bygningen udpeges som bevaringsværdig i lokalplanen. Begrundelsen er, at bygningen står som et typisk eksempel på 1950'ernes industriarkitektur med shedtag. Fabriksbygningen er tegnet af arkitekt V. Hall Olafsen og fungerede oprindeligt som vaskeri og tøjreri for fabrikant Poul Würtz. Desuden fremstår bygningen original i sin materialitet og er med til at danne et gårdrum, der er afgrænset og tilpasset områdets skala. Bygningens skala som lavt byggeri med shedtag og udformning med rundt vindue er central for bygningens karakter. Bygningen har ingen tidligere bevaringsvurdering, men vurderes at være et



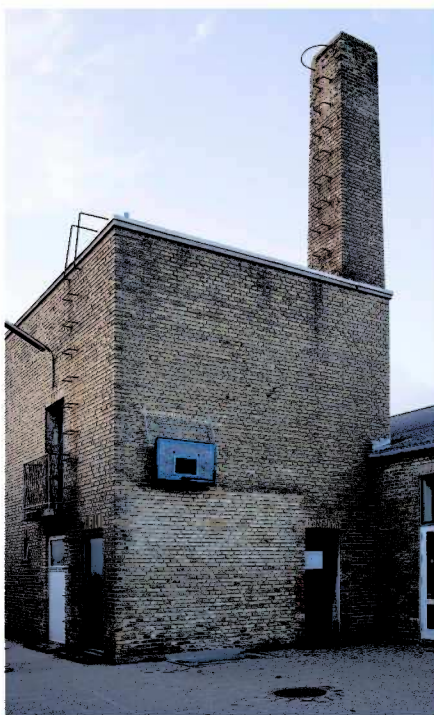
- Fortidsmindebeskyttelseslinje
- Lokalplanområdets afgrænsning

Fortidsmindebeskyttelseslinje for Kastrup Fort.



- 1-3 Høj bevaringsværdi
- 4-6 Middel bevaringsværdi
- 7-9 Lav bevaringsværdi
- Uden bevaringsvurdering
- Bygning, der udpeges som bevaringsværdig i lokalplanen
- Lokalplanområdets afgrænsning

SAVE-kort.



Engvej 143 – Kedelhus opført i 1961.



Jorisvej 11 – Del af fabriksbygning med shedtag opført i 1958.



Engvej 145 – Fabriksbygning opført i 1961.

eksempel på tidens industribyggeri og at have høj bevaringsværdi samt høj kulturhistorisk værdi. Byggeriet fremstår som en rest af områdets historie og vil videreføre stedets egenart og bidrage til områdets karakter.

Dele af ejendommen Jorisvej 11a, matr.nr. 4201, er ikke SAVE-registreret. Der er foretaget en analyse af lokalplanområdet, og dele af gavlen udpeges som bevaringsværdig. Gavlmotivet fra Sundsig-Hansens fabrikshal, opført i 1969 for virksomheden Orth, står som et tidstypisk eksempel på de haller til småindustri, som tidligere prægede området. Selve hallen rives ned, men gavlen og den sammenbyggede mur, som afgrænser matr.nr. 4201 mod vest, bevares. Bygningen har ingen tidligere bevaringsvurdering. Gavlmotivet vurderes dog at være bevaringsværdigt, da den har kulturhistorisk værdi som et eksempel på tidens industribyggeri. Desuden har det en stor fortælleværdi i forhold til områdets tidligere karakter som en del af Amager Østs store område med småindustri. Det vurderes, at gavlen vil videreføre stedets egenart og bidrage til områdets karakter.

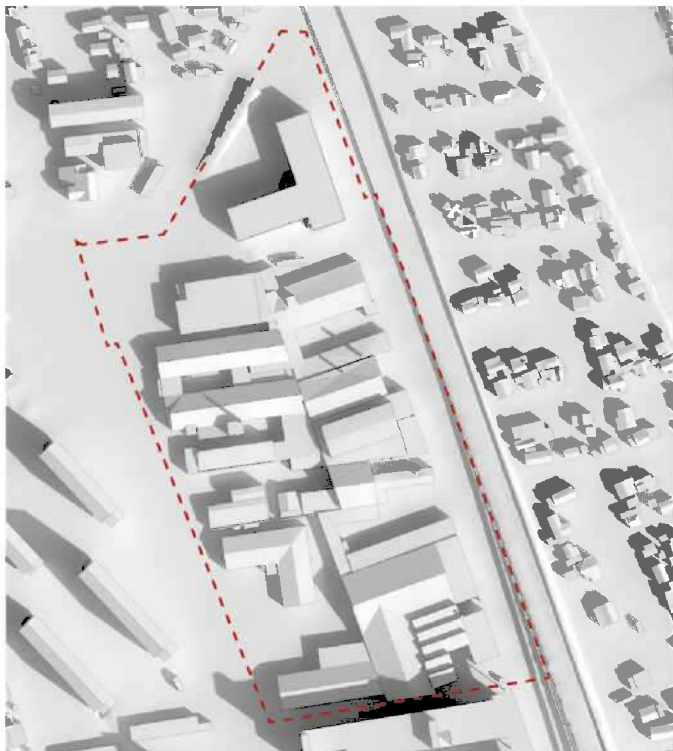
Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives uden tilfaldelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

På SAVE-kortet er vist de bygninger, som foreslås gjort bevaringsværdige med lokalplanen.



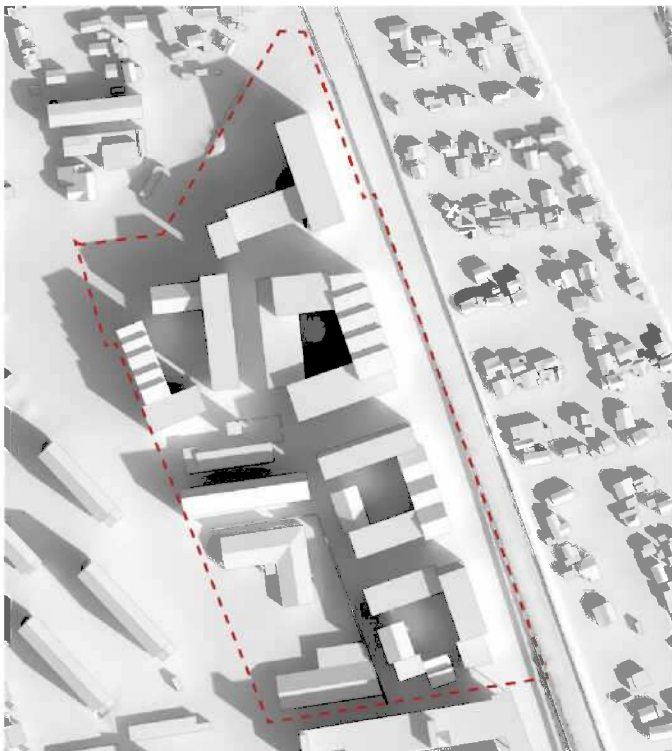
*Jorisvej 11a – Gavl fra fabrikshal opført i 1969.*

## Eksisterende forhold

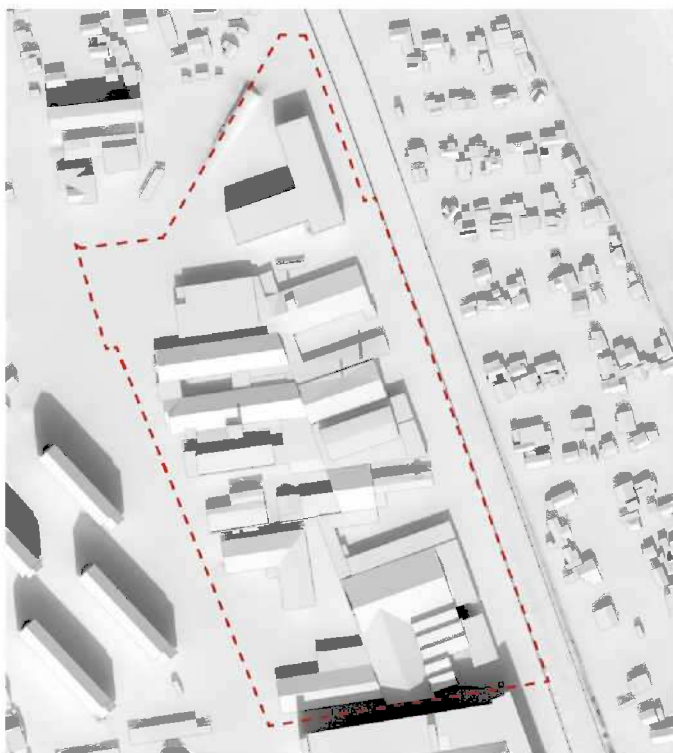


21. marts kl. 9.00.

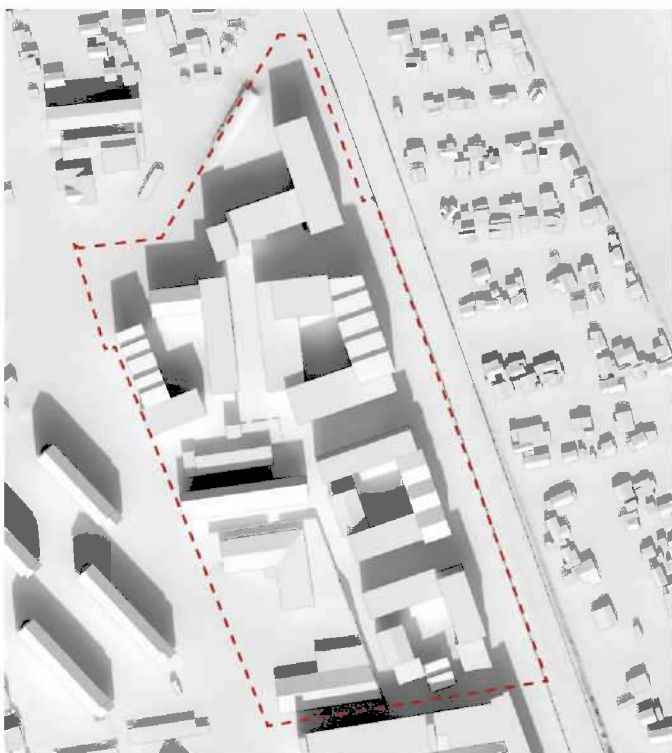
## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.



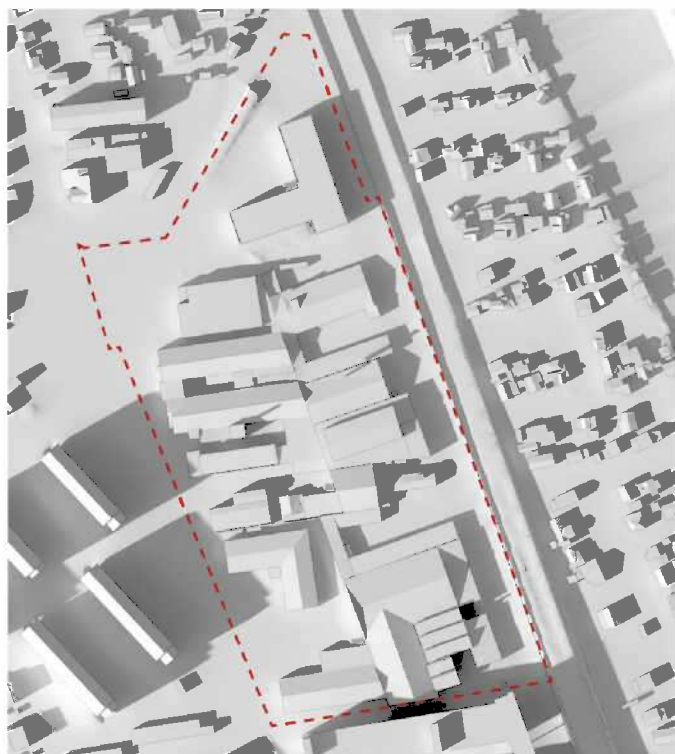
21. marts kl. 12.00.



21. marts kl. 12.00.



## Eksisterende forhold



21. marts kl. 16.00.

## Muliggjort med lokalplanen



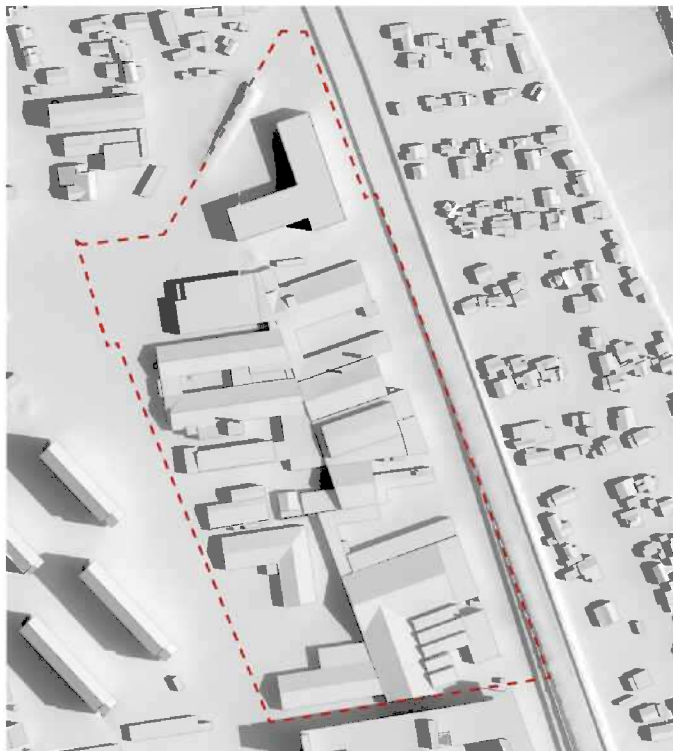
21. marts kl. 16.00.

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at nybyggeriet giver skygger på Jorisvej og også på kolonihaverne område på den modsatte side af metrolinjen M2. Den nordlige del af nybyggeriet vil skygge for kolonihaverne ved Kastrup Fort den sidste del af dagen både i marts og juni. De kolonihaver, der er beliggende tættest på metrobanens tracé har i dag skyggepåvirkning fra denne i mindre omfang i marts. Derudover vil skygger hovedsageligt påvirke gårdrummene inden for lokalplanområdet. Der er arbejdet med at sænke bebyggelsens højde mod vest for at få mest muligt sollys ind i lokalplanområdets gårdrum. Friarealet ved skolen på matr.nr. 3851 påvirkes af skygge i morgentimerne fra bygningen på grunden, men også fra nabobebyggelsen. Skyggepåvirkning på skolens arealer er størst i marts.

