



# NORDØSTAMAGER SKOLE

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik- og Miljøudvalget har den 24. august 2020 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Nordøstamager Skole.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

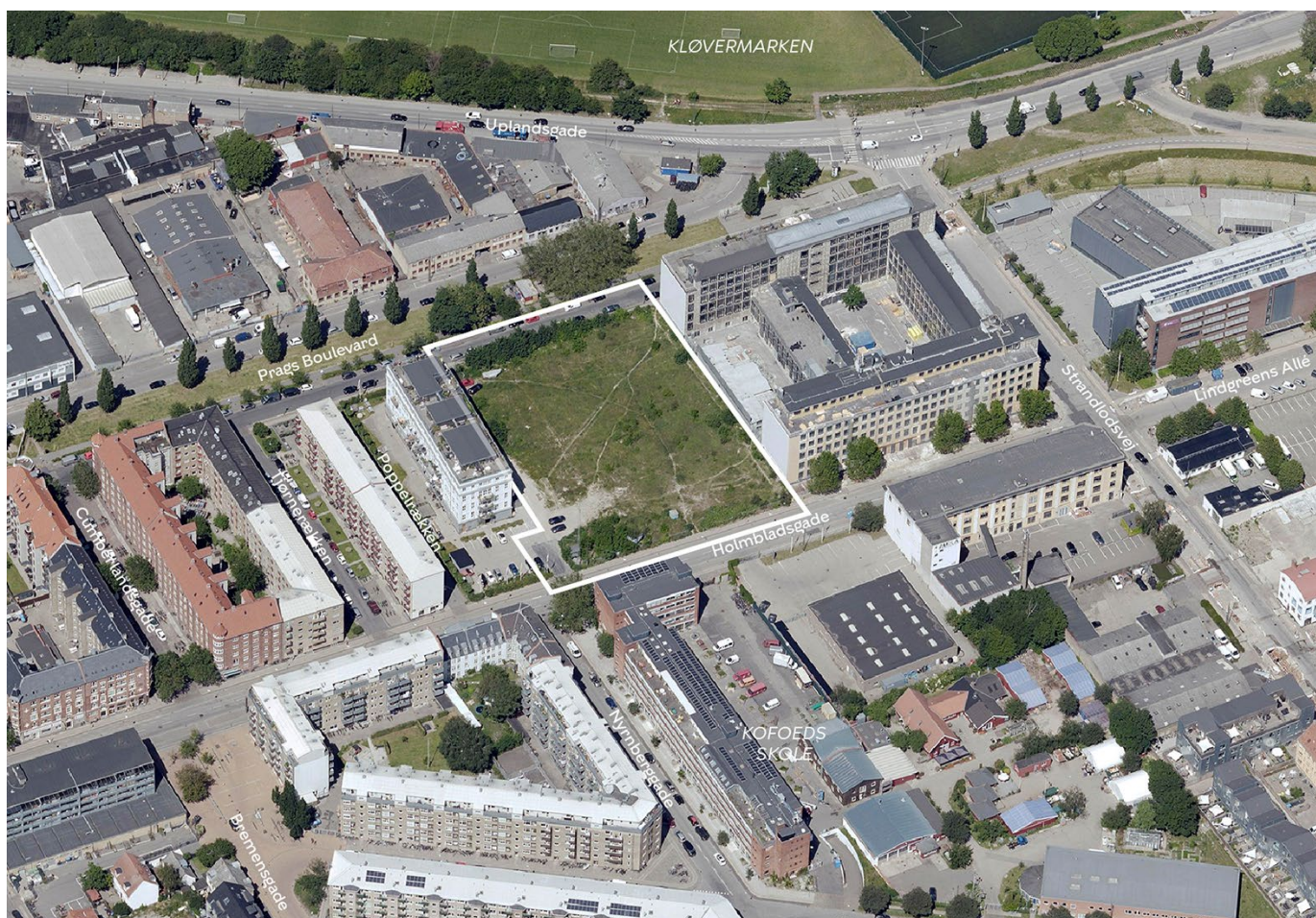
Offentlig høringsperiode fra den 31. august til den 26. oktober 2020.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>22</b>
Lokalplanens baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	22
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	22
Lokalplanens indhold .....	6	§ 3. Anvendelse .....	22
Miljøforhold.....	12	§ 4. Veje.....	22
Den kystnære del af byzonen .....	13	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	23
Skyggediagrammer .....	14	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	24
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>15</b>	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	26
Overordnet planlægning.....	15	§ 8. Ubebyggede arealer .....	28
Kommuneplan 2019 .....	15	§ 9. Støj og anden forurening.....	31
Lokalplaner i kvarteret .....	16	§ 10. Regnvand .....	32
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	16	§ 11. Matrikulære forhold .....	32
Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....	17	§ 12. Særlige fællesanlæg.....	32
Spildevandsplan .....	17	§ 13. Retsvirkninger .....	32
Sikring mod oversvømmelse.....	18	§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	32
Vandforsyningsplan .....	19	Kommentarer af generel karakter .....	32
Varmeplanlægning .....	19	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	34
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>20</b>	Tegning 2a · Veje.....	35
Affald .....	20	Tegning 2b · Vejsnit.....	36
Jord- og grundvandsforurening .....	20	Tegning 3 · Bil- og cykelparkering .....	37
Museumsloven .....	21	Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering.....	38
Rottesikring .....	21	Tegning 5 · Bebyggelsens ydre fremtræden .....	39
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	21	Tegning 6a · Byrum.....	40
		Tegning 6b · Kantzoner .....	41
		Tegning 6c · Beplantning .....	42
		<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>43</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>44</b>

# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luffoto: Kortforsyningen, 2019.

## Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en tresporet skole med idrætshal for ca. 840 elever i den østlige ende af Holmbladsgade. Befolkningstilvæksten i København medfører et behov for en ny skole og nye fritidstilbud dette sted.

Økonomiforvaltningen ved Byggeri København, Børne- og Ungdomsforvaltningen samt Kultur- og Fritidsforvaltningen har anmodet om et nyt plangrundlag til at opføre skolebyggeriet. Skolen ønskes opført på adressen Holmbladsgade 113. Der har været afholdt en arkitektkonkurrence for den nye skole, og vinderprojektet har dannet grundlag for denne lokalplan.

Vinderprojektet for en skole med idrætshal er ikke i overensstemmelse med den hidtil gældende lokalplan for området. Det skyldes projektets omfang og placering på grunden, og projektet forudsætter derfor, at der udarbejdes en ny lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanen omfatter ejendommen Holmbladsgade 113, der har en størrelse på 6.699 m<sup>2</sup>, samt en lille del af Holmbladsgade. Området ligger imellem Holmbladsgade mod syd og Prags Boulevard mod nord, i den østlige ende af vejene.

### Egenart

Øst og vest for ligger der flere byggerier i 5-6 etager, som er karakteristisk for København. Derudover er der i nærområdet flere byggerier i en broget og sammenbygget struktur med for eksempel flere tæt/lave industribygninger og flere byggerier med store lave voluminer. Bygningen på naboejendommen Holmbladsgade 111 er desuden udpeget som bevaringsværdig. På modsatte side af Holmbladsgade syd for skoleejendommen ligger Koføeds Skole.

Prags Boulevard er en grøn forbindelse, der starter ved Amagerbrogade og ender ved Strandlodsvej uden direkte forbindelse til vandet. Holmbladsgade har en mere urban karakter med butikker og lignende. I forlængelse af Prags Boulevard ligger gang- og cykelstien ved Amagerbanen som en nord-sydgående forbindelse øst for Strandlodsvej.

