

# Jenagade

## Forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den xx. xxxxxxx 2012 vedtaget forslag til lokalplan Jenagade. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxxxxx til den xx. xxxxxxx 2012



# Indhold

<b>Redegørelse for lokalplanen .....</b>	<b>3</b>	<b>Lokalplan "Jenagade" .....</b>	<b>11</b>
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	11
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4	§ 2. Område .....	11
Byggeønsker .....	4	§ 3. Anvendelse.....	11
Lokalplanens indhold.....	6	§ 4. Vej- og stiforhold.....	12
Mål og værdier i planen.....	7	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	12
<b>Lokalplanens sammenhæng med anden</b>		§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	12
<b>planlægning og lovgivning .....</b>	<b>8</b>	§ 7. Ubebyggede arealer, parkering og vandarealer.....	14
Kommuneplan 2011 .....	8	§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	15
Detailhandel.....	8	§ 9. Bæredygtighed og regnvand.....	15
Boligpolitik.....	8	§ 10. Retsvirkninger .....	16
Varmeplanlægning.....	9	§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter.....	16
Bydelsplan .....	9	Kommentarer af generel karakter .....	16
Lokalplaner i kvarteret.....	9	<b>Tegning nr. 1 - Lokalplanområdet med underområder .....</b>	<b>17</b>
Miljø i byggeri og anlæg .....	9	<b>Tegning nr. 2 - Bevaringsværdige bygninger og</b>	
Regnvand .....	10	<b>beplantninger samt byggefelter m.m. ....</b>	<b>18</b>
<b>Tilladelser efter anden lovgivning .....</b>	<b>10</b>	<b>Hvad er en lokalplan? .....</b>	<b>19</b>
Affald .....	10	<b>Mindretalsudtalelser .....</b>	<b>19</b>
Jord- og grundvand .....	10	<b>Praktiske oplysninger .....</b>	<b>bagsiden</b>
Museumsloven .....	10		

*Forsideillustration:  
Luftfoto af området (juni 2011)*

# Redegørelse for lokalplanen

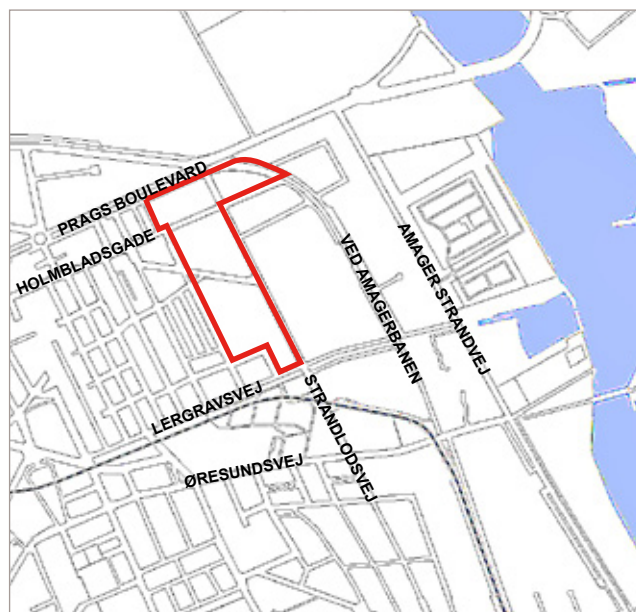


Luftfoto af området set mod nordvest (JW Luftfoto juni 2009). Det aktuelle lokalplanområde er indrammet med gult.

## Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanens formål er, at ændre anvendelsen i området fra industri til serviceerhverv. Ændringen skaber større fleksibilitet i områdets anvendelse. Begrundelsen herfor er, at industrierhvervene i vidt omfang flytter fra Københavns Kommune og i industriområderne ved Jenegade har grundejerne svært ved at udleje til industri mv. Her er ikke længere forurenende virksomheder. Virksomhederne er samtidig omkranset af områder udlagt til boliger og andre forureningsfølsomme anvendelser, hvorfor det i praksis er svært at placere forurenende virksomhed i industriområderne.

Den gældende lokalplan nr. 53 "Philips" fastlægger området til industri. Med ændringerne af rammerne i Kommuneplan 2011 og ønsker fra grundejere i området er der skabt mulighed for en ændret anvendelse, som kommunen muliggør ved at tilvejebringe en ny lokalplan, da den gældende lokalplan kun kan ophæves med en ny lokalplan.



Oversigtskort: Lokalplanområdet der er vist med rød ramme ligger i bydelen Amager Øst.



*Strandlodsvej 8-6 er et eksempel på blandet bebyggelse*



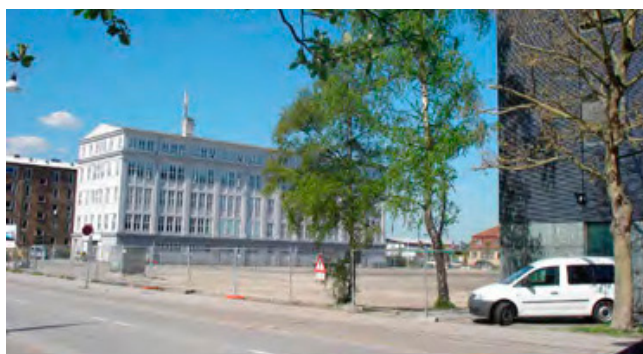
*Holmbladsgade 122 er udpeget som bevaringsværdig.*