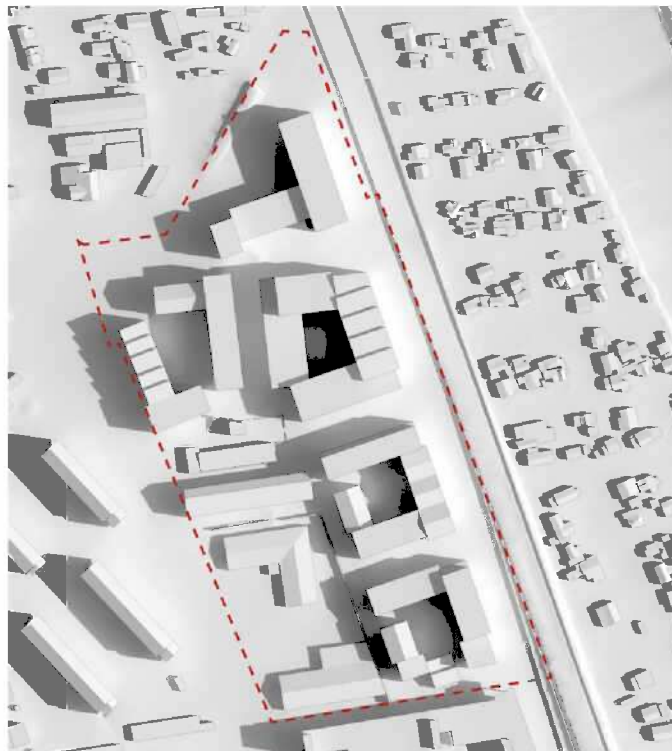
*Illustrationer: Holscher Nordberg.*

## Eksisterende forhold

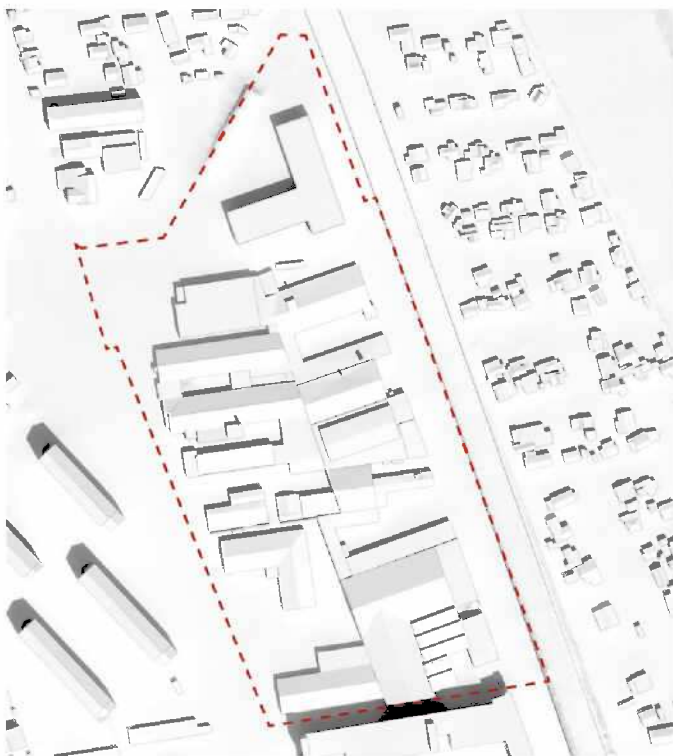


21. juni kl. 9.00.

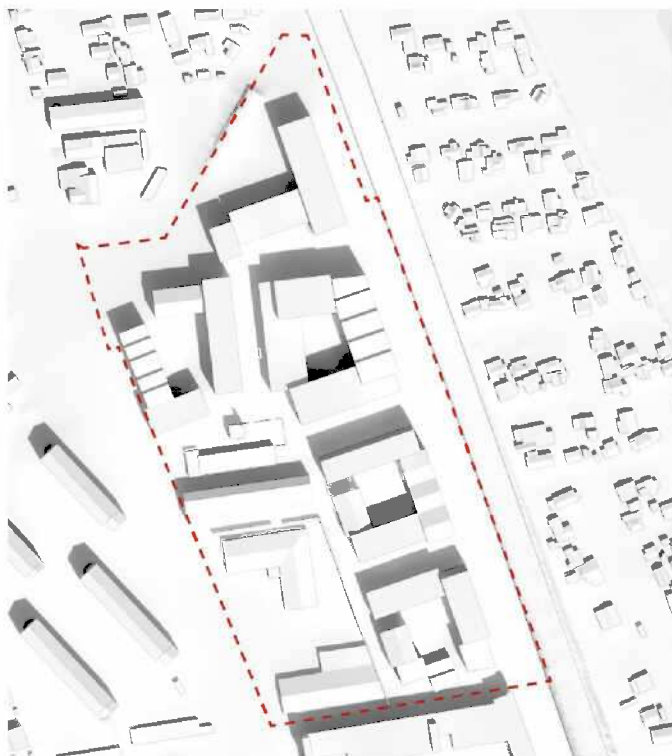
## Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 9.00.

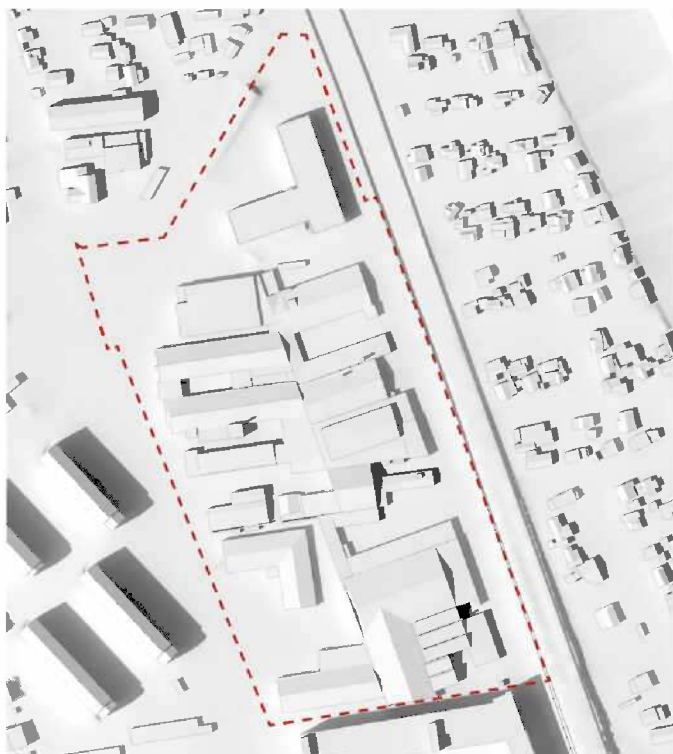


21. juni kl. 12.00.



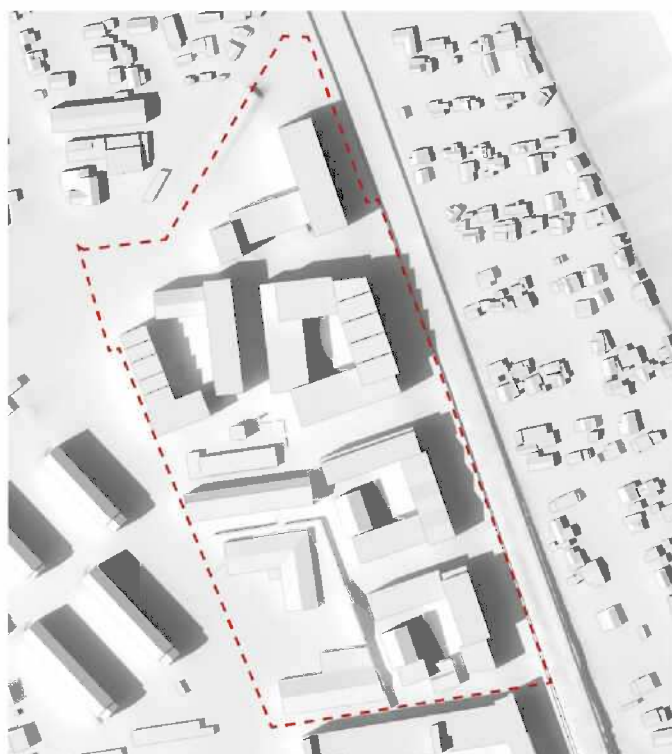
21. juni kl. 12.00.

## Eksisterende forhold

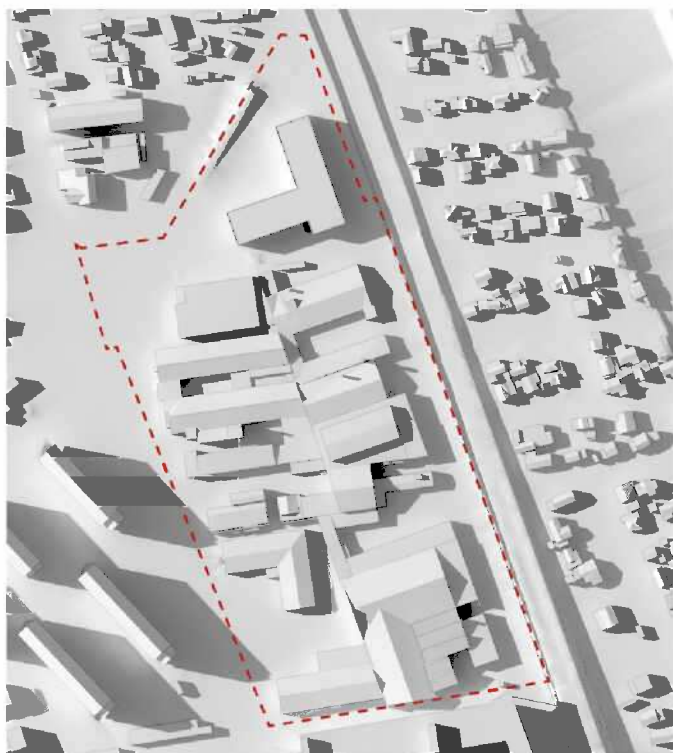


21. juni kl. 16.00.

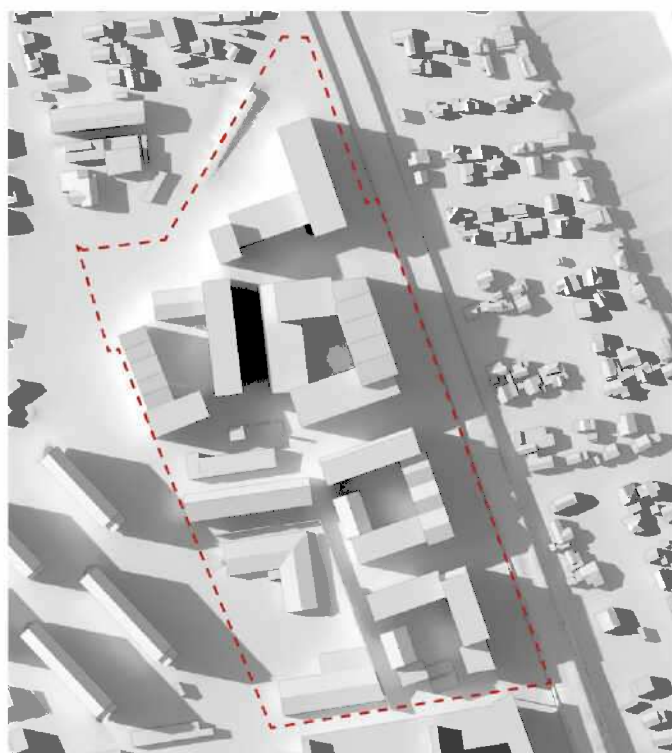
## Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 16.00.



21. juni kl. 19.00.



21. juni kl. 19.00.



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

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

## Forslag til Kommuneplan 2024

### Rammeområde for boliger

I forslag til Kommuneplan 2024 udlægges området til en B4\*-ramme for boliger med mulighed for grundskoleundervisning med en maksimal bygningshøjde på 24 m og en maksimal bebyggelsesprocent på op til 150. Det præciseres, at der kan udøves grundskoleundervisning på matr.nr. 3851 og 4182 Sundbyøster, København. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2024. Med bekendtgørelse af Kommuneplan 2024 tilrettes lokalplanens indhold denne inden bekendtgørelse af den endelige lokalplan.

Rammeændringen i forslag til Kommuneplan 2024 er i overensstemmelse med kommunens mål om at skabe blandende og mangfoldige boligområder til alle københavnere, herunder at mindst 25 %, af nye boliger er almene boliger. Dette er for at varetage hensynet til, at nye byområder får den rette serviceudbygning i forhold til plejeboliger og institutioner i takt med den demografiske udvikling. Den foreslåede rammeændring muliggør således opførelse af et plejecenter samt fortsat anvendelse til skoleformål.

Forslag til Kommuneplan 2024 består også af en ændring af afgrænsningen af den nuværende kommuneplanramme i Kommuneplan 2019. Ændring af afgrænsningen vil medføre en justering af afgrænsningen i to tilstødende kommuneplanrammer som vist på kort.

### Bydelsplan

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

Amager Øst Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at byudviklingen skal være balanceret med bevarelse af grønne områder og bevaringsværdige bygninger. Det skal være en bydel, hvor det er rart og godt at være i alle aldre.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 634 Fortvænget

Lokalplanen er bekendtgjort i 2024 og har til formål at muliggøre opførelse af en tagetage på bebyggelsen med 24 nye boliger, facaderenovering og sikre grønne arealer. Lokalplanen er bekendtgjort i 2024.

### Lokalplan 612 Hedegaardsvej II

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af kollegieboliger i et blandet bykvarter på Amager Øst og sikre indretning af de ubebyggede arealer. Lokalplanen er bekendtgjort i 2022.



- B, B1** Områder til boliger (lav tæthed)
- B, B2-5** Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3** Områder til boliger og serviceerhverv
- T, T1-4** Områder til tekniske anlæg
- T** Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O, O2-4** Områder til institutioner
- O1** Områder til fritidsområder m.v.
- \*** Områder med særlige bestemmelser
- Lokalplanområdets afgrænsning

Forslag til rammer i Kommuneplan 2024.



- Gældende lokalplaner
- Byplaner
- Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

### Lokalplan 567 Femøren Station

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for serviceerhverv og ungdomsboliger samt offentlig funktion. Derudover sikres gode opholdsmuligheder og færdsels- og parkeringsforhold. Lokalplanen er bekendtgjort i 2007.

### Lokalplan 360 Østamagerbanen

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etablering af Metro etape 3 samt en strækning af den overordnede cykelrute "Amagerruten". Lokalplanen er bekendtgjort i 2003.

### Byplan 17 For området ved Kastrup Fort

Byplanen er fra 1949 og har til formål at fastlægge fremtidige gade- og byggelinjer for et større område rundt om Kastrup Fort, boliger, institutioner, butikker og erhvervs- og industrianvendelse samt anvendelse til kolonihaver.

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

## 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](http://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. M 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 entreprise-summen 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](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisensum 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](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Spildevandsplan

### Kloakering

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

### Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog 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

### Skybrudssikring

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Håndtering af overfladevand ved ekstreme regnhændelser, hvor kloakanlæggets kapacitet overstiges, er indarbejdet i den samlede håndtering af overfladevand.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Det skal i øvrigt sikres, at planlagt byggeri/terrænbearbejdning inden for området ikke vil forværre oversvømmelsesrisikoen uden for området, samt at eksisterende strømningsveje ikke afbrydes.