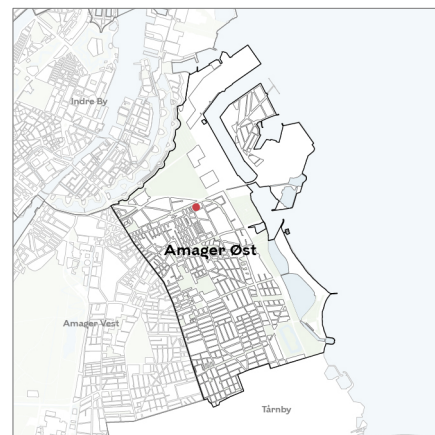
### Mobilitet

Via Holmbladsgade og Polensgade ligger metrostationen Lergravsparken ca. 750 m fra skoleejendommen. Via gang- og cykelstien Ved Amagerbanen ligger metrostationen Øresund ca. 1.200 m fra skoleejendommen

Det er vurderet, at den samlede trafikmængde omkring lokalplanområdet ikke vil blive hverken forøget eller reduceret væsentligt pga. byggemulighederne i lokalplanen.

### Almene boliger

Da lokalplanen ikke muliggør omdannelse fra erhvervsformål til boligformål, stilles kravet om almene boliger ikke.



Områdets placering i bydelen.



Prags Boulevard set mod øst. Vejen har sit forløb igennem lokalplanområdet. Bagerst i billedet ses den hvide bebyggelse på naboejendommen øst for lokalplanområdet, der udnyttes til kontorehverv.



Kofoeds Skole, der ligger syd for lokalplanområdet og Holmbladsgade.



Den grønne forbindelse på midten af Prags Boulevard med en cykel- og gangsti, der ligger lige nord for lokalplanområdet. Til højre i billedet ses skurvognen for foreningen Nordlys, der ligger på den grønne forbindelse.



Den bevaringsværdige bygning på naboejendommen vest for lokalplanområdet, Holmbladsgade 111.



Lokalplanområdet set mod sydøst fra det nordvestlige hjørne. I baggrunden af billedet ses bebyggelsen på naboejendommen mod øst, der udnyttes til kontorehverv.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanen muliggør et nyt skolebyggeri på en ejendom imellem Holmbladsgade og Prags Boulevard. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bygningerne og udformningen af udearealer i sammenhæng med de tilgrænsende områder, så det vindende konkurrenceprojekt kan gennemføres.

### Anvendelse

Området fastlægges til grundskoleundervisning og kollektive anlæg samt kulturelle servicefunktioner.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Infrastruktur

Prags Boulevard skal opretholdes i sin nuværende bredde, og vejen skal i øvrigt ved realisering af projektet i lokalplanen indrettes med fortov, bilparkering og cykelparkering. Vejadgang til bilparkeringskælder skal etableres mod Prags Boulevard.

Mod Holmbladsgade skal der ved realisering af projektet i lokalplanen indrettes en parkeringslomme, fortov og cykelsti. Størrelsen på parkeringslommen kan tilpasses skoleprojektet.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Ved realisering af projektet i lokalplanen er det intentionen, at Prags Boulevard udfor skolen skal indrettes på en ny måde med henblik på trafiksikkerhed for skolebørnene.

Skoleejendommen og naboejendommen Holmbladsgade 111 har i dag en fælles overkørsel mod Holmbladsgade. Ved realisering af projektet i lokalplanen er det en forudsætning, at der bliver etableret en ny vejadgang til Holmbladsgade 111.

### Bilparkering

Bilparkeringen er fastsat til 1 plads pr. 607 m<sup>2</sup> nybyggeri til grundskoleundervisning og 1 plads pr. 700 m<sup>2</sup> nybyggeri til kulturelle servicefunktioner.

Parkeringspladserne skal etableres i parkeringskælder, og der skal kun være parkering på terræn langs Holmbladsgade og Prags Boulevard.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Parkeringspladser på terræn kan udnyttes til henholdsvis korttidsparkering, af- og påsætning, handicapparkering, skolebusparkering, varelevering, afhentning af renovation og langtidsparkering. Der beregnes i overensstemmelse med Kommuneplan 2019 ikke parkering af idrætshaller, madskoler osv. Det er muligt, at pladsen til skolebusparkering bliver etableret uden for lokalplanområdet, fx langs den nordlige del af Prags Boulevard.

I overensstemmelse med Kommuneplan 2019 er kravet til parkering for kulturelle servicefunktioner fastlagt på baggrund af en konkret vurdering.