*I baggrunden Strandlodsvej 44 der er udpeget som bevaringsværdig.*



*Nyrnberggade med Kofoeds Skole til højre*



*Bevaringsværdig bebyggelse Holmbladsgade 111*



*Stregkodehuset, nabo til Holmbladsgade 113, hvor der er nyt projekt*

### Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst og er en del af kvarteret omkring Holmbladsgade. Kvarteret består af ældre arbejderboliger og værksteds- og industribygninger og mange grønne områder: Lergravsparken, Kløvermarken og Amager Strandpark. Langs Holmbladsgade dominerer karrébebyggelsen, mens industribebyggelsen langs Strandlodsvej fremtræder meget blandet for så vidt angår skala, materialer og tagformer m.m. Bebyggelsen er opført og ombygget over en længere årrække. Amagers byudvikling er hovedsageligt foregået punktvist eller i mindre, sammenhængende enheder end tilfældet var i de øvrige brokvarterer. Derfor kan man på Amager opleve mange dramatiske sammenstød mellem de forskellige årtiers planlægnings- og bybygningsidealer. Det kontrastfyldte bybillede er på godt og ondt en væsentlig del af Amagers identitet.

Kvartets vigtigste strukturskabende elementer er Amagerbanen, Kløvermarken, Vandet og gadestrukturen med Amagerbrogades tværgader: Holmbladsgade og Prags Boulevard.

Lokalplanområdet omfatter arealet mellem Prags Boulevard, Amagerbanen, Strandlodsvej, Lergravsvej og Nyrnberggade. Området omfatter et ca. 88 ha stort areal med et samlet etageareal på ca. 100.000 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 145 og hvor bebyggelsesprocenten varierer fra 18 til 240. I dag er området præget af en blandet anvendelse: Telia dominerer bebyggelsen langs Holmbladsgade og Kofoeds Skole langs Nyrnberggade og Jenagade. Den øvrige anvendelse er meget varieret fra lager til daginstitution. Flere bygninger står tomme. En ældre beboelsesejendom er en del af dette blandede område.

I Bydelsatlas Amager er tre bebyggelser udpeget med høj bevaringsværdi: Holmbladsgade 111 og 122 samt Strandlodsvej 44. I lokalplanen er de fastlagt som bevaringsværdige, hvilket fremgår af tegning nr. 2 på side 18. Størstedelen af den øvrige bebyggelse er udpeget som middel bevaringsværdi.

## Nybyggeri

Ejeren af ejendommen Holmbladsgade 113, BOKA GROUP A/S, har byggetilladelse til at opføre et råhus i overensstemmelse med den gældende lokalplan, men det forudsætter en ændring af lokalplanen for at kunne indrette bygningen til serviceerhverv. I dag henstår grunden ubenyttet, og det er derfor ønskeligt, at grunden kan bebygges og bidrage til en positiv udvikling af nørområdet. Projektet indeholder ca. 10.000 m<sup>2</sup> bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 150. Bebyggelsen vil primært blive anvendt til kontor- og serviceerhverv. Bebyggelsens facader tænkes udført i et moderne udtryk i samspil med de omkringliggende bygninger. Bygningsdelen nærmest "Stregkodebygningen" spiller op til denne, mens bygningsdelen ved Holmbladsgade 111 er trukket tilbage fra vejlinjen i respekt for denne bevaringsværdige bygning. På denne måde skabes et mindre byrum, hvorigennem der er adgang til en sti, der forbinder Holmbladsgade med Prags Boulevard. Friarealer etableres dels på terrænen og dels på et hævet begrønnet areal mod Prags Boulevard. Parkering etableres i stueetagen og kælderetagen til ejendommen og naboejendommen svarende til 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. Der arbejdes med grønne tage, opsamling af regnvand og lavenergi som bæredygtige løsninger. Facaderne mod Holmbladsgade og Prags Boulevard bliver åbne facader med mødelokaler, cafe o.l.

## Ombygninger

### Nyrnberggade 33 "Den Flyvende Kuffert"

Ejendommen omfatter en gammel fabriksbygning, der er opført som fabrik til Philips tv-produktion. Efter krigen indrettede virksomheden institution for deres ansatte. I dag ejer Børneringen bygningen, hvor de driver den inte-



Nyrnberggade 33, "Den Flyvende Kuffert"

grerede institution, Den Flyvende Kuffert. Børneringen har længe ønsket at foretage en omfattende renovering og energioptimering af ejendommen. I den forbindelse ønsker institutionen at omdisponere de indvendige arealer og udvide arealet med stueetagen. Dette kan minimum give en ekstra børnegruppe og 14 ekstra børnehavebørn til udflytterdelen.

Der er ikke tilstrækkeligt med friarealer på egen grund til at opfylde friarealkravet. Derfor foreslås det at fjerne den oprindelige tagkonstruktion og etablere en legeplads på taget som supplement til friarealet på terrænen. Ejendommen tænkes renoveret med udvendig facadeisolering som efterfølgende pudses, nye lavenergivinduer samt nyt tag med isolering af tagkonstruktionen. Det er Børneringens ambition at projektet vil medvirke til at sætte et markant, spændende, æstetisk og ikke mindst funktionelt præg på området.