### Skybrudsprojekt

Inden for lokalplanområdet arbejdes der med mindre terrænreguleringer, så der i tilfælde af ekstremregn kan opsamles og tilbageholdes regnvand. Lavningerne vil være en integreret del af pladser og gårdrum. Derudover vil der etableres vandrender/kanaler, som både kan lede og tilbageholde regnvand i forbindelse med ekstremregn.

### Stormflodssikring

Lokalplanområdet skal sikres i forhold til en vandstandsstigning i forbindelse med en stormflod på indtil 2,2 m.

Det er indarbejdet i lokalplanen, at bygninger skal opføres i mindst kote 2,2 m.



Eksisterende bygninger kan sikres på tilsvarende måde.

Herved vil det sikres, at væsentlige samfundsværdier ikke går tabt i forbindelse med en stormflod.

### **Sikring mod stigende grundvand**

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

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase [www.kk.dk/publikationer](http://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](http://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](http://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](http://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](http://www.kk.dk/erhvervsaffald).

## Jord- og grundvandsforurening

En række matrikler inden for lokalplanområdet er kortlagt på Vidensniveau 1 (V1) efter jordforureningsloven, hvilket betyder at de aktiviteter, der har fundet sted kan have givet anledning til forurening af jord og grundvand. Det drejer sig om matr.nr. 1052, 1074, 4152, 4185 og 4201. På disse matrikler har der været sprøjtemalings-, smede- og maskinværksted, farveri, garveri, trævareindustri, plastikfabrik, renseri, autoværksted samt nedgravet oplag af olieprodukter. Matriklerne kan derfor være forurenede med olieprodukter herunder terpentin, chlorerede opløsningsmidler, øvrige opløsningsmidler, cellulose, chlorerede paraffiner, phenoler, tungmetaller, anilin og benzinbaserede nedbrydningsprodukter.

Matr.nr. 1054 er kortlagt på Vidensniveau 2 (V2), da matriklen er registreret forurenede efter affaldsdepotloven på baggrund af den tidligere aktivitet med maskinfabrik og konstateret forurening med olieprodukter fra nedgravede tanke. Matriklen kan derfor forventes forurenede med olieprodukter, tungmetaller og opløsningsmidler

På matr.nr. 3851, 1073 og del af 1056 er endnu ikke taget stilling til en mulig kortlægning på baggrund af de tidligere aktiviteter. Region Hovedstaden vil senere tage stilling til dette i forbindelse med den systematiske gennemgang af mulige forurenede matrikler i Københavns Kommune. Dette arbejde er i gang, men endnu ikke afsluttet.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, 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](mailto:jordforurening@kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [vand@kk.dk](mailto:vand@kk.dk)

Aflledning af oppumpet grundvand til kloak kræver aflledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@kk.dk](mailto:spildevand@kk.dk)

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: [vand@kk.dk](mailto: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/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser).

## Museumsloven

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

## Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S (By & Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Trafikstyrelsen.

Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

## Lov om bygningsfredning

Det kræver tilladelse fra fredningsmyndighederne at igangsætte bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder 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, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

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 serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af veje og stier,
- 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 stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur, og
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand og havvandsstigninger, herunder stormflod.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 3851, 4201, 4185, 1056, 1073, 1074, 1052, 4152, 1054, 4182, 4184, 3459, 4442, 4450, 3458, 4453 og dele af 4364 Sundbyøster, København samt umatrikulerede arealer ved jernbanens terræn, 7000 ab og alle parceller, der efter den 19. august 2024 udstykket i området.

### Stk. 2. Delområder

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

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

#### *Boliger*

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

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

#### **Kommentar**

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

## **Stk. 2. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel,**

Boligandelen er fastsat til og fordelt som vist på tegning 2.

Indtil 50 % af etagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 5e. Fordelingen skal beregnes for området under ét.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen og kollegie- og ungdomsboligandelen kan beregnes for flere matrikler under ét under forudsætning af, at boligandelen eller kollegie- og ungdomsboligandelen fortsat overholdes.

## **Stk. 3. Boliger til studerende**

Ustøttede private ungdomsboliger, der ønskes opført efter reglerne om kollegie- og ungdomsboliger i henholdsvis § 3, stk. 5 e) om boligstørrelser, i § 5, stk. 1 og 2 om krav til bil- og cykelparkeringspladser 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. 4. Almene boliger**

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal udgøre mindst 25 % af det samlede etageareal til boliger og placeres som vist på tegning 2.

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

## **Stk. 5. Boligstørrelser**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.

Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m<sup>2</sup>.

- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 55 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 40 m<sup>2</sup>. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 10 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>, jf. stk. 2.



- f) 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. 6. 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. 7. 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. 8. Forurenende virksomhed**

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

#### **Stk. 9. 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 500 m<sup>2</sup> til enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup> etageareal.

##### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af areal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m<sup>2</sup> pr. 24. maj 2024.*

#### **Stk. 10. Placering af anvendelse**

Anvendelserne skal placeres som vist på tegning 2.

### **§ 4. Veje**

#### **Stk. 1. 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 og stier, som angivet i stk. 2. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

## **Stk. 2. Fastlæggelse af vej**

Vejtype a fastlægges som vist på tegning 3a. Vejtype a skal udformes i en bredde af mindst 14,5 m med kantzone, fortov, cykelgade og længdeparkering/plantebed som vist i snit på tegning 3b.

Vejtype b fastlægges som vist på tegning 3a. Vejtype b skal udformes i en bredde af mindst 6 m med kantzone med en bredde af mindst 0,6 m og sti med en bredde af mindst 3,9 m som vist i snit på tegning 3b.

Vejtype c fastlægges som vist på tegning 3a. Vejtype c skal udformes i en bredde af mindst 11,5 m med sti, plantebed og kantzone som vist i snit på tegning 3b.

Vejtype d fastlægges som vist på tegning 3a. Vejtype d udformes i en bredde af mindst 7,7 m med sti, plantebed og kantzone som vist i snit på tegning 3b.

### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

## **Stk. 3. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres som vist på tegning 3a.

## **Stk. 4. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-3 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. 5. 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. 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**

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. 214 m<sup>2</sup> (heraf delebiler 20 %)
- Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m<sup>2</sup> (heraf delebiler 100 %)
- Grundskoler: 1 plads pr. 464 m<sup>2</sup>, undtagen areal til idrætshaller og madskoler
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 179 m<sup>2</sup>
- Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 714 m<sup>2</sup>
- Erhverv: 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup>
- Kontorer: 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup> (heraf delebiler 5 %)
- Butikker: 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup>

Parkeringspladserne skal etableres i konstruktion i kældre eller på terræn som vist på tegning 4.

Der skal være 7 pladser til handicapparkering. Heraf skal 4 pladser være til handicapbusser og placeres som vist på tegning 4. Pladserne indgår i det ovenfor krævede antal parkeringspladser.

## **Stk. 2. Cykelparkering**

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 m<sup>2</sup> etageareal:

- Boliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Ungdomsboliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Grundskoler: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (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)
- Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (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 m<sup>2</sup>
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>
- Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)

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

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

#### **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**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.

*Etageareal i område I og II*

For område I og II vist på tegning 5a må det samlede etageareal ikke overstige 35.550 m<sup>2</sup>.

*Bebyggelsesprocent under ét inden for område I og II*

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere matrikler under et under forudsætning af, at bebyggelsesprocenten fortsat overholdes.

#### **Kommentar**

*For at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en matrikel til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 150 for de involverede ejendomme under et. Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en matrikel til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelter, husdybder og parkering overholdes.*

*Etageareal, der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Den maksimale bebyggelsesprocent må forøges med op til 10 procentpoint (fra 150 % til 160 %) for etageareal, der opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, eller til idrætsformål. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.



### **Kommentar**

*Kulturelle formål og idræt forstås i bred forstand som biblioteker, museer, koncertsale, teatre, biografer, gallerier, foreningslokaler, træningsfaciliteter mv.*

## **Stk. 2. Bebyggelsens placering**

- a) Inden for delområde I og II skal bebyggelse placeres inden for byggefelterne som vist på tegning 5a.
- b) Altaner og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 3.
- c) Porte skal placeres som vist på tegning 5c.

## **Stk. 3. Bebyggelsens højde**

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a viste etageantal og bygningshøjder.
- b) For delområde III vist på tegning 5a må bebyggelsen opføres i højst 3 etager samt udnyttet tagetage og en gesimshøjde på højst 11,5 m.
- c) Stueetagen (1. etage) skal opføres i mindst 4 m inklusiv sokkel.
- d) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget.

Solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation skal placeres mindst 3 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

Solenergianlæg med en højde på indtil 0,5 m kan placeres frit på tagfladen.

For opbygninger på taget til servicering af elevatorer kan bygningshøjden fastsat ovenfor overskrides med op til 3 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant af taget. Opbygningerne skal placeres mindst 3 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

## **Stk. 4. Husdybde**

Husdybden må højst være 12 m for boliger og 18 m for erhverv og almene boliger i byggefelt B vist på tegning 5a.

## **Stk. 5. Mindre bygninger**

Der må opføres højst 2 mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 25 m<sup>2</sup> inden for lokalplanområdet. Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende.

Der må opføres 1 mindre bygning på højst 25 m<sup>2</sup> til tekniske anlæg, herunder transformerstationer. Mindre bygninger til tekniske anlæg 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.*

## Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger

- a) Bevaringsværdige bygninger og mur vist på tegning 5b må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives. Bevaringsværdige bygninger kan ombygges i overensstemmelse med § 7.

### Kommentar

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

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

### Kommentar

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

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

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Ændring af bevaringsværdige bygninger

- a) Bevaringsværdige bygninger jf. § 6 og vist på tegning 5b må ombygges, som det fremgår nedenfor. Øvrige ombygninger kræver dispensation, jf. § 6, stk. 6.
- b) Der kan opføres en bygning i byggefelt G vist på tegning 5a i forbindelse med den bevaringsværdige bygning F vist på tegning 5b og i overensstemmelse med § 7, stk. 2.
- c) Der kan opføres nye etager på den bevaringsværdige bygning F, vist på tegning 5b, i form af påbygning inden for byggefelterne F vist på tegning 5a og i overensstemmelse med § 7, stk. 2. Bygning F kan ombygges uden dispensation i overensstemmelse med § 7, stk. 2.
- d) Den bevaringsværdige mur vist på tegning 5b må nedrives til en højde på mindst 1,8 m.

## Stk. 2. Facader

- a) For byggefelterne A, C og D skal facaderne opdeles i fire facadetyper som vist på tegning 6a. Hver facadetype skal udføres ens i byggefelterne A, C og D.
- b) Facader mod kantzone b, vist på tegning 7c, skal have en brystning under vinduer på mindst 0,6 m. Hvor facader udføres med sokkel, kan brystningen være ned til 0,4 m.
- c) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.
- d) Sokler må udføres i andet materiale end øvrige facadematerialer, og sokkelhøjden skal være mindst 0,2 m og højst 0,4 m.

### *Facade a*

- e) Facade a, vist på tegning 6a, skal udføres ensartet i lyse eller sandfarvede tegl eller pudset facade i lyse eller sandfarvede farver. Facaden må ikke være grå.
- f) Der skal være skift i materiale og farve mellem stueetagen (1. etage) og øvrige etager. Skift mellem stueetagen (1. etage) og øvrige etager skal markeres med en gesims, der udkrager mindst 0,10 cm fra facaden. Etageskift mellem de øvrige etager skal markeres med et horisontalt bånd i en bredde på mindst 15 cm eller en gesims, der udkrager mindst 10 cm fra facaden.

### *Facade b*

- g) Facade b, vist på tegning 6a, skal udføres i træ og skal fremstå i træets naturlige farve.
- h) Etageskift skal markeres med en horisontal træliste, der udkrager mindst 5 cm.

### *Facade c*

- i) Facade c, vist på tegning 6a, skal udføres ensartet som pudset facade eller i plademateriale. Facaden skal være ensartet grøn.
- j) Stueetagen (1. etage) skal udføres i lyse nuancer enten som pudset facade, fliser/klinker, glaseret tegl eller natursten.
- k) Hvor bygningen udføres i 5 etager, skal øverste etage mod gade tilbagetrækkes mindst 0,5 m fra øvrig facade.

### *Facade d*

- l) Facade d, vist på tegning 6a, skal udføres i gule tegl.

### *Byggefelterne B*

- m) Byggefelterne B, vist på tegning 6a, skal udføres i ensartet pudset facade. Facaden skal være ensartet grøn.
- n) Stueetagen (1. etage) skal udføres i lyse nuancer enten som pudset facade, i fliser/klinker, glaseret tegl eller natursten.

#### *Byggefelt E*

- o) Byggefelt E, vist på tegning 6a, skal udføres ensartet i træ, natursten, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs eller hampeler.
- p) Materialer skal fremstå i deres naturlige farve. Pudset eller malet facade må være i brune, røde eller grønne farver.
- q) Etageskift mellem stueetage (1. etage) og øvrige etager skal markeres med en gesims, en frem-/tilbagerykning eller skift i facade-mønster.
- r) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper og elevatorer kan være i andre materialer.
- s) Gulvkoten skal være mellem 0,4 og 0,6 m målt fra terræn.
- t) Ved vinduer i stueetage (1. etage) mod gade skal facade udføres med en brystning på mindst 0,6 m målt fra gulvkote.

#### *Byggefelterne F og G*

- u) Taget på byggefelterne F, vist på tegning 5a, kan fjernes og erstattes af op til 2 nye etager.
- v) Påbygning på byggefelterne F og byggefelt G, vist på tegning 5a, skal udføres i træ, natursten, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs eller hampeler og med fladt tag. Facaden skal fremstå i materialets naturlige farve. Facader skal have fremspring på mindst 15 cm med en vertikal inddeling af facaden. Fremspring må udføres i andet materiale og anden farve.
- w) Langs tagkanten på øverste etage af bygning inden for byggefelterne F og byggefelt G skal facaden udføres med et horisontalt fremspring i hele bygningens længde på mindst 15 cm. Fremspring må udføres i andet materiale og anden farve.

### **Stk. 3. 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 må ikke være i plastik.
- d) Døre må ikke være i plastik.
- e) Etageboligbebyggelser skal have adgang til gaden og gården fra opgange. Hvis der er under 10 m afstand mellem gadedør og port eller anden passagemulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades.
- f) Indgangspartier skal markeres med overdækninger og fremrykning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.
- g) For facade a, vist på tegning 6a, skal vinduer og døre være i samme farve. Vinduer skal have sålbænke i samme farve som øvrig facade.
- h) For facade b, vist på tegning 6a, skal vinduer tilbagerykkes fra facaden mindst 5 cm. Vinduer skal udføres i et vertikalt format og placeres over hinanden i samme bredde.