Det er forventet, at der til skolebyggeri skal etableres ca. 14 bilparkeringspladser i området. Videre er det forventet, at én af parkeringspladserne på terræn vil blive etableret som en parkeringsplads til en handicapbus.

## Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering:

Uddannelsesinstitutioner: 1 pr. 2 studerende/ansat, herunder skal mindst 50 % være overdækket  
Ud af det samlede antal cykelparkeringspladser skal 0,5 plads pr. indskolingsklasse på skolen indrettes til pladskrævende cykler.

Kulturelle servicefunktioner: 1 pr. 2 ansatte/brugere, herunder skal mindst 50 % være overdækket  
Ud af det samlede antal cykelparkeringspladser skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> nybyggeri til kulturelle servicefunktioner indrettes til pladskrævende cykler.

Cykelparkering skal etableres rundt om skolebyggeriet. En del af cykelparkeringen skal dog etableres i kælderen under skolebyggeriet.

Overdækket cykelparkering på terræn skal etabes i to passager henholdsvis øst og vest for skolebyggeriet. Den øvrige, overdækkede cykelparkering skal etableres i kælderen under skolebyggeriet.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

I overensstemmelse med Kommuneplan 2019 er kravet til parkering for pladskrævende cykler fastlagt på baggrund af en konkret vurdering ift. skolens funktion og den kulturelle servicefunktion.

Det er hensigten, at ca. 840 elever og ca. 100 ansatte skal have sin daglige gang på grundskolen. Med det udgangspunkt skal der etableres ca. 470 cykelparkeringspladser i området, hvoraf mindst halvdelen skal være overdækket.

Der er fire klassetrin i indskolingen (0.-3. klasse), og det er forventet, at skolen vil have tre spor. Med det udgangspunkt vil der blive et krav om, at 6 af parkeringspladserne bliver indrettet til pladskrævende cykler.

Det er forventet, at den overdækkede cykelparkering bliver etableret med stativer til cykler i 2 etager.

## Bebyggelsens placering og udformning

Der fastlægges en bebyggelsesprocent på 150. Da skoleejendommen har en størrelse på 6.699 m<sup>2</sup>, kan der således bygges 10.498,5 m<sup>2</sup> bebyggelse på ejendommen. Selve skolebyggeriet skal placeres i de udlagte byggefeltter med facaden i to udgangsbyggelinjer mod henholdsvis Holmbladsgade og Prags Boulevard. Som en del af selve skolebyggeriet skal der desuden etableres åbne overdækkede etagearealer svarende til mindst 5 % af den øvrige del af skolebyggeriet.

Selve skolebyggeriet skal placeres inden for 5 byggefeltter, som lægger op til én samlet bygningskrop på skoleejendommen med en fast defineret placering mod både Prags Boulevard og Holmbladsgade. Lokalplanen muliggør, at skolebyggeriet bliver højest i det nordøstlige hjørne mod Prags Boulevard, hvor der kan etableres byggeri i op til 5 etager og en højde på op til 24 m. Nærmest Prags Boulevard og naboejendommen Holmbladsgade 111 muliggør lokalplanen byggeri i én etage og en højde på op til 6 m. Nærmest Holmbladsgade muliggør lokalplanen byggeri i én etage og en højde på op til 8 m. På tagterrasser på det egentlige skolebyggeri kan der desuden etableres mindre bebyggelse i form af skure, legehuse, drivhuse, elevatorårne og lignende udover de nævnte bygningshøjder. Skolebyggeriet skal etableres med facader i røde klinker i tegl, der har et lodret

reliefmønster. Dog skal facader i åbne overdækninger beklædes med træ i materialets naturlige farve. 3 primære trapper fra terræn til tagterrasser skal etableres i beton. Trappen mod Holmbladsgade i det sydvestlige hjørne har et omfang, så den i særlig grad kan udnyttes til aktivitet og ophold.