I midten ses projektets facade mod Holmbladsgade



Visualisering af projektet set fra Holmbladsgade



Situationsplan af Holmbladsgade 113



Strandlodsvej med nr. 48-46 yderst t.v. i billedet

### Strandlodsvej 48 "Mælkevejen"

Rudolf Steiner børnehaven "Mælkevejen" ønsker at indrette sig i en eksisterende bygning på Strandlodsvej 48. Institutionen, hvor der går 40 børn, har i en lang årrække ligget på Margretheholm, men med udbygningen af dette område til boliger er institutionen opsagt. Ejendommens ejer "Sophienberg Ejendomsudvikling" ønsker muliggjort denne anvendelse, men forventer, at der på længere sigt skal udvikles et projekt for ejendommen i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2011, hvor der er muliggjort en bebyggelsesprocent på 185. Et sådant projekt vil forudsætte en supplerende lokalplan.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål er, at ændre anvendelsen i området i overensstemmelse med ændringen i kommuneplanen fra industri til serviceerhverv. Ændringen skaber større fleksibilitet i områdernes anvendelse. Lokalplan muliggør en bredere vifte af anvendelser, der i højere grad er i tråd med den udvikling, der er i gang i området fra et egentligt industriområde til et område, der efterhånden bliver blandet med serviceerhverv, institutioner mv.

Lokalplanforslaget fastlægger området til serviceerhverv, hvor op til 25 procent af etagearealet kan anvendes til helårsboliger. I området, som i kommuneplanen er udlagt til bydelscenter, er der muliggjort udvalgswarebutikker med et samlet bruttoetageareal på 5.000 m<sup>2</sup>. I randbebyggelse i det udpegede bydelscenter gælder, at stueetager overvejende skal anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv. Cykelruten "Lufthavnstruten" følger Amagerbanens nedlagte tracé, og området er fastlagt til offentlige formål.



Amagerbanens tracé forløber i udkanten af lokalplanområdet



T.v. ses boligbebyggelsen Strandlodsvej 16-14

Bebyggelsesprocenten er for størstedelen af området på 150, men ejendommen, matr. nr. 4071, Sundbyøster Kvarter, Strandlodsvej 48 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2011 fastlagt med en bebyggelsesprocent på 185.

Ny bebyggelse skal placeres og udformes med hensyntagen til eksisterende bebyggelse og beplantning. Bygningsmassen i området er præget af, at den tidligere anvendelse til industri er i forandring. Bygningerne er af meget varieret udtryk, kvalitet og omfang. Der stilles i lokalplanforslaget krav om maksimale bygningshøjder og enkelte bestemmelser om ydre fremtræden. Der fastlægges endvidere bestemmelser for den eksisterende bebyggelse og der udpeges og fastlægges bestemmelser for bevaringsværdig bebyggelse.

Lokalplanforslaget fastlægger endvidere et byggefelt på ejendommen matr. nr. 38d, ibid., Holmbladsgade 113. Inden for dette kan der opføres en ny bebyggelse i 4 til 5 etager, maks. 20 m høj. Bebyggelsen forventes anvendt til kontorerhverv. Stueetagen skal indrettes med åbne facader og publikumsorienteret serviceerhverv mod Holmbladsgade og Prags Boulevard. Lokalplanen bestemmer i øvrigt, at ny bebyggelse med et etageareal på 3.000 m<sup>2</sup> eller derover forudsætter, at der tilvejebringes en supplerende lokalplan.

Lokalplanen fastlægger en offentlig tilgængelig sti mellem Holmbladsgade 111 og 113, der forbinder Holmbladsgade med Prags Boulevard. Der fastlægges bestemmelser om placering og udformning af cykelruten. Derudover ændres sti- og vejforholdene ikke. Trafikalt forventes, der ikke markante ændringer. Der lægges særlig vægt på, at beplantning skal være strukturerende og skabe sammenhæng i området

Parkeringsdækningen fastlægges til 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal i overensstemmelse med Kommuneplan 2011.

Udnyttelse af stationsnærheden samt bestemmelser om lavenergi og grønne tage skal bidrage til en mere bæredygtig byudvikling.

## Mål og værdier i planen

### Kommuneplan 2011

Gennem en bredere anvendelsesmulighed vurderes den eksisterende bygningsmasse at kunne udnyttes bedre.

Lokalplanområdet ligger særdeles stationsnært i forhold til stationerne "Lergravsparken" og "Øresund". Derfor er det her naturligt at muliggøre placering af arbejdspladser i overensstemmelse med Kommuneplan 2011.

Desuden fastlægges en grøn cykelrute gennem området. Endvidere fastlægger lokalplanen krav om lavenergi-byggeri, grønne tage, opsamling og genbrug af regnvand samt om bevaring af træer og anden beplantning.

### Metropol for mennesker

Københavns Kommune ønsker byrum, der inviterer til byliv og giver mulighed for deltagelse uanset alder, social status, etnisk baggrund, økonomi eller handicap. Hverdagens byliv skal prioriteres året og døgnet rundt. Bylivet opstår, hvis man føler sig tryk, hvis der er rent, noget at sidde på og noget at se på.

Ved at udvide anvendelsesmuligheden lægges der op til nye former for serviceerhverv, forskellige boligtyper og mere blandede boligformer. Dette vurderes at kunne få en positiv virkning på det i dag ensartede bymiljø.

### Arkitekturby København

Københavns Kommunes arkitekturpolitik har fire hovedmålsætninger, der handler om byens egenart, bæredygtig arkitektur, byrum og urbane landskaber samt processer, der skal sikre arkitektonisk kvalitet og bæredygtighed. Den københavnske egenart skal styrkes gennem både bevaring og udvikling.