- i) For facade c og byggefelt E, vist på tegning 6a, skal vinduer markeres med sålbænk.
- j) For facade d, vist på tegning 6a, skal vinduer markeres med sålbænk. Vinduer skal udføres i et vertikalt format og placeres over hinanden i samme bredde.
- k) For byggefeltene B, vist på tegning 6a, skal vinduer tilbagerykkes fra facade mindst 15 cm. Vinduer skal udføres i et vertikalt format og placeres over hinanden i samme bredde.
- l) For byggefelt F og bygning G, vist på tegning 6a, skal vinduer udføres i et vertikalt format og placeres over hinanden i samme bredde. Vinduer skal have samme over- og underkant.
- m) For byggefelt E, vist på tegning 6a, må der højst etableres 12 indgangsdøre.
- n) For byggefeltene A's facade d, vist på tegning 6a, skal der mindst etableres 2 indgangsdøre.

#### **Stk. 4. Altaner**

- a) Alle boliger inden for byggefelt A, C og D vist på tegning 5a skal fra 2. etage og op have altaner.
- b) Der må ikke være altangange, og der må ikke være udvendige trapper til boliger på 2. etage og op. Dog må der være sammenbyggede altaner på bygning inden for byggefeltene B som vist på tegning 6b.
- c) Altaner mod gaden må have et fremspring på højst 1,1 m målt fra facaden.
- d) Altaner mod gård må have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden.
- e) Mindst 1 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. 5 e).
- f) Altaner i tagetager må ikke have fremspring fra facaden.
- g) Altaner skal have en bredde på højst 2,5 m.
- h) Altaner 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.
- i) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen.
- j) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre. Håndlister skal være i metal eller træ. Der kan isættes gennemsigtigt glas på bagsiden af balustre, hvor det er nødvendigt for at overholde støjgrænser for opholdsarealer. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- k) For facade a og d, vist på tegning 6a, skal altaner være i lyse farver. Træ må være træets naturlige farve. Altaner skal opføres over hinanden i samme bredde.
- l) For facade b, vist på tegning 6a, skal altaner være i mørke farver.
- m) For facade c og byggefeltene B, vist på tegning 6a, må altaner ikke udføres i galvaniseret stål.

#### **Stk. 5. Tage**

- a) Materialerne skal være tagsten, tegl, metal, tagpap, granit, skifer i mørke farver. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi.

- b) Flade tage, der ikke anvendes til solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende. Vækstlaget skal være mindst 15 cm tykt.
- c) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- d) Der må indrettes tagterrasser som vist på tegning 7b. Tagterrasser skal indrettes som det fremgår af § 8. Værn om tagterrasser skal være med vertikale, spinkle balustre i træ eller malet metal i mørke farver. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- e) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3.
- f) Byggefelterne A, C og D vist på tegning 6a skal udføres med fladt tag, for så vidt angår de dele af bygningen, der vises som facade a og facade c på tegning 6a.
- g) Byggefelterne A, C og D vist på tegning 6a skal udføres med sad-deltag med en hældning på mellem 15 og 40 grader for så vidt angår de dele af bygningen, der vises som facade b vist på tegning 6a.
- h) Byggefelterne A, C og D vist på tegning 6a skal udføres med ensidig taghældning på mellem 15 og 40 grader for så vidt angår de dele af bygningen, der vises som facade d vist på tegning 6a.
- i) Byggefelt E, vist på tegning 6a, skal udføres med taghældning på mellem 15 og 45 grader.
- j) Byggefelterne B, vist på tegning 6a, skal udføres overvejende med flade tage, dog med ensidig taghældning på mellem 20 og 40 grader på bygningsdel mod Jorisvej.

## **Stk. 6. Reklamer**

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle, hustage og terræn.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## **Stk. 7. Stormflodssikring**

Bygninger skal udformes, så de er sikret mod en stormflod med et sikringsniveau på 2,2 m over dagligt vande. Bestemmelsen gælder for det på tegning 9 viste område.

# **§ 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.

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 procentdel af etagearealet således:

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Boliger:                     | 40 %  |
| Erhverv:                     | 10 %  |
| Børneinstitutioner:          | 100 % |
| Grundskoler:                 | 40 %  |
| 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) og arealer under gangbroer.

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

#### **Kommentar**

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

### **Stk. 2. Bevaringsværdige træer**

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

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

#### **Kommentar**

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

*For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende beplantede arealer, der bevares, og kommende beplantede arealer samt eksisterende træers dryp- og vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder.*

### **Stk. 3. Oplag**

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

### **Stk. 4. Terrænregulering**

Terrænet skal reguleres til kote 1.34-2.65 DVR i området vist på tegning 7a. Hævede gårdrum skal reguleres til kote 2.00-2.65 DVR som vist på tegning 7a.

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 1 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m med undtagelse af placeringer vist på tegning 7a.

Der må ikke terrænreguleres inden for bevaringsværdige træers drypzone.

#### **Stk. 5. Generelt om ubebyggede arealer**

Byrum, kantzoner og træer skal placeres som vist på tegning 7b, 7c og 7d. I stk. 8 og 9 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 institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. 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. 6. Byrum**

Der skal være byrum og gårdrum som vist på tegning 7b.

##### *Byrum A*

Mindst 15 % af det på tegning 7b viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten i farven grå, rød, gul og brun eller tegl i farven rød, brun og gul eller natursten eller træ. Græsarmeringsbelægninger skal være i et eller flere af de samme materialer.

Der skal være mindst 3 faste bænke.

##### *Byrum B*

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

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten eller tegl i farven rød, brun eller gul eller i natursten eller træ. Græsarmeringsbelægninger skal være i et eller flere af de samme materialer.

Der skal være et legeareal på mindst 100 m<sup>2</sup> med siddemulighed.

Der skal være mindst 5 faste bænke.

Der må hegnes med hæk/åbent gitter/træhegn. Hegn må højst være 1,8 m høje 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 0,8 m målt vinkelret på hegn/støjskærm.

##### *Byrum C*

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



Befæstede arealer skal være i beton, betonsten eller tegl i farven rød, brun eller gul eller i natursten eller træ. Græsarmeringsbelægnings­er skal være i et eller flere af de samme materialer.

Der skal være mindst 1 fast bæk.

#### *Gårdrum a*

Mindst 70 % af det på tegning 7b viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten eller tegl i farven rød, brun eller gul eller i natursten eller træ. Græsarmeringsbelægnings­er skal være i et eller flere af de samme materialer.

Der skal være mindst 2 faste bænke.

#### *Gårdrum b*

Mindst 55 % af det på tegning 7b viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten eller tegl i farven rød, brun eller gul eller i natursten eller træ. Græsarmeringsbelægnings­er skal være i et eller flere af de samme materialer.

Der skal være mindst 2 faste bænke.

#### *Gårdrum c*

Mindst 50 % af det på tegning 7b viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten eller tegl i farven rød, brun eller gul eller i natursten eller træ. Græsarmeringsbelægnings­er skal være i et eller flere af de samme materialer.

Der skal være mindst 2 faste bænke.

#### *Gårdrum d*

Mindst 40 % af det på tegning 7b viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten eller tegl i farven rød, brun eller gul eller i natursten eller træ. Græsarmeringsbelægnings­er skal være i et eller flere af de samme materialer.

Der skal være mindst 2 faste bænke.

#### *Tagterrasse I*

Mindst 50 % af det på tegning 7b viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten eller tegl i farven rød, brun eller gul eller i natursten eller træ.

Der må hegnes med hæk/åbent gitter/træhegn/støjskærm. Hegn/støjskærm må højst være 1,2 m høje målt fra tagflade.

Der skal være bede med beplantning/klatreplanter langs mindst 70 % af hegnets/støjskærmens længde. Bede skal have en dybde på mindst 0,8 m målt vinkelret på hegn/støjskærm.

## Stk. 7. Kantzoner

Der skal være kantzoner som vist på tegning 7c.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgangsdøre og overkørsler.

Mindst én terrasse pr. bolig inden for byggefelt A, C og D vist på tegning 5a skal have et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m i gulvhøjde.

For byggefelterne A, C og D vist på tegning 5a skal der ved hvert indgangsparti være et bed med beplantning på mindst 1 m<sup>2</sup> og 1 bænk.

### *Kantzone a*

Kantzone a, vist på tegning 7c, skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2,5-5 m.

Mindst 60 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse på mindst 5 m<sup>2</sup> med en dybde på mindst 1,5 m målt vinkelret på facaden. Terrasser skal have niveaufri adgang fra bolig.

Der må hegnes med hæk eller åbent tremmehegn. Hegn må højst være 1,6 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,6 m høje målt fra terræn og 1 m høje målt fra den hævede flade på terrasser/trapper.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten eller tegl i farven rød, brun eller gul eller i natursten eller træ. Græsarmeringsbelægnings skal være i et eller flere af de samme materialer.

### *Kantzone b*

Kantzone b, vist på tegning 7c, skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1,5 og højst 2,4 m.

Mindst 40 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i træ, beton, betonsten, natursten eller tegl i farven rød, brun og gul. Græsarmeringsbelægnings skal være i et eller flere af de samme materialer.

### *Kantzone c*

Kantzone c, vist på tegning 7c, skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1,5 m og højst 3 m.

Mindst 55 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Der skal mellem boligenheder og mod opgange være bede med beplantning i hele kantzonens dybde, målt vinkelret på facaden, med en bredde på mindst 0,8 m, målt langs med facaden. Mod gårdens fællesarealer, skal der være bede med beplantning i en dybde på mindst 0,8 m, målt vinkelret på facaden.

Der må hegnes med hæk eller åbent tremmehegn. Hegn må højst være 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Mellem boligenheder må hæk og hegn højst være 1,2 m høje målt fra terræn, og hvor terrasser/trapper er hævede, må hæk og hegn højst være 1 m høje målt fra den hævede flade på terrasser/trapper.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten eller tegl i farven rød, brun eller gul eller i natursten eller træ. Græsarmeringsbelægninger skal være i et eller flere af de samme materialer.

#### *Kantzone d*

Kantzone d, vist på tegning 7c, skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 5 m.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse på mindst 5 m<sup>2</sup> og en dybde på mindst 1,5 m målt vinkelret på facaden.

Der må hegnes med hæk eller åbent tremmehegn. Hegn må højst være 1,6 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Mellem boligenheder må hegn højst være 1,6 m høje målt fra terræn og 1 m høje målt fra den hævede flade på terrasser/trapper.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

#### *Kantzone e*

Kantzone e, vist på tegning 7c, skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2 og højst 5 m.

Der må hegnes med hæk. Hegn må højst være 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Mindst 70 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten eller tegl i farven rød, brun eller gul eller i natursten eller træ. Græsarmeringsbelægninger skal være i et eller flere af de samme materialer.

#### *Kantzone f*

Kantzone f, vist på tegning 7c, skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1,5 og højst 2,4 m.

Mindst 40 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten eller tegl i farven rød, brun eller gul eller i natursten eller træ. Græsarmeringsbelægninger skal være i et eller flere af de samme materialer.

#### *Kantzone g*

Kantzone g, vist på tegning 7c, skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,4 og højst 0,6 m.

Mindst 70 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten eller tegl i farven rød, brun eller gul eller i natursten eller træ. Græsarmeringsbelægninger skal være i et eller flere af de samme materialer.

## **Stk. 8. Træer og buske**

Der skal være beplantning som vist på tegning 7d.

Der skal i alt plantes 106 nye træer, som ikke må fældes.

### *Beplantningszone A*

Mindst 8 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 2 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

### *Beplantningszone C*

Mindst 9 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 2 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

### *Beplantningszone D*

Mindst 1 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

### *Beplantningszone F*

Mindst 11 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

### *Beplantningszone G*

Mindst 8 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

### *Gårdrum a*

Mindst 5 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

### *Gårdrum b*

Mindst 3 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

### *Gårdrum c og d*

Mindst 2 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Mindst 50 % af nye træer i beplantningszone A-D og mindst 70 % af nye træer i gårdrum a-d skal være af følgende 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*), Løn-

natur (*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).

Hvis der plantes buske i beplantningszonerne, skal mindst 50 % af nye buske være af følgende arter:

Benved, (*Euonymus europaeus*), Blåbær (*Vaccinium myrtillus* og underarter), Brombær (*Rubus plicatus* og underarter), Gedeblad dunet (*Lonicera xylosterum*), Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hindbær- vild (*Rubus idaeus* og underarter), Hyld (*Sambucus nigra* og underarter), Kornel- rød (*Cornus sanguinea*), Kvalkvæd (*Viburnum opulus*), Ribs (*Ribes rubrum/spicatum* og underarter), Rose- blågrøn (*Rosa dumalis*), Rose- hunde (*Rosa canina*), Rose- æble (*Rosa rubiginosa*), Slåen (*Prunus spinosa*), Solbær (*Ribes nigrum* og underarter), Stikkelsbær (*Ribes uva-crispa* og underarter), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*)

*For alle beplantningszoner*

Mindst 50 % af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Ingen nye træer må have en stammeomkreds mindre end 16-18 cm, når de plantes.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

Nye træer plantet i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,8 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 0,2 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 på konstruktion, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,6 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 6 m, skal vækstlaget dog være mindst 0,8 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 15 m, skal vækstlaget dog være mindst 1,5 m tykt. Vækstlaget skal være et egnet vækstmedie med fx stort indhold af lava og pimpsten.

## **Stk. 9. Regnbede og anlæg til opsamling af regnvand**

Der skal etableres og placeres regnbede og vandrender/kanaler til afledning, tilbageholdelse og/eller nedsivning af overfladevand som vist på tegning 8. Vandrender/kanaler skal have en dybde på mindst 0,4 m og må placeres under jorden.

I regnbede skal der være beplantning/træer.

Mindst 50 % af kanterne på regnbede skal være i jord og udføres blødt afrundet med en hældning på højst 1:5.



I regnbede beliggende i byrum A, byrum C, gårdrum a og gårdrum b, vist på tegning 8, skal mindst 20 % og højst 60 % af regnbedet overdækkes. Befæstede arealer skal være i træ.

#### **Stk. 10. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7d viste nye træer er plantet i overensstemmelse med bestemmelser i § 8, stk. 8.

Det er en betingelse for ibrugtagning, at anlæg til opsamling af regnvand er etableret i overensstemmelse med § 8, stk. 9.

#### **Stk. 11. Dispensation**

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

### **§ 9. 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, grundskoler og daginstitutioner: 58

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

- Boligers opholdsrum, undervisningsrum og grundskoler: 46
- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hotellers, boligers, grundskolers 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.

### **§ 10. Matrikulære forhold**

Området må udstykkes yderligere.

## § 11. Grundejerforening

### Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening samlet for delområde I og II, vist på tegning 1, med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

### Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening

Grundejerforeningen skal være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

### Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter delområder.

### Stk. 4. Grundejerforeningens opgaver

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 8, stk. 9 fastlagte regnbede i byrum A og C vist på tegning 8.

### Stk. 5. Godkendelse af vedtægter

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

## § 12. Retsvirkninger

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

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

## § 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 241 Jorisvej bekendtgjort den 29. november 1994 ophæves i sin helhed.