På terræn kan der etableres to mindre bebyggelser og en transformerstation. I det sydvestlige hjørne kan der etableres en bebyggelse med en størrelse på op til 70 m<sup>2</sup>. Denne bebyggelse forventes udnyttet til affaldshåndtering, og den skal etableres med røde klinker i tegl, metal i rød eller sort, eller træ i sort, rød eller i materialets naturlige farve. I den østlige del af lokalplanområdet skal facaderne på en bebyggelse med en størrelse på op til 12 m<sup>2</sup> være metal i rød eller sort eller træ i sort, rød eller i materialets naturlige farve. Materialerne på de mindre bygninger kan kombineres. Facaderne må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Den muliggjorte transformerstation dette sted skal også være sort.

Flade tage skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende, medmindre det enkelte tag har en funktion som fx tagterrasse.

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

### Byrum og tagterrasser

Arealer på terræn omkring skolebebyggelsen skal indrettes som byrum og passager. Byrummene og passagerne kan anvendes til ophold/skolegård og de er med til at sikre to passager imellem Holmbladsgade og Prags Boulevard, henholdsvis øst og vest forbi skolebebyggelsen.

Der er to primære ankomstråder til skolen i henholdsvis det sydvestlige og det nordøstlige hjørne. Ved ankomstrådet i det nordøstlige hjørne skal der etableres en aktivitets- og opholdstrappe med niveauspring og siddemuligheder. Ligeledes skal der etableres siddemuligheder langs skolebyggeriets facader mod vest og nord.

Tage på bebyggelse i byggefelterne A-D skal indrettes som tagterrasser og kan medregnes i friarealet. De primære opholdsarealer på skolen udgøres af friarealerne på tagterrasserne.

Lokalplanen sikrer, at der bliver etableret åbne overdækninger som en del af skolebyggeriet, særligt langs byggeriets østlige facade på 2. etage (1. sal). Dette er sammen med bestemmelser om en udvendig trappe på tagterrasserne med til at sikre en åben passage imellem de tre nederste tagterrasser i byggefelterne A-C.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum, tage og friareal.

### Træer og anden beplantning

Der skal plantes mindst 15 træer i området, og der skal etableres bede på tagterrasser, så området vil opleves grønt og tilplantet under hensyn til de mange andre funktioner, der skal indpasses. I byrummene mod de tilstødende veje skal der placeres træer nær vejene som en grøn invitation i gadens forløb.

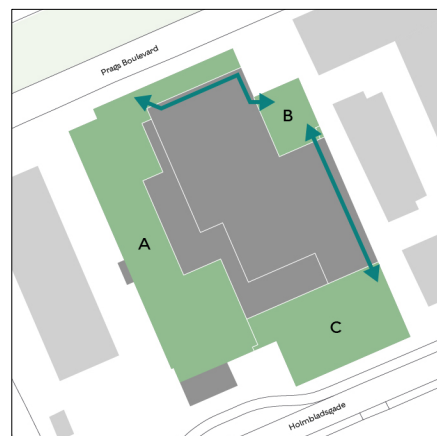
Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47. Det fremgår af planlovens § 47, stk. 1, at en kommune kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan. Muligheden for at foretage ekspropriation efter planlovens § 47, stk. 1



Et eksempel på princippet for en rød klynke i tegl, der har et lodret reliefmønster.  
Foto: C2elements.



Åbne overdækninger på tagterrasser. De grønne pile viser placeringen af den åbne passage på 2. etage (1.sal) imellem de tre nederste tagterrasser i byggefelterne A, B og C, som lokalplanen sikrer.