Lokalplanen omhandler primært en ændring af anvendelsesbestemmelserne, men fastlægger også bestemmelser for nybyggeri og samspelet med omgivelser, herunder de i lokalplan udpegede bevaringsværdige bygninger.

### Miljømæssig bæredygtighed

Områdets stationsnære beliggenhed medvirker til, at både boliger og arbejdspladser er forbundet med den kollektive trafik. Samtidig kan en udbedring og fornyelse af de eksisterende boliger og kontorlokaler gøre den eksisterende bygningsmasse mere energieffektiv og ressourcebesparende.

### Trafik

Det er Københavns Kommunes målsætning at opnå en bæredygtig fordeling af trafikken på forskellige transportformer, ved at på langt sigt skal 1/3 foregå på cykel, mindst 1/3 med kollektiv trafik og højst 1/3 med bil. Stationsnærheden vil understøtte denne målsætning.

Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til boligerne i Holmbladsgade kvarteret med gode gang- og cykelveje. Den i kommuneplanen fastlagte grønne cykelrute, "Luft-havnensruten", fastlægges i lokalplanen på strækningen gennem området.

Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til det overordnede vejnet og via Uplandsgade er der adgang til Amager Boulevard.

### Miljøforhold

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

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

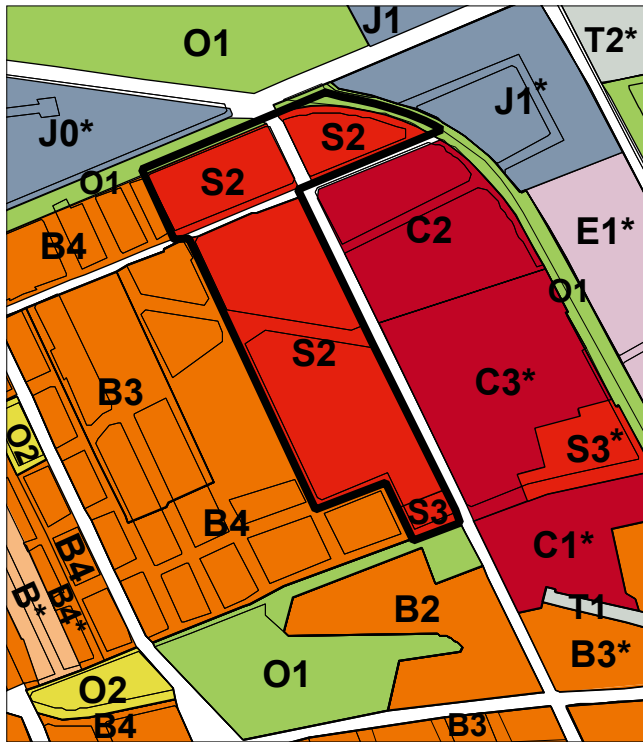
Lokalplanen muliggør, at anvendelse skifter fra industri til serviceerhverv i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2011.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Kystnærhedszonen

Området ligger i en afstand af ca. 600 m fra kysten ved Øresund og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. På grund af afstanden samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning



Rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2011. Det aktuelle lokalplanområde er vist med sort ramme.

B*	Områder til boliger med særlige arkitektoniske krav
B2-B4	Områder til boliger (1-5 etager)
C1-C3	Områder til boliger og serviceerhverv
S2-S3	Områder til serviceerhverv
E1	Områder til blandet erhverv
J0-J1	Områder til industri
O2	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
T1-T2	Områder til tekniske anlæg
*	Områder med særlige bestemmelser

## Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er området nord for Holmbladsgade fastlagt til serviceerhverv (S2-område). Området kan anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleunder-

visning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Indtil 25 procent af etagearealet kan anvendes til helårsboliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og sundhedsmæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

I randbebyggelsen i bydelscentret skal stueetagerne normalt anvendes til publikumsorienterede servicefunktioner.

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastlagt til 150, og den maksimale bygningshøjde til 24 m. Friarealet skal udgøre 40 procent af etagearealet til boliger og 10 procent af etagearealet til erhverv.

Kommuneplanen fastlægger endvidere ejendommen matr. nr. 4071, Holmbladsgade 48, til serviceerhverv (S3-område) med en bebyggelsesprocent på 185.

## Detailhandel

En del af lokalplanområdet udgør en del af bydelscenterområdet ved Strandlodsvej. Inden for bydelscenteret må bruttoetagearealet til butikformål udvides med 8.000 m<sup>2</sup> til større udvalgsvarerbutikker og butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Arealet i disse butikker skal være mellem 500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.

## Boligpolitik

København vokser med 60.000 nye indbyggere frem mod 2025 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

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

## Varmeplanlægning

Nybyggeri udlægges til lavenergiklasse i gældende bygningsreglement. Byggeriet er således ikke underlagt



krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men der forventes aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet. Selvom der således kan vælges andre energiformer, er fjernvarmen stadig den miljømæssig bedste og også den økonomisk mest rentable, medmindre der bliver tale om passivt energibyggeri.

### Varmeledninger

Københavns Energi (KE) har varmeledninger i området, som skal respekteres. Derudover er KE interesseret i at påbegynde dialog med bygherrer så tidligt så muligt, såfremt lavenergibyggeri ønskes forsynet med fjernvarme.