### **Kommentarer af generel karakter**

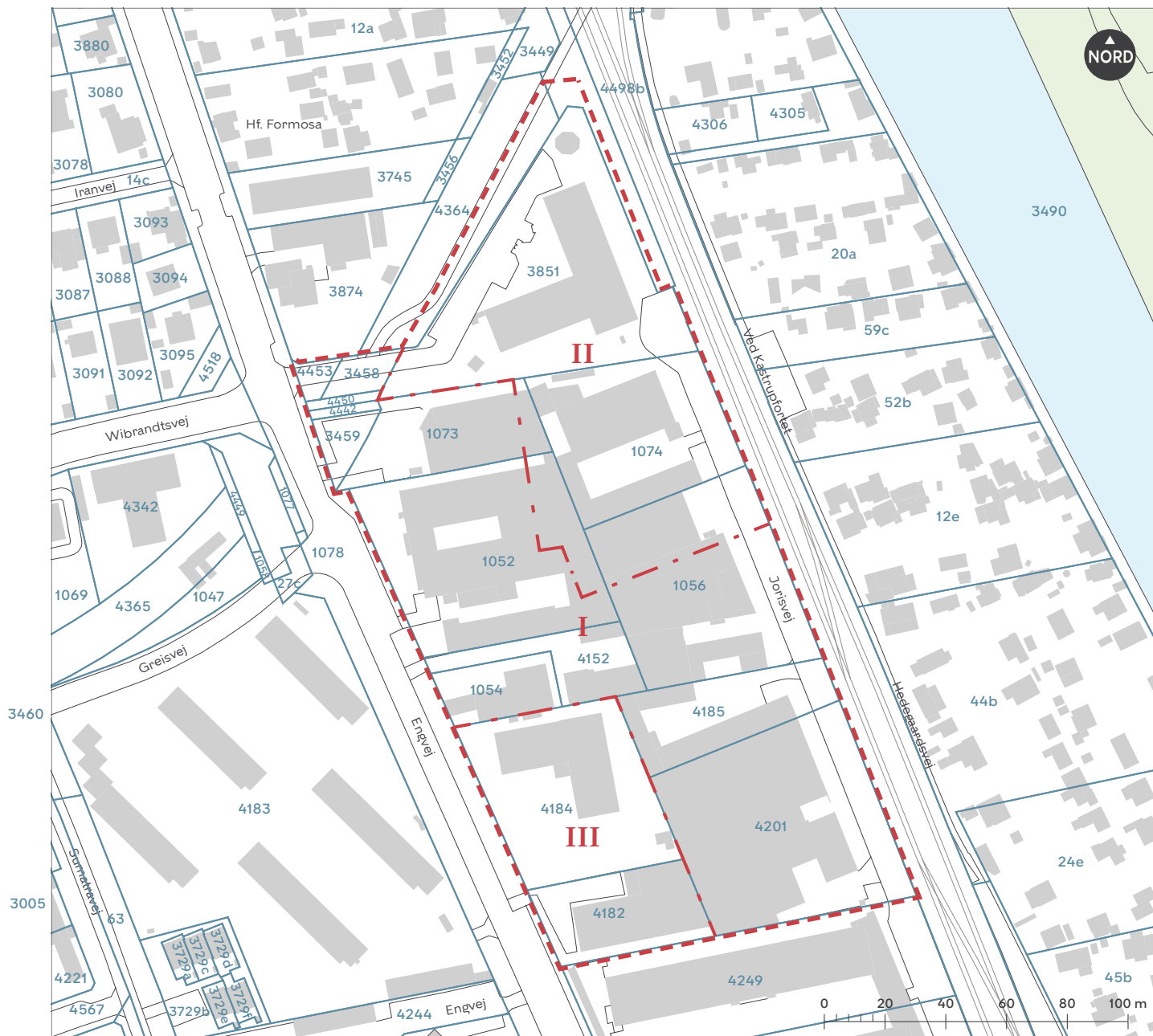
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 med senere ændringer.*

*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

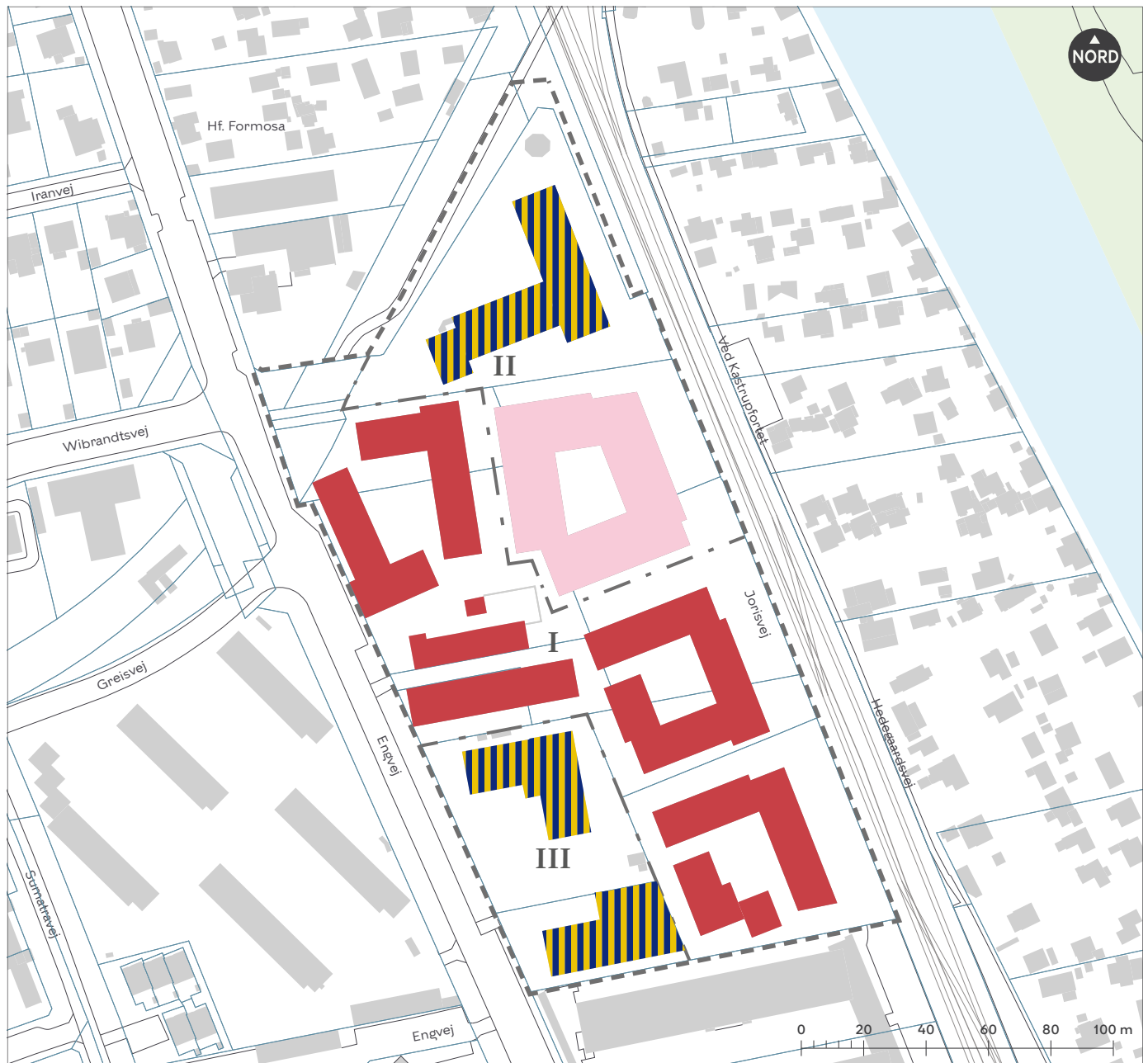
- ■ — Grænse mellem delområder

- I-III** Delområde

- xx Matrikel

- ☐ Eksisterende bygning

## Tegning 2 • Anvendelse



- |                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span> Bolig                                                                                                                             | <span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Lokalplanområdets afgrænsning  |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: pink; margin-right: 5px;"></span> Almen bolig                                                                                                                      | <span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dash-dot black; margin-right: 5px;"></span> Grænse mellem delområder     |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); margin-right: 5px;"></span> Serviceerhverv/Institution/Grundskole/Kulturelt formål | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> I-III Delområde          |
|                                                                                                                                                                                                                                                     | <span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Matrikelskel                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                     | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightgrey; margin-right: 5px;"></span> Eksisterende bygning |

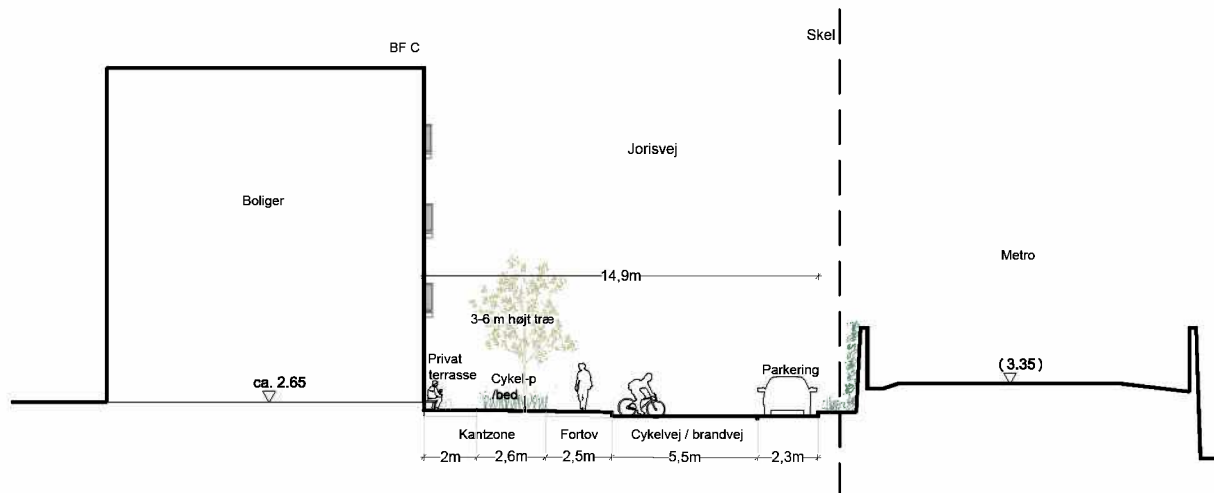
# Tegning 3a • Veje



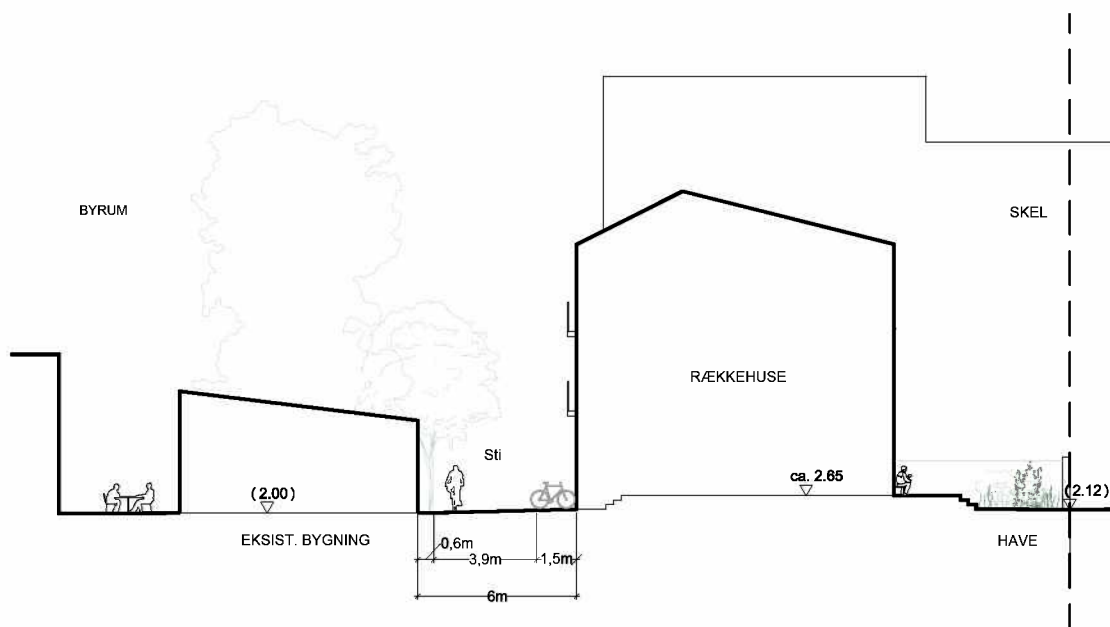
- |           |                              |              |                               |
|-----------|------------------------------|--------------|-------------------------------|
|           | Overkørsel til parkering     |              | Lokalplanområdets afgrænsning |
|           | Overkørsel der kan nedlægges |              | Grænse mellem delområder      |
|           | Vejtype a                    | <b>I-III</b> | Delområde                     |
|           | Vejtype b                    |              | Matrikelskel                  |
|           | Vejtype c                    |              | Eksisterende bygning          |
|           | Vejtype d                    |              | Byggefelt                     |
| <b>VP</b> | Vendeplads                   |              | Eksisterende overkørsel       |
|           | Angivelse af snit            |              | Vejbyggelinje                 |