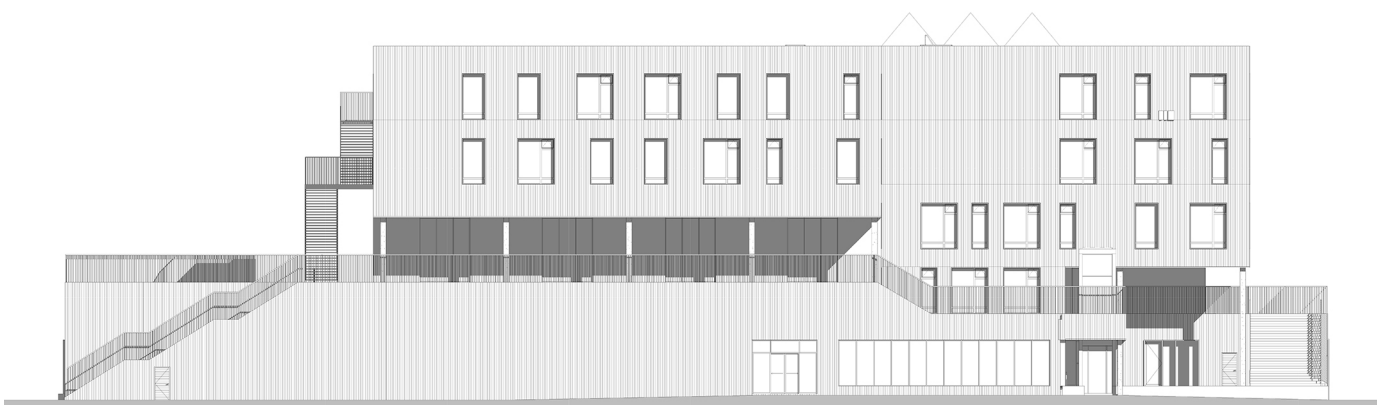
bortfalder, hvis kommunens beslutning om ekspropriation ikke er truffet inden 5 år efter lokalplanen er offentliggjort. Der er enkelte private rettigheder inden for lokalplanens område, som denne lokalplan vil kunne danne grundlag for ekspropriation af.

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

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

Ved ekspropriationens gennemførelse skal reglerne i vejlovens §§ 99-102 følges.

Der henvises til Erhvervsstyrelsens 'Vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven' fra april 2019 for en nøjagtig gennemgang af betingelserne samt en beskrivelse af de processuelle regler i vejloven.



Visualisering, der viser et eksempel på den østlige facade af et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: CCO Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på den vestlige facade af et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: CCO Arkitekter.

## Kommuneplan 2019

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området udlagt til serviceområde (S2\*) såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Desuden giver kommuneplanen mulighed for, at der planlægges for detailhandel på ejendommen.



Visualisering, der viser et eksempel på den nordlige facade af et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: CCO Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på den sydlige facade af et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: CCO Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på den sydlige facade af et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: CCO Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på den nordlige facade af et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: CCO Arkitekter.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 973 af 25. juni 2020).

### 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. 973 af 25. juni 2020).

Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere 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 skal muliggøre en grundskole og kulturelle servicefunktioner. I sammenhæng med skolebyggeriet skal der iværksættes en række vejprojekter til sikring af sikker skolevej inden for skoledistriktet for skolebyggeriet. Lokalplanen vil desuden være med til at sikre, at der ikke opstår væsentlige miljøpåvirkninger, bl.a. på baggrund af bestemmelser om placering og omfang af bebyggelse samt bestemmelser om værn omkring de primære opholdsarealer på skolen.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Holmbladsgade. Uden støjafskærmning vil støjniveauet være op til 66 dB på dele af de primære opholdsarealer og op til 60 dB på dele af facaderne ved de primære opholdsarealer, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for grundskoler. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes via bestemmelser om støjafskærmning af de primære opholdsarealer.

For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne. Hvor det er nødvendigt, for at overholde støjgrænserne, skal der etableres støjafskærmning i form af værn omkring de primære opholdsarealer, der ligger nærmest Holmbladsgade.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

I nærheden af lokalplanområdet ligger der ni virksomheder som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes. Otte af de ni virksomheder er reguleret via autoværkstedsbekendtgørelsen, og er dermed ikke omfattet af definitionen af produktionsvirksomheder. Det er kun virksomheden Suhrs Autogenbrug, der er omfattet af definitionen produktionsvirksomhed, som der i henhold til planloven skal sikres et hensyn til i lokalplanen, når der planlægges for støjfølsom anvendelse tæt på.

Virksomheder skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder', som udlægger støjgrænser, der skal overholdes på nærmeste nabobygninger. Lokalplanområdet ligger i et område udlagt til blandet bolig og serviceerhverv, hvilket betyder, at gældende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder i skolens skel er 55/45/40 dB for hhv. dag-, aften- og natperioden.

Skolen er støjfølsom bebyggelse på lige fod med boliger i dag- og aftenperioderne, mens der ses bort fra støjbelastning på skolen om natten.