### Lavenergi

Lokalplanområdet er udpeget som lavenergiområde i henhold til gældende bygningsreglement – dvs. minimum lavenergiklasse 2020. Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (lavenergiklasse 2020). Herved gives byggebranchen tid til at omstille byggeprocesser og byggeprogrammer for at kunne leve op til lavenergiklasse 2020. Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Forsyningen til de nye lavenergiområder kan være en kombination af central fjernvarmforsyning og anlæg til vedvarende energi. I bekendtgørelsen om tilslutningen m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, nr. 690 af 21. juni 2011, står der, at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller kan på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmforsyning, idet fjernvarmen stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

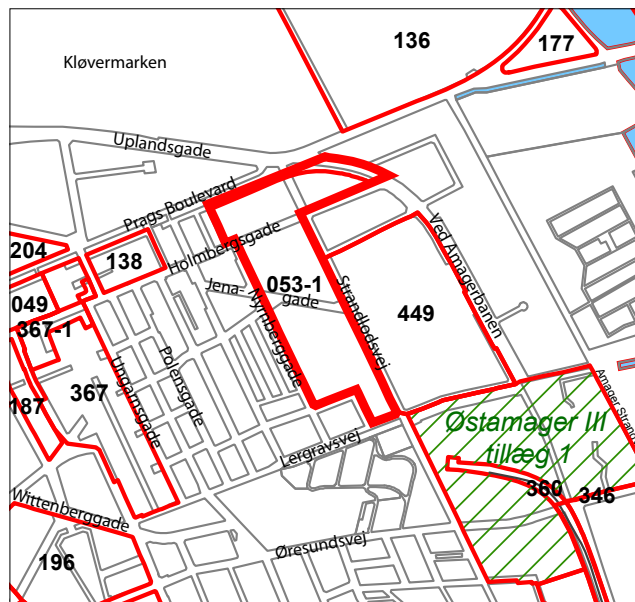
### Bydelsplan

Amager Øst Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen angiver lokaludvalgets og forvaltningernes fælles retningslinjer og principper for udviklingen af Amager Øst. Det er visionen, at bydelen bliver en ren og klimavenlig bydel og at cyklister og den kollektive trafik opprioriteres, samt at bydelen bliver opvarmet af geotermisk energi og nye vindmøller. Amager Øst skal være en grøn og aktiv bydel.

Bydelsplanen er vedtaget i 2011.

### Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 346 omfatter et område sydøst for det aktuelle lokalplanområde mellem Lergravsvej, Amager Strandvej, Amagerbanen og Strandlodsvej omkring Øresundsvej. Lokalplanen muliggør, at der inden for lokalplanområdet kan opføres helårsboliger, og der fastlægges



Gældende lokalplaner er vist med røde rammer. Det aktuelle lokalplanområde er vist med kraftig rød ramme.

områder til offentlige formål samt private institutioner m.v., offentlige rekreative formål i form af en grøn cykelrutesamt til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter.

Lokalplan nr. 449 "Strandlodsvej" har til formål at muliggøre en omdannelse af det tidligere industriområde øst for Strandlodsvej til et boligområde med serviceerhverv.

### Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne. "Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og links til, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på: [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

### Regnvand

Af Københavns Kommunes Spildevandsplan fremgår det, at regnvandet skal håndteres lokalt for at imødegå klimaændringerne og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige inden for egen matrikel i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient.

Ved lokal håndtering forstås, at regnvandet opsamles, forsinkes, genanvendes, fordampes, nedsives, afledes til eksisterende vandområde eller til rekreativt udformet vandelement, der etableres til at modtage regnvandet. Dette kaldes under ét Lokal Afledning af Regnvand, LAR.

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask.

Ved større nybyggerier skal det vurderes, om der skal

etableres et trestrengt system (se Spildevandsplanen). Københavns Kommune har udgivet en LAR-Projekt-håndbog, der beskriver en række LAR-metoder og løsninger.

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

Hvis bygherren kan dokumentere, at dette ikke er muligt, skal det specifikke dokumentationsmateriale vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

## Tilladelser efter anden lovgivning

### Affald

Københavns Kommunens Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald. Beholderantal og - placering skal aftales med Center for Miljø, der også kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer m.m.

### Jord- og grundvand

En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenet. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra.

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

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse

Endelig skal det pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades.

Regler, retningslinjer og anmeldelseskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

### 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.

# Lokalplan "Jenagade"

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Prags Boulevard, Ved Amagerbanen, Holmbladsgade, Strandlodsvej, Lergravsvej, Sternbergsgade, Lemberggade, Nyrnbergsgade og skellet til ejendommen matr.nr. 3870 og 3869, Amager.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for omdannelse af et af byens ældre industriområder til et område med en mere alsidig anvendelse i form af serviceerhverv, institutioner, boliger mv. Stationsnærheden skal udnyttes til en fortætning med henblik på at understøtte målene for den bæredygtige by. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

1. Området fastlægges til serviceerhverv og der skabes mulighed for at etablere boliger og institutioner samt butikker i bydelscenteret.
2. Ny bebyggelse skal muliggøres og områdets bevaringsværdige bygninger skal sikres.
3. Bevaringsværdige træer og beplantninger skal sikres.
4. Der skal skabes sammenhæng og forbindelse indenfor området og til de tilstødende områder ved at muliggøre offentlig tilgængelig sti, og fastlægge en strækning af den grønne cykelrute "Lufthavnstruten", som led i etablering af det kommunedækkende net af grønne cykelruter.
5. Området skal udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske gennem bevaring af eksisterende bebyggelse, ved krav til friarealer.
6. Ubebyggede arealer skal ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 16ae, 16af, 16al, 16as, 36e, 38d, 1612, 1765, 1766, 1770, 1771, 1781, 2976, 2977, 2978, 3657, 4022, 4025, 4054, 4067, 4071, 4075, 4078, 4079, 4080, 4081, 4082, 4083, 4280, 4316, 4321, 4339 samt umatrikuleret areal af Amagerbanens tracé, Sundbyøster Kvarter, København, og alle parceller, der efter 1. januar 2012 udstykkes i området.