## Tegning 3b • Vejsnit

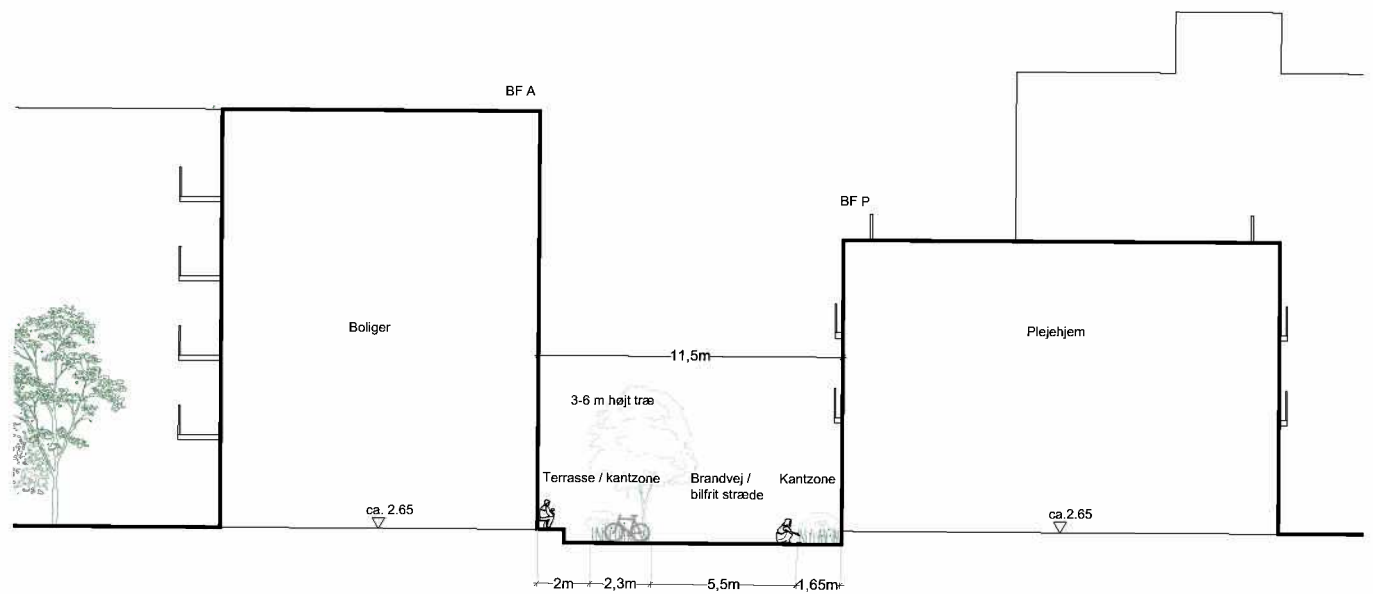


Snit A

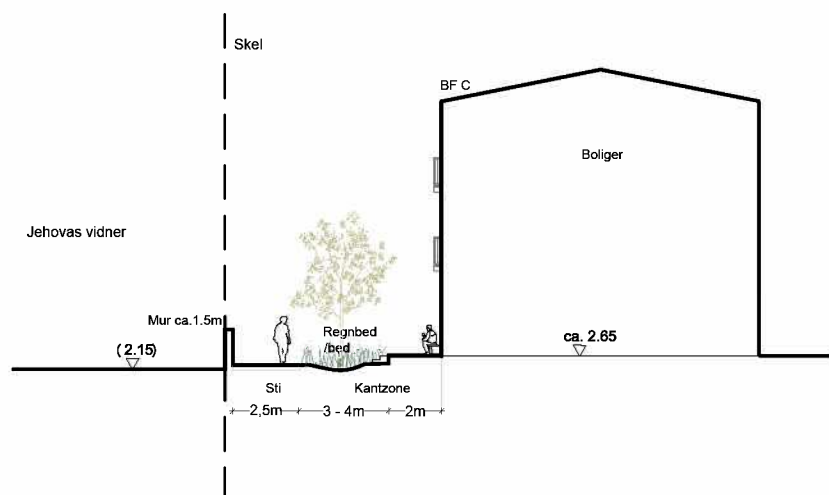


Snit B

## Tegning 3b • Vejsnit

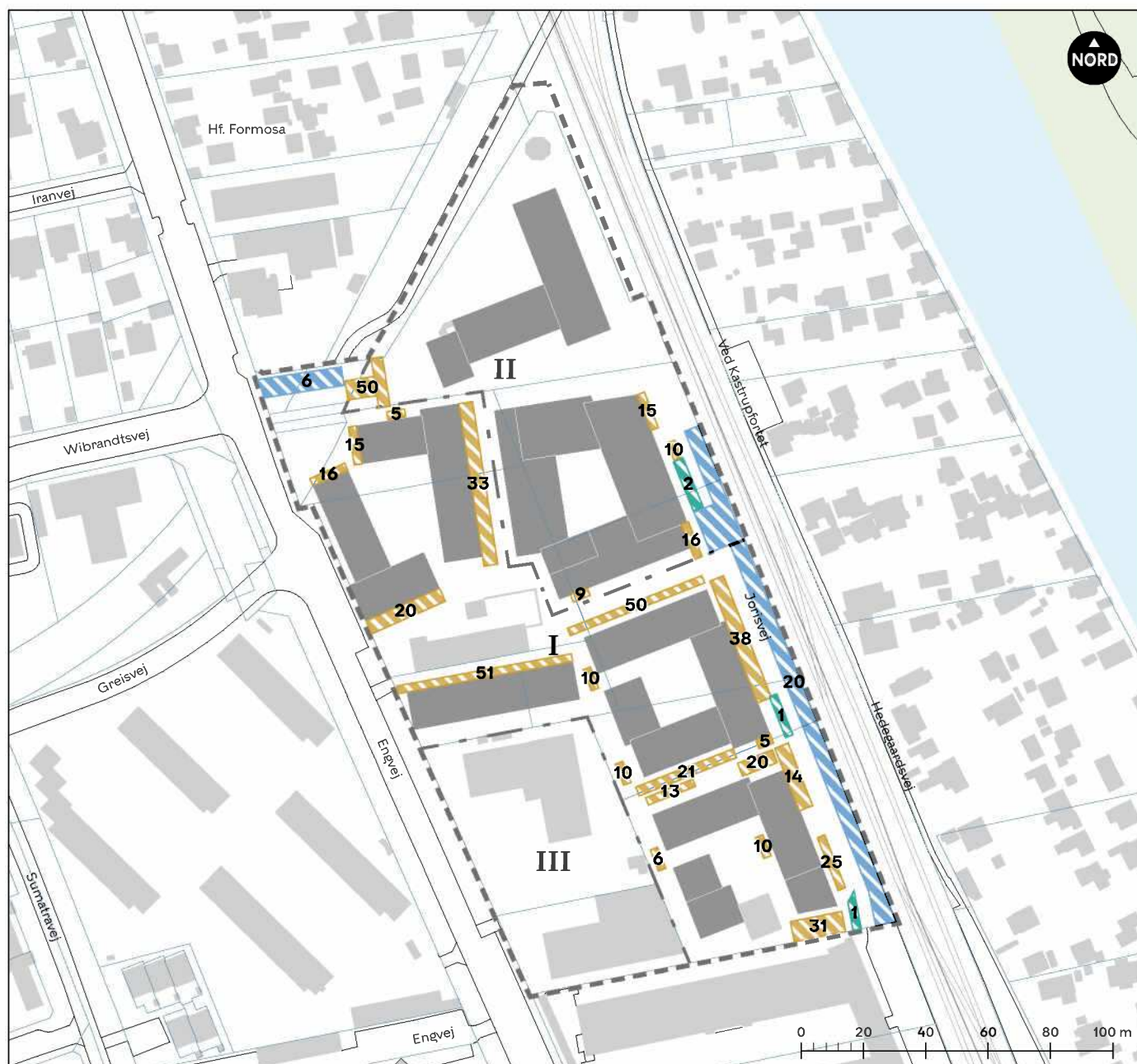


Snit C



Snit D

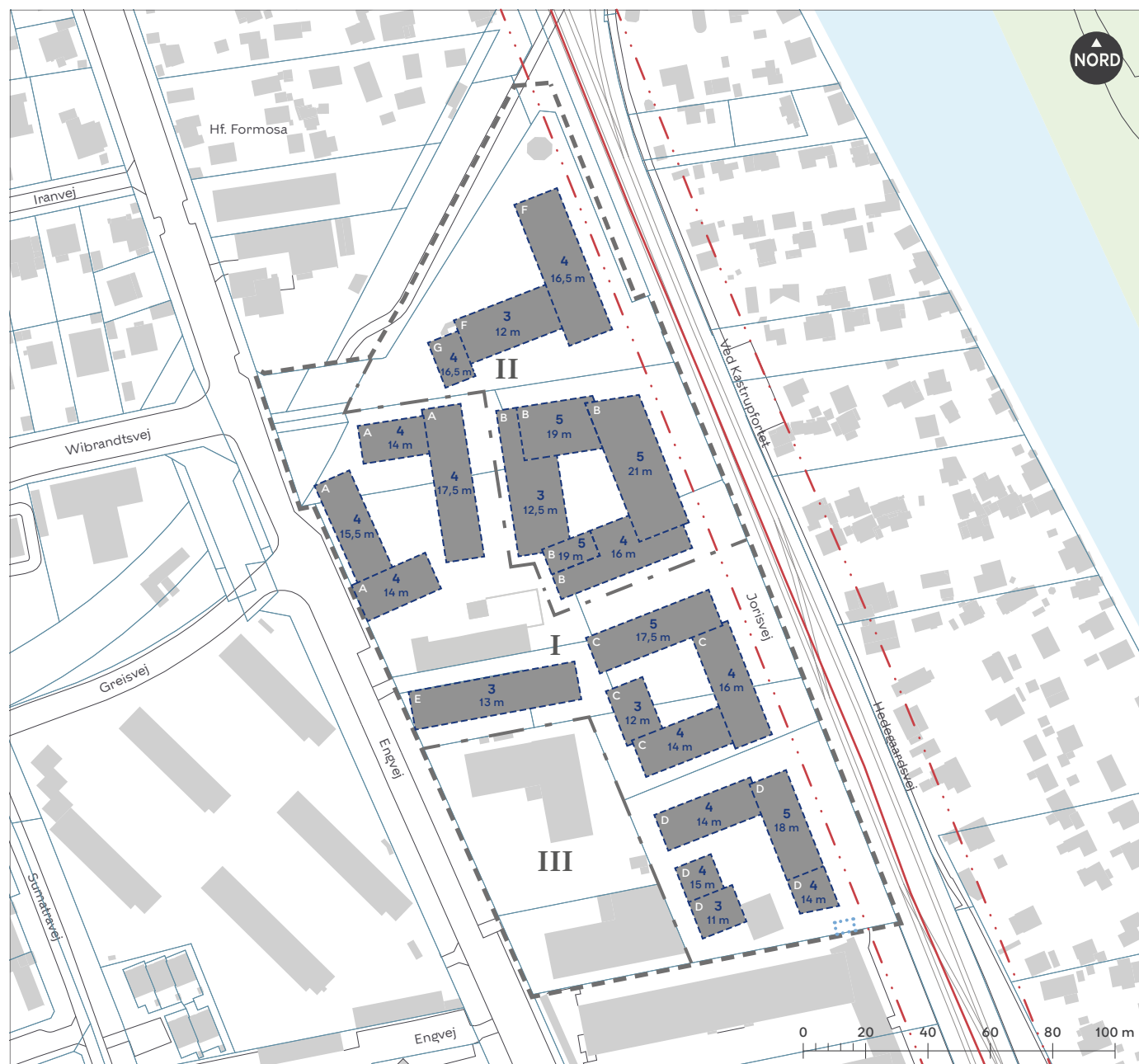
## Tegning 4 • Bil- og cykelparkering



-  Bilparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser
-  Handicapparkering på terræn med angivelse af antal pladser
-  Cykelparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser

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

# Tegning 5a • Bebyggelsens omfang og placering



----- Afgrænsning af byggefelt

A-G Byggefelt

x Maksimalt etageantal

xx m Maksimal højde

..... Område, hvor der kan placeres tekniske ænlæg

----- Lokalplanområdets afgrænsning

--- Grænse mellem delområder

I-III Delområde

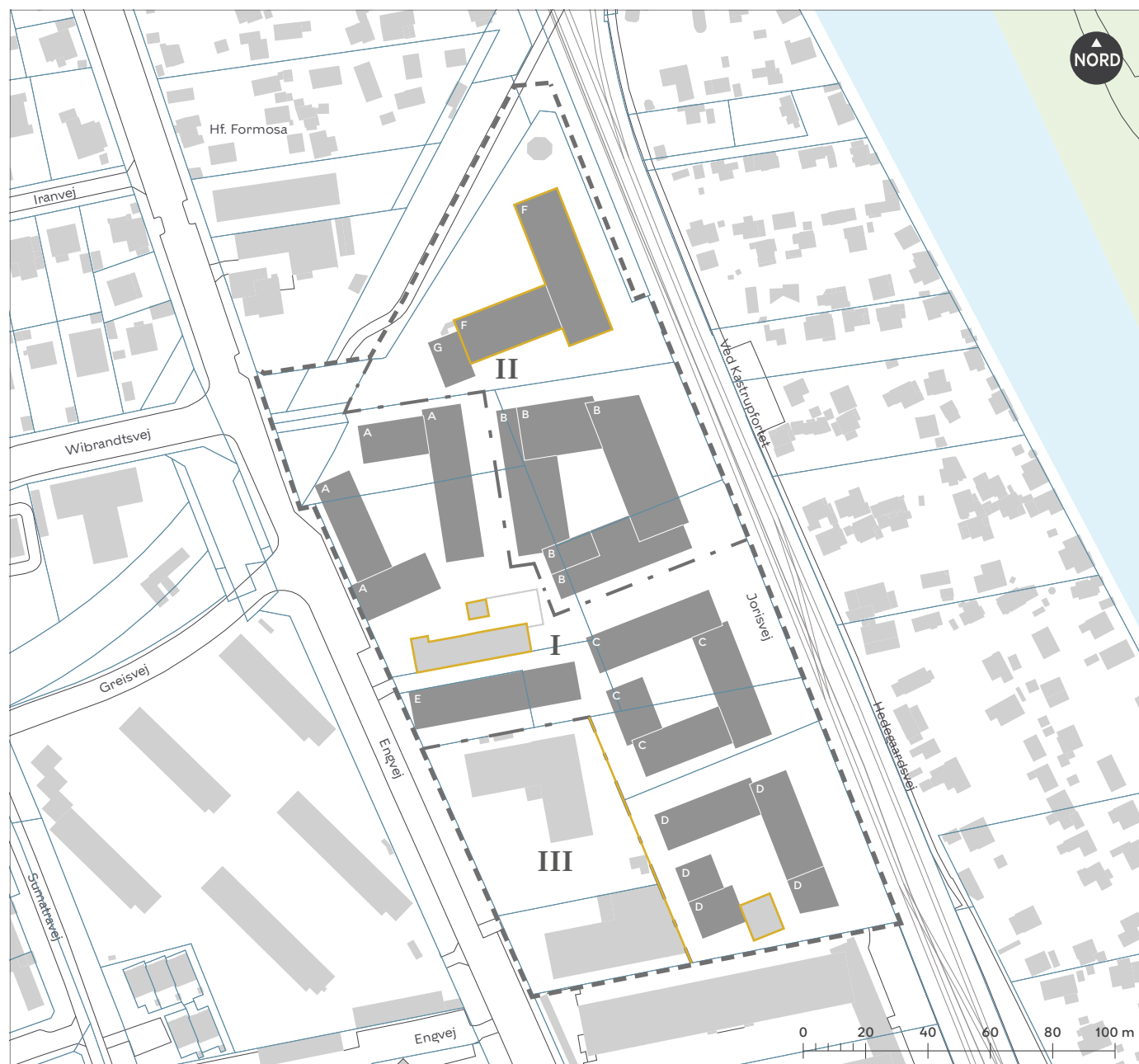
— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