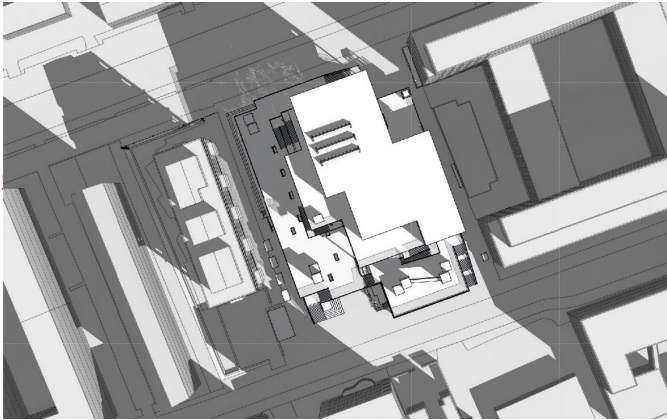
I forbindelse med lokalplanlægningen er det vurderet, at de ni omtalte virksomheder ikke påvirker projektområdet over Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, lugt, støv og anden luftforurening.

Der er ikke behov for, at der bliver taget et særligt hensyn til de otte virksomheder nær lokalplanområdet, der ikke er omfattet af definitionen for produktionsvirksomheder. Grundet virksomhedernes beliggenhed, vil det i praksis være andre områder (blandt andet boliger) end lokalplanområdet, der sætter grænsen for virksomhedernes miljøkrav og herunder udsendelse af støj.

Produktionsvirksomheden Suhrs Autogenbrug er beliggende med en afstand til lokalplanområdet på 368 m, og mellem virksomheden og det kommende skolebyggeri ligger adskillige andre bygninger. Dette gør, at støj fra virksomheden vil være under grænseværdierne. Derudover ligger der indenfor en afstand på maks. 250 m boliger, som vil være regulerende for virksomhedens miljøgodkendelse. Alt i alt vurderer Københavns Kommune derfor, at realisering af denne lokalplan ikke vil påvirke virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden.

### **Den kystnære del af byzonen**

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.



21. marts kl. 9.00



21. juni kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

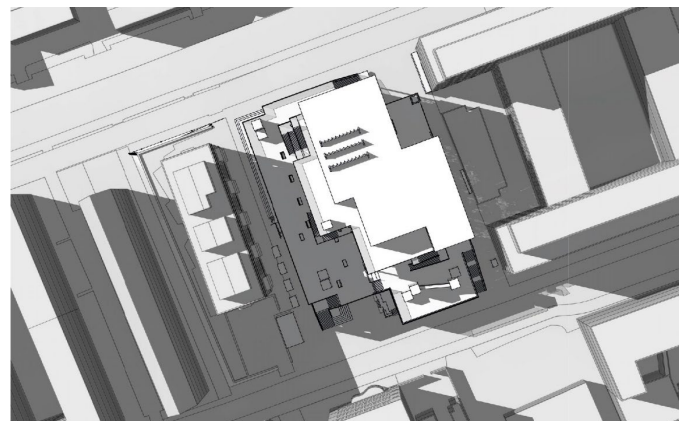


21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Ved lokalplanens vedtagelse er lokalplanområdet ubebygget. Skyggediagrammerne illustrerer de maksimale byggemuligheder for det mulige skolebyggeri. Skyggediagrammerne viser, at skolebyggeriet, der er lavest mod vest, sikrer et hensyn til boligbebyggelsen mod vest på naboejendommen Holmbladsgade 111. Desuden ses det, at det meste af tagterrasserne og byrummene vil have gode dagslysforhold, særligt fra middag og hen til de sene eftermiddagstimer i sommermånederne. Erhvervsbebyggelsen på naboejendommen mod øst, på Holmbladsgade 133, vil primært blive påvirket af skygge fra skolebyggeriet i aftentimerne. Dette er dog ikke vurderet væsentligt.

Illustrationer: CCO Arkitekter.