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

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. For område I og II gælder:

- a) Området skal anvendes til serviceerhverv, såsom

administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter og erhvervs- grundskole- og fritidsundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

- b) Der kan indrettes maksimalt 25 procent af etagearealet til boliger.
- c) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 75 m<sup>2</sup>, eksklusive pulterrum til boligen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét. Indtil 10 procent af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 75 m<sup>2</sup>.
- d) Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

### 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.

- e) Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

### Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

- f) Der kan etableres større udvalgsvarerbutikker og butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer. Det samlede bruttoareal til butikker indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>. Arealet i disse butikker skal være mellem 500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.
- g) I randbebyggelsen i det på tegning nr. 2 udpegede bydelscenter gælder, at stueetagen overvejende skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

## Kommentar

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

- h) Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende)

### Stk. 2. For område III gælder:

Området fastlægges til offentlige rekreative formål i form af en grøn cykelrute i Amagerbanens tracé.

## § 4. Vej- og stiforhold

### Stk.1. Opretholdelse af vejlinjer.

De eksisterende vejlinjer opretholdes.

### Stk. 2. Cykelrute

Der fastlægges en gang- og cykelsti på Amagerbanens nedlagte tracé i tilknytning til cykelruten "Lufthavn-ruten" som vist på tegning nr. 2. Cykelsti og fortov skal være henholdsvis 4,0 m og 2,5 m bred eksklusiv rabat.

### Stk.3. Stiforbindelse

Der fastlægges en offentligt tilgængelig stiforbindelse med en placering som vist på tegning nr. 2.

### Stk. 4. Udformning af vejarealer

Den nærmere udformning af de i stk. 1 og 4 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning efter principperne vist på tegning nr. 2 sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

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

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsesprocent

For område I gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 150 og for område II gælder at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 185.

### Stk. 2. Bygningshøjder

Bebyggelse må opføres i højst 5 etager ekskl. udnyttet tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 20 m målt fra omgivende terræn inklusive tagetage eller penthouseetage.

### Stk. 3. Husdybden

Husdybden i bebyggelse til servicerehervr må ikke overstige 18 m og husdybden i bebyggelse til boliger må være højst 12 m. Institutioner, butikker o.l. kan udføres med en større husdybde.

### Stk. 4. Placering af ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal placeres og udformes med hensyntagen til eksisterende bebyggelse og beplantning såvel inden for som i forhold til tilstødende områder. Der fastlægges et byggefelt som vist på tegning nr. 2.

### Stk. 5. Bevaringsværdig bebyggelse

De på tegning nr. 2 viste bevaringsværdige bygninger må kun nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilfaldelse.

## Kommentar

Hvis tilladelse til 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 nedrivningsforbud.

### Stk. 6. Supplerende lokalplan

Opførelse af enkeltprojekter med nybyggeri på mere end 3.000 m<sup>2</sup> etageareal forudsætter udarbejdelse af supplerende lokalplan.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Generelt udtryk

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

### Stk. 2. Udformning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse inden for det i § 5, stk. 4 fastlagte byggefelt, vist på tegning nr. 2, skal opføres i et nutidigt udtryk med pudsede facader eller lignende udtryk i gråtoneskala samt på en måde, så der opnås et nuanceret samspil med de øvrige bygninger i området.

Nye tilbygninger kan udformes, så de fremtræder afvigende og som selvstændige elementer, såfremt de repræsenterer en klar arkitektonisk idé eller et særligt formsprog.

### Stk. 3. Eksisterende bebyggelse

Facadeændringer mod gader skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske særpræg. Det gælder også eventuelle karakteristiske, lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesims, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende bevares eller udformes med respekt for den pågældende bygningsarkitektur og byggeskik.

Facadeoverflader opretholdes som oprindelig. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som oprindeligt. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudsede og kalkes eller males.

#### **Stk. 4. Bevaringsværdig bebyggelse**

For den på tegning nr. 2 viste arkitektonisk bevaringsværdige bebyggelse gælder særligt:

- a) Enhver ombygning eller ændring af bebyggelsens ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b-f.
- b) Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelig udformning. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudset og kalkes eller males.
- c) Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre, altanværn m.v. samt oprindelige bygningsdele som søjler, terrasser og altaner, karnapper, frontispicer, skorstene, tårne, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes.
- d) Nye vinduer skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosning og dimensioner m.v. Der må kun anvendes klart planglas. Alternativt må vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur.
- e) Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal udføres i zink, kobber eller stål.
- f) Ovenlysvinduer skal placeres i takt med underliggende facadevinduer og med ens afstand til tagkip. På hanebåndsoft må kun isættes støbejernsvinduer eller ovenlysvinduer med tilsvarende dimensioner eller glastagsten.

#### **Stk. 5. Vinduer**

I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas uden spejlede virkning. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coated glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

#### **Stk. 6. Altaner**

Opholdsaltaner kan etableres mod gårdsiden. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade etablering af opholdsaltaner mod gaden, hvis der er en helhedsløsning for facaden, hvor arkitektur, placering, udformning og sammenhængen med naboejendommene indgår.

Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade tagterrasser, der tager hensyn til og er integreret i bebyggelsens tagudformning.

#### **Stk. 7. Tage**

Udnyttet tagetage skal udformes som tagetage med skrånende tagflader eller som penthouseetage, hvor penthouseetagen udformes med en tilbagerykning på ikke under 1 m.

Tage skal være flade eller med taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk. Tagbeklædningen skal, ved tage med en hældning på mindre end 30 grader begrønnes. Med en taghældning på mere end 30 grader skal beklædningen være tegl, skifer, eller tagpap.

#### **Stk. 8. Udformning af bæredygtige elementer**

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

#### **Kommentar**

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

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

#### **Stk. 9. Facadeudstyr, herunder skiltning**

Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

#### **Kommentar**

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for ændringer af bevaringsværdi-

ge bygninger, samt for skilte og facadeudstyr generelt. Publikationen "Facader og skilte i København" kan fås ved henvendelse til Center for Bydesign.

#### **Stk. 10. Tekniske anlæg**

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

### **§ 7. Ubebyggede arealer**

#### **Stk. 1. Friarealer**

Friarealet skal være af størrelsesordenen 10 procent af erhvervsetagearealet, 40 procent af boligetagarealet og 100 procent af etagearealet til institutioner. I område II skal friarealet være af størrelsesordenen 10 procent af erhverv, 30 af boliger og 100 procent af etagearealet til institutioner.

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

#### **Stk. 2. Hegning**

Ubebyggede arealer, bortset fra arealer til institutioner, må som hovedregel ikke hegnes og de må ikke forsynes med "adgang forbudt"-skilte eller lignende. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende hegning i særlige tilfælde, eksempelvis til varegårde og lignende.

#### **Stk. 3. Parkering**

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen - men må ikke overstige - 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering må ikke indrettes på terræn, men skal etableres i konstruktion, fortrinsvis i underjordiske anlæg. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende, at parkering etableres andetsteds i kvarteret.

Højst 5 procent af parkeringsdækningen, primært til af- og pålæsning samt handicap- og gæsteparkering må indrettes på terræn.

#### **Stk. 4. Cykelparkering**

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetagareal og 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal.

Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder eller stueetager, af størrelsesordenen 50 procent.

For detailhandel og andre intensive publikumsorienterede besøgsmaal er kravet 5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal

med en minimumsandel i konstruktion af størrelsesordenen 25 procent.

Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal ved boliger, detailhandel og andre intensive besøgsmaal.

Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme.

Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur.

Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

### **Kommentar**

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

#### **Stk. 5. Fællesanlæg**

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

#### **Stk. 6. Beplantning**

Beplantning indgår som et strukturerende element og fastlægges i form af beplantningszoner og bevaringsværdige træer som vist på **tegning nr. 2**. Beplantningszoner kan indgå sammen med opholdsarealer, terrænparkering o.l.

De på **tegning nr. 2** markerede bevaringsværdige træer og bevaringsværdig karaktergivende beplantning må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. De markerede bevaringsværdige træer må kun fældes efter Miljø- og Teknikudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer.

### **Kommentar**

**Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation, der vil blive givet, hvis træerne er syge eller døde. Det vil blive betinget, at der sker en genplantning af træer.**

**For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.**

'Normer for anlægsgartnerarbejder' bør følges ved anlæg af friarealerne.

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

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

### Kommentar

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

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

### Stk. 7. Tilgængelighed

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

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5, stk. 4 og 5.

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. § 5 dog udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### Kommentar

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

### Stk. 3. Følsom arealanvendelse

Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter af de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lignende).

Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde, der vil blive udsat for stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

## § 9. Bæredygtighed og regnvand

### Stk. 1. Energiklasse

Lokalplanområdet er udpeget som lavenergiområde efter laveste lavenergi klasse i henhold til gældende bygningsreglement.

### Kommentar

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning. Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde laveste energiramme, der er fastsat i bygningsreglementet. Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergi klasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (lavenergi klasse 2020). Herved gives byggebranchen tid til at omstille byggeprocesser og byggeprogrammer for at kunne leve op til lavenergi klasse 2020. Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Området er udlagt til fjernvarmeforsyning. I bekendtgørelsen om tilslutningen m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, nr. 690 af 21. juni 2011, står der, at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergi bebyggelse. Københavns Energi skal i så fald på anmodning, eller kan på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmeforsyning, idet fjernvarmen stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

### Stk. 2. Regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

### Kommentar

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toiletet - om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskiner". Heraf fremgår det blandt andet, at det ikke er tilladt at bruge regnvand til toiletskyl i f.eks. hoteller og i offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i boliger og i kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte. Ved projekteringen skal det undersøges, hvilke regler, der gælder på dette tidspunkt. Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne elementer.

Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsives blandt andet ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan opfyldes også ved fæl-

lesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor.

Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

### § 10. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

### § 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

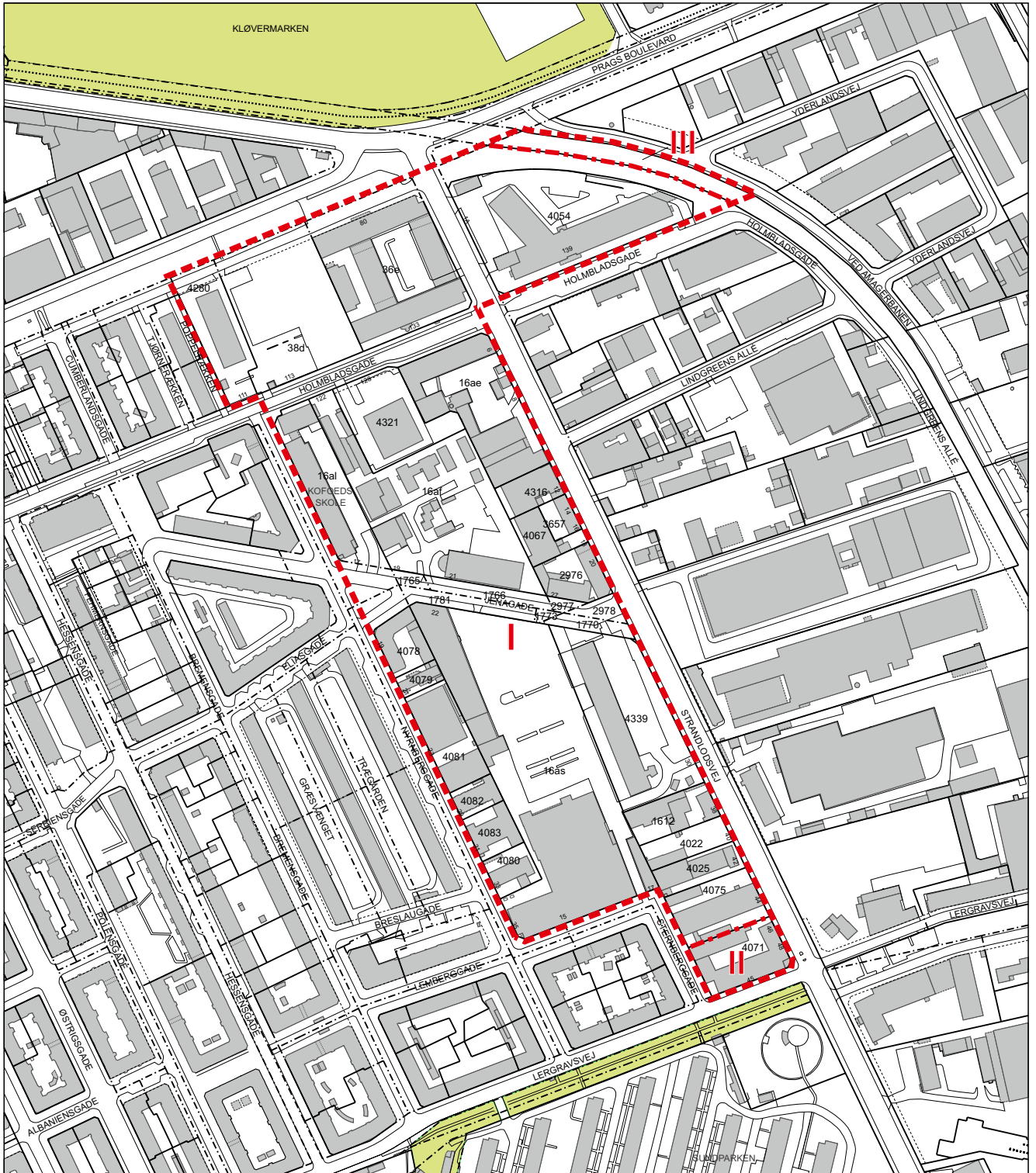
Lokalplan nr. 53 med tillæg nr. 1, tinglyst henholdsvis den 30. august 1980 og den 30. juni 1985, ophæves.

### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.



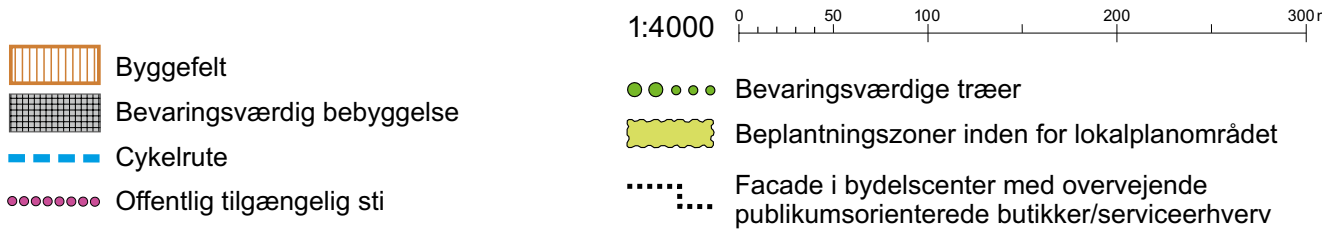
# Tegning nr. 1 – Lokalplanområdet med underområder



- Grænse for lokalplanområdet
- .-.- Grænse mellem underområderne I, II og III

1:4000 0 50 100 200 300 m

# Tegning nr. 2 – Bevaringsværdige bygninger og beplantning samt byggefelter m.m.



# 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, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering mv.

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 endelig 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 at gennemføre ændringer på ejendommen.

# Mindretalsudtalelser

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 2012 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Jenagade". Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxx til den xx. xxxxxx 2012. Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget. Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Udstilling

Der vil i høringsperioden være opstillet plancher om planforslaget på xxxxxxxxx Bibliotek, xxxxxxxxxx xx, xxxxxxxxx.

## [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget og sende dit høringssvar.

## Høringssvar

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

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf.: 33 66 35 00  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx.xxxxxx 2012.**

**SAMMEN  
OM BYEN**