— Eksisterende metrolinje

--- Servitutlinje for eksisterende metro

## Tegning 5b • Bevaringsværdige bygninger

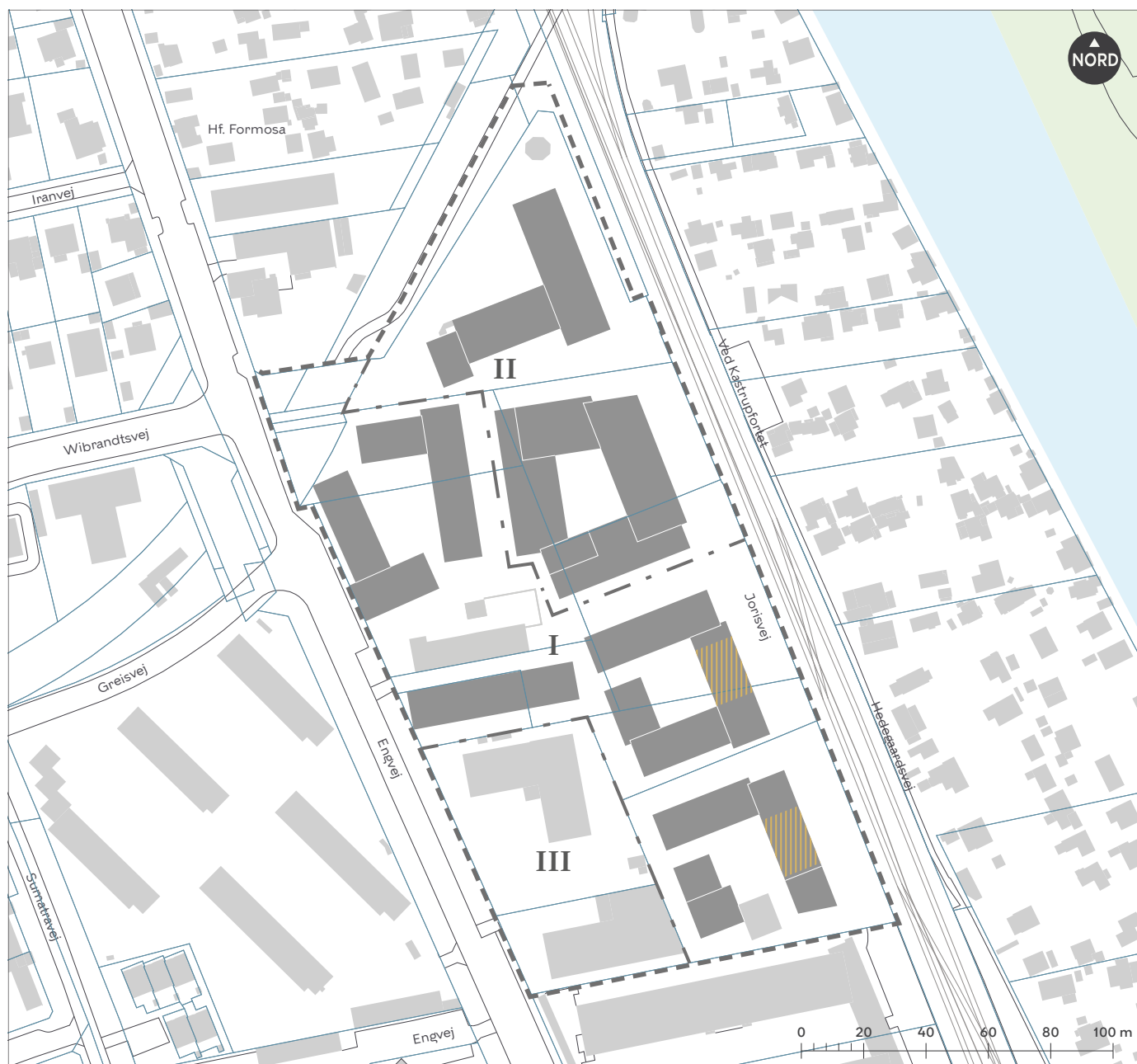


- Bevaringsværdig bygning
- Bevaringsværdig mur

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



## Tegning 5c • Porte



Placering af porte

----- Lokalplanområdets afgrænsning

- - - - - Grænse mellem delområder

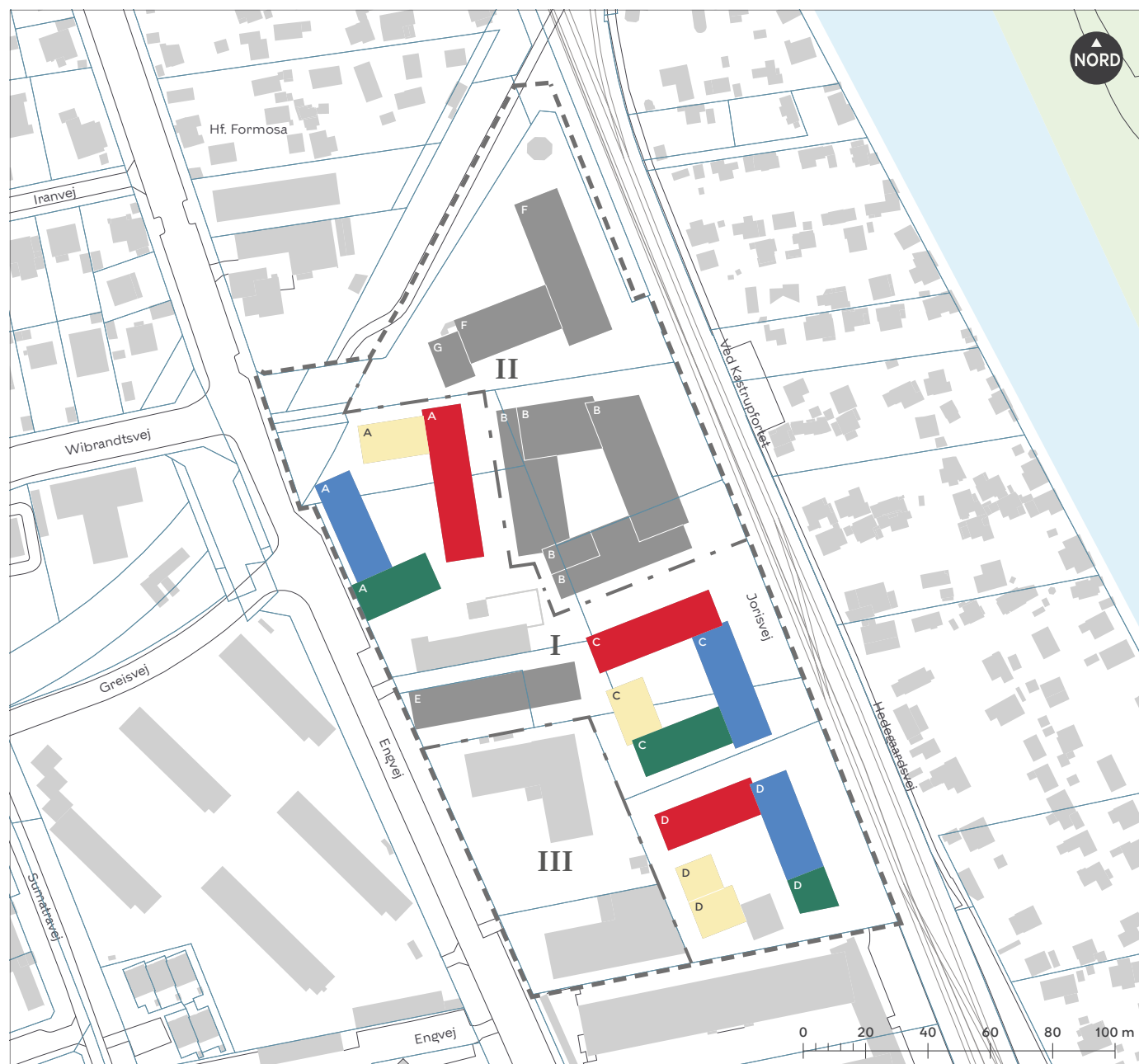
I-III Delområde

— Matrikelskel

Ekstisterende bygning

Byggefelt

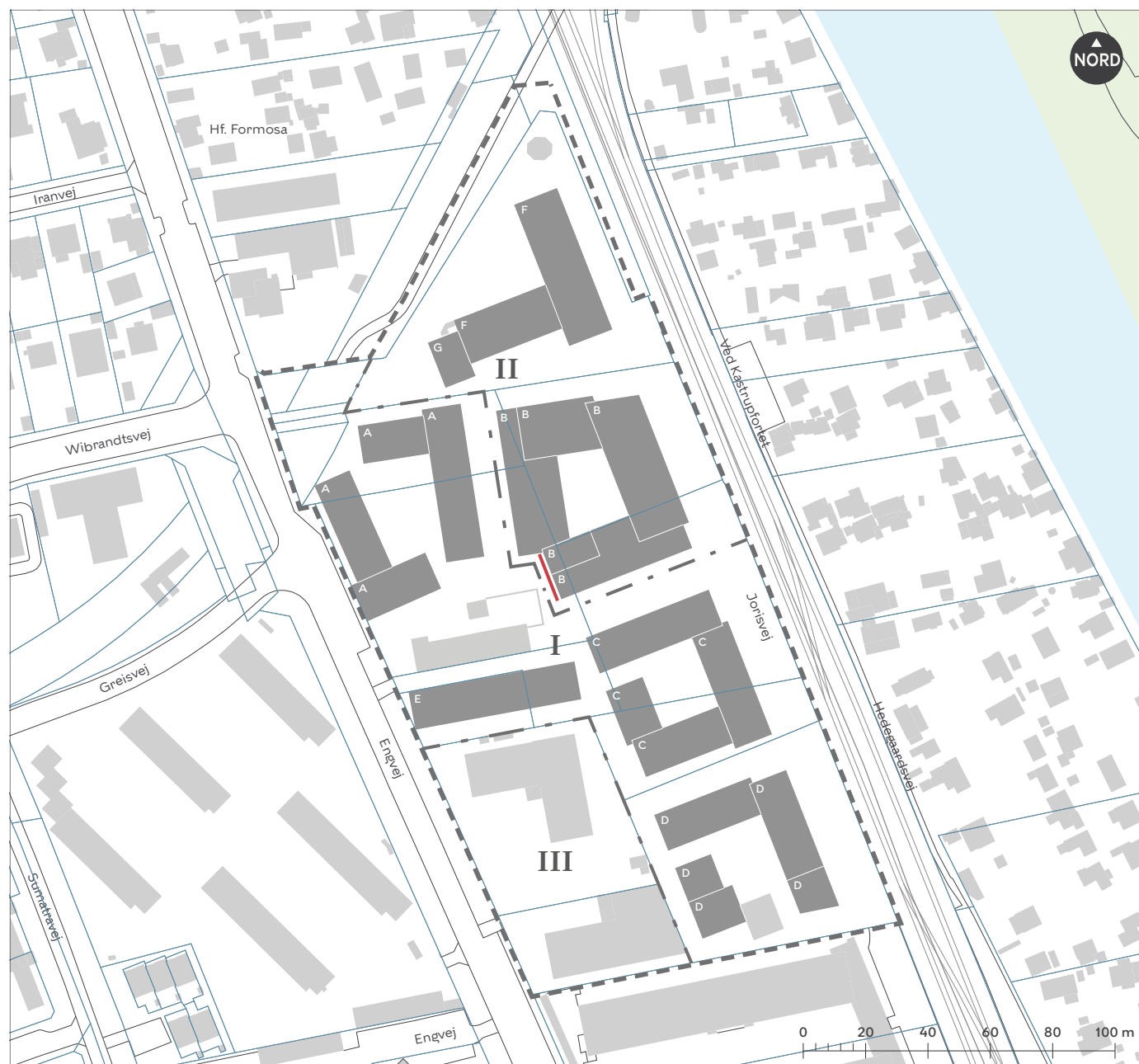
## Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Facade d

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- A-G Byggefelt

## Tegning 6b • Altaner



— Sammenbyggede altaner - maks. fremspring 1,1 m

--- Lokalplanområdets afgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

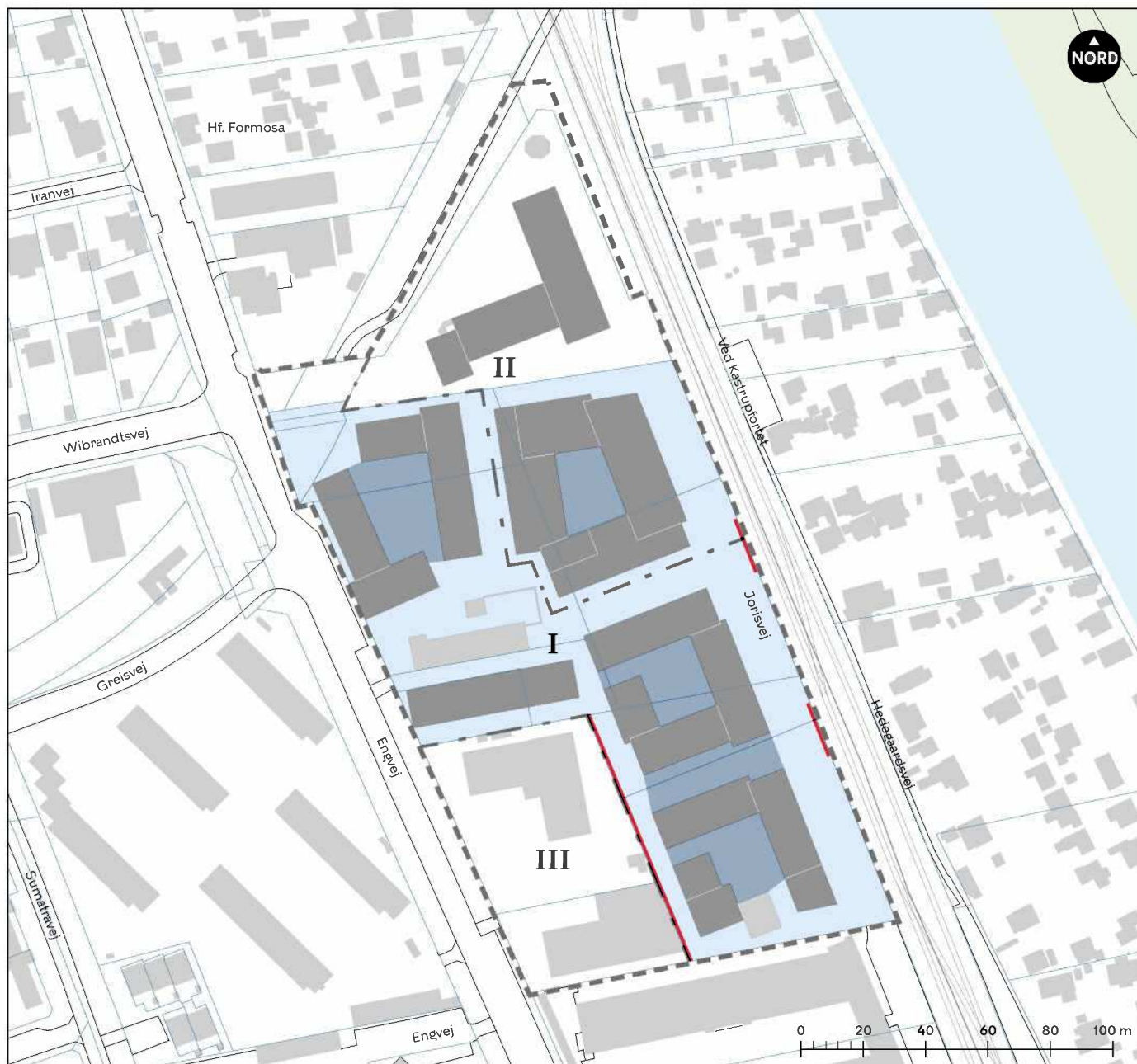
I-III Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ A-G Byggefelt