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

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

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til serviceerhverv (S2\*), såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

### Detailhandel

Kommuneplanen muliggør butikker i området i bestemmelserne om detailhandel i de generelle bestemmelser. Lokalplanen udnytter dog ikke denne mulighed, idet der planlægges for et nyt skolebyggeri.

### Bebyggelsesprocent

Kommuneplanen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på maksimalt 160 % i lokalplanområdet (matr.nr. 38, Sundbyøster). Lokalplanen fastlægger dog en maksimal bebyggelsesprocent på 150 %, da det er muligt at realisere skoleprojektet i overensstemmelse med denne bebyggelsesprocent.

### Friarealer

Kommuneplanen fastlægger, at friarealet til grundskoler (jf. skolelovgivningen) normalt skal udgøre 40 % af skolernes etageareal. Det kan dog fraviges på baggrund af en konkret vurdering af behovet for friareal, hvor muligheder for at anvende lokale legepladser, parker, idrætsfaciliteter og lignende indgår.

Lokalplanområdet ligger godt 100 m fra Kløvermarken, og det grønne område kan dermed indgå som en aktiv del af skoleundervisningen. Videre stiller lokalplanen krav om, at der til selve skolebebyggelsen bliver etableret åbne overdækninger svarende til mindst 5 % af bruttoetagearealet. De åbne overdækninger indgår ikke i friarealet, idet arealerne er overdækkede, men i praksis kan de åbne overdækninger blive oplevet som udendørs opholdsarealer.


På baggrund af ovenstående er det vurderet, at der i lokalplanen skal stilles krav om, at der til skolebyggeriet bliver etableret friareal svarende til mindst 38 % af bruttoetagearealet.

### 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 2017-2020 opstillet en række målsætninger under visionen 'Fællesskabets grønne og mangfoldige bydel'.



B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
E, EO-2	Områder til blandet erhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
T	Tekniske anlæg (veje m.v.)
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2019

Blandt andet ønsker udvalget Amager Øst med kant i forhold til musik, kunst og kultur. Hele bydelsplanen kan ses på hjemmesiden: [www.aolu.dk](http://www.aolu.dk).

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 550 Lindgreens Allé/lokalplanforslag Lindgreens Allé II

Formålet er at udvikle det nuværende industri kvarter til et blandet bykvarter med boliger, en institution samt erhverv og butikker, caféer, restauranter og lignende i stueetager med udgangspunkt i områdets egenart.

I forbindelse med byggesagerne i lokalplanområde 550 har der vist sig nogle udfordringer med uklare bestemmelser og en enkelt bestemmelse med fejl i opgørelsen af almene boliger i lokalplanen. På baggrund af de nævnte udfordringer har der været sendt et lokalplanforslag Lindgreens Allé II i offentlig høring. Lokalplan 550 vil blive ophævet i sin helhed med vedtagelsen af Lokalplan Lindgreens Allé II.

Lokalplanforslag Lindgreens Allé II justerer bestemmelserne i lokalplan 550 men viderefører ellers i høj grad principperne og intentionerne i lokalplan 550.

### Lokalplan 449 Strandlodsvej

Formålet er at ændre det hidtidige erhvervsområde til et område til blandet bolig og serviceerhverv i bebyggelser i op til 12 etager. Den udpeger arealer til centerformål samt en strækning af 'Amagerruten'. En udbygningsaftale omfatter anlæg af den østlige side af Strandlodsvej med cykelsti og vejtræer samt anlæg af cykelsti og parkering på midterarealet af Lergravsvej.

### Lokalplan 479 Jenagade

Formålet er at omdanne et af byens ældre industriområder til et område med en mere alsidig anvendelse i form af serviceerhverv, institutioner, boliger m.v. Stationsnærheden skal udnyttes til en fortætning med henblik på at understøtte målene for den bæredygtige by.

### Lokalplan 544 Ved Amagerbanen Syd

Formålet er at udvikle dette erhvervsområde til et funktionelt blandet bykvarter med forskellige bebyggelsestypologier som en integreret del af Nordøstamager med fokus på områdets egenart, bynatur og forbindelser.

### Startredegerelse Ved Amagerbanen Nord

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af boliger, serviceerhverv og en daginstitution, så området