# Tegning 7a • Terrænregulering



- |                                                                                              |                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: red;">—</span> Terrænregulering mod skel                                 | <span style="color: gray;">- - - -</span> Lokalplanområdets afgrænsning  |
| <span style="background-color: lightblue;"> </span> Område med terrænkote (1.34-2.65 DVR)    | <span style="color: gray;">- . - .</span> Grænse mellem delområder       |
| <span style="background-color: darkblue;"> </span> Område med hævede gårdrum (2.00-2.65 DVR) | <b>I-III</b> Delområde                                                   |
|                                                                                              | <span style="color: lightblue;">—</span> Matrikelstel                    |
|                                                                                              | <span style="background-color: lightgray;"> </span> Eksisterende bygning |
|                                                                                              | <span style="background-color: darkgray;"> </span> Byggefelt             |



# Tegning 7b • Byrum

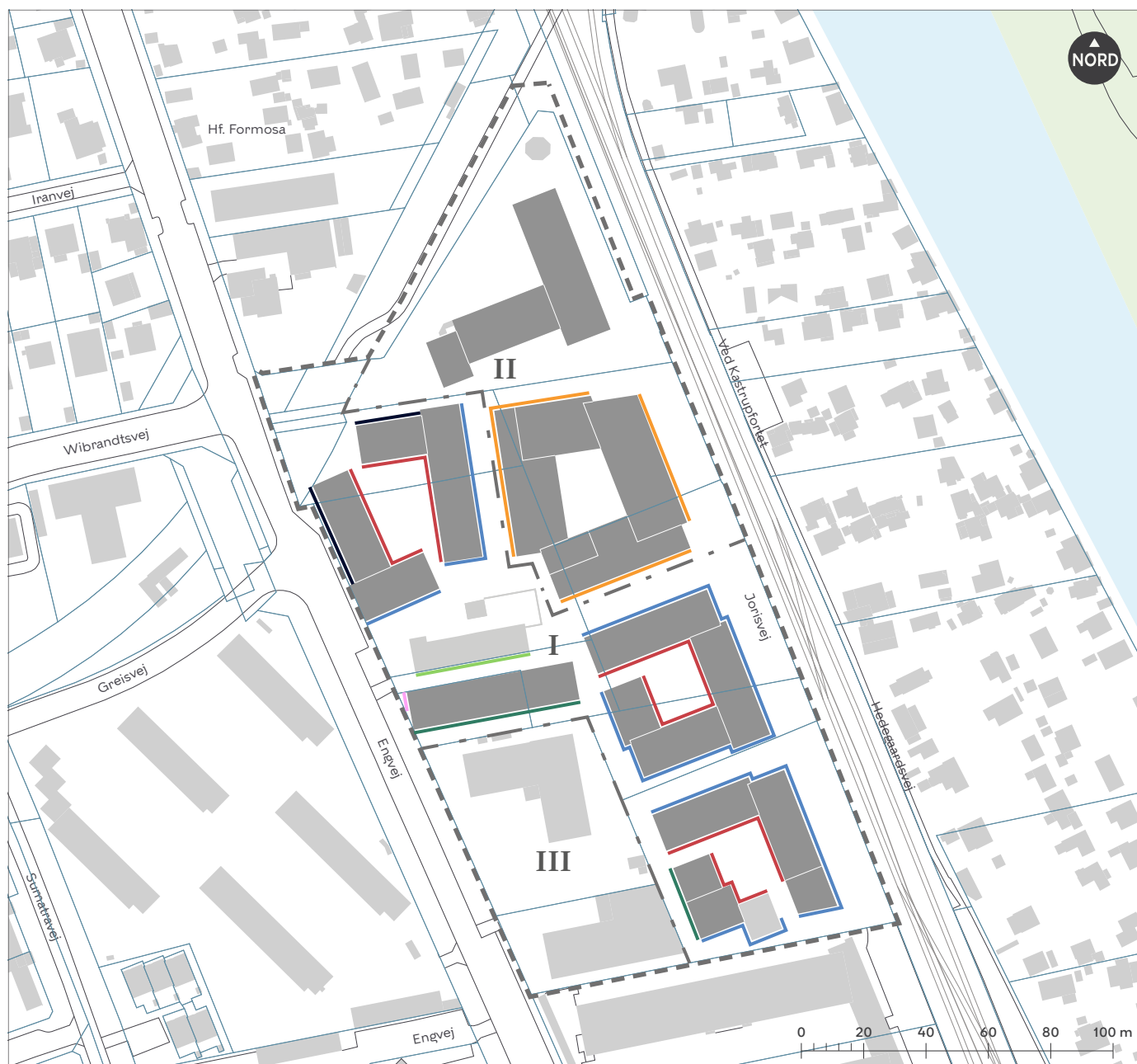


- A-C Byrum
- a-d Gårdtrum
- I-II Tagterrasse

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



# Tegning 7c • Kantzoner



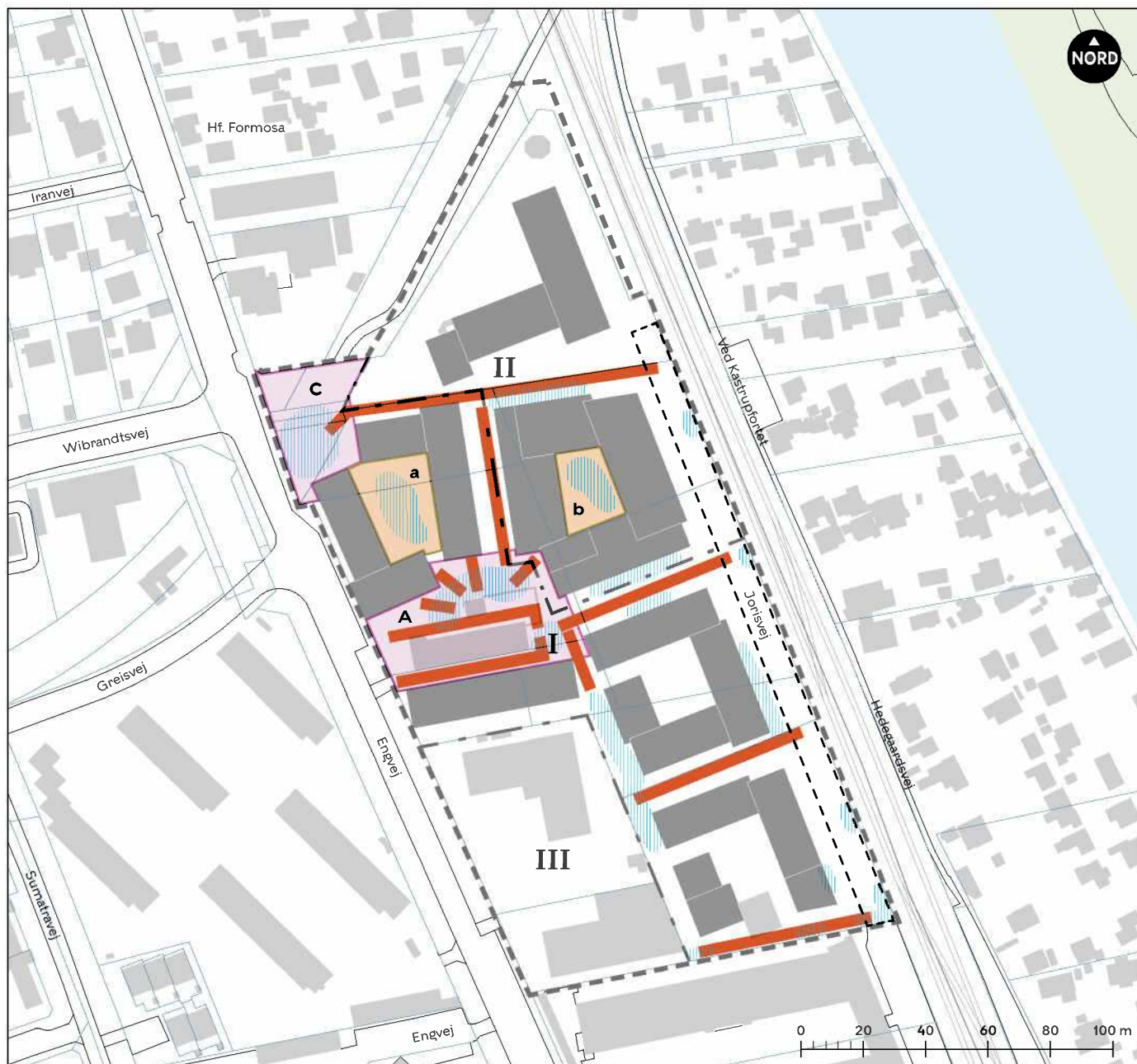
- |                                                   |                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: blue;">—</span> Kantzone a    | <span style="border-top: 1px dashed black;"> </span> Lokalplanområdets afgrænsning                                        |
| <span style="color: black;">—</span> Kantzone b   | <span style="border-top: 1px dash-dot black;"> </span> Grænse mellem delområder                                           |
| <span style="color: red;">—</span> Kantzone c     | <b>I-III</b> Delområde                                                                                                    |
| <span style="color: green;">—</span> Kantzone d   | <span style="color: blue;">—</span> Matrikelskel                                                                          |
| <span style="color: orange;">—</span> Kantzone e  | <span style="background-color: lightgray; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Eksisterende bygning |
| <span style="color: magenta;">—</span> Kantzone f | <span style="background-color: gray; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Byggefelt                 |
| <span style="color: lime;">—</span> Kantzone g    |                                                                                                                           |

# Tegning 7d • Beplantning



- |                                                                                     |                                                                      |                                                                                     |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  | Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal træer |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Bevaringsværdigt træ                                                 |  | Grænse mellem delområder      |
| A-G<br>a-d                                                                          | Beplantningszonebetegnelse                                           | I-III                                                                               | Delområde                     |
|                                                                                     |                                                                      |  | Matrikelskel                  |
|                                                                                     |                                                                      |  | Eksisterende bygning          |
|                                                                                     |                                                                      |  | Byggefelt                     |

## Tegning 8 • Regnvandshåndtering

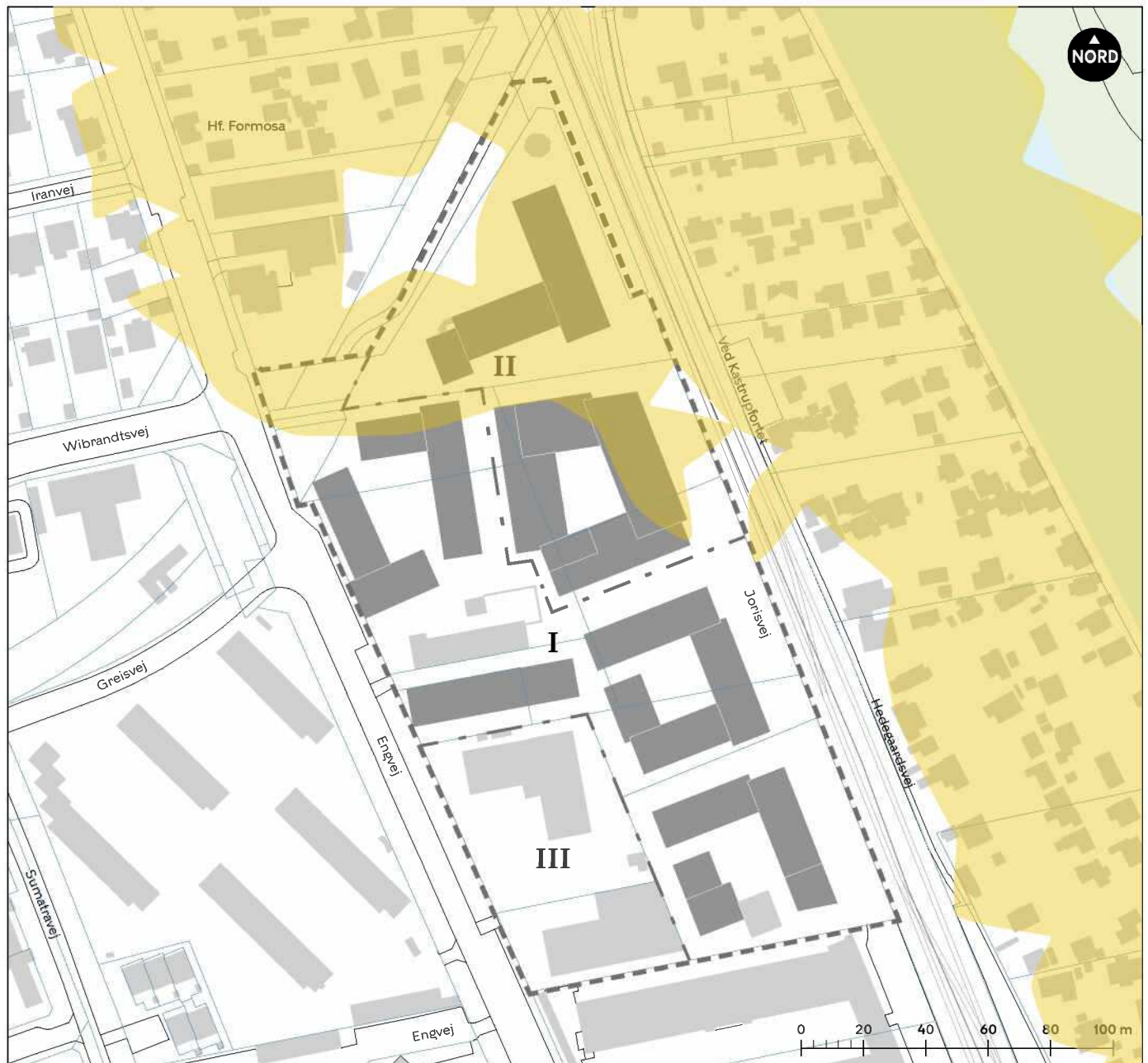


- A/C Byrum
- a-b Gårdrum
- Anlæg til opsamling af regnvand
- Zone til placering af regnbede
- Zone til placering af vandrende/kanal

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



## Tegning 9 • Stormflodssikring



Område med sikringsniveau 2,2 m

--- 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

Borgerrepræsentationen har 7. november 2024 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Jorisvej II.

Til forslaget hører et udkast til udbygningsaftale om etablering af cykelsti ved vendeplads på Jorisvej, omlægning af fællessti ved Engvej og ny vigeplads og omlægning af parkering på Engvej.

Høringsperioden løber fra den 20. november 2024 til den 23. januar 2025.

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Offentlig høring

Se forslagene og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk).

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

[klimaogbyudvikling@kk.dk](mailto:klimaogbyudvikling@kk.dk)

eller

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

## Borgermøde

Københavns Kommune og Amager Øst Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om planforslaget.

Borgermødet vil finde sted tirsdag den 3. december 2024 kl. 17.00-19.00.

Mødet afholdes i lokalerne på Engvej 139A, 2300 København S.

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er  
den 23. januar 2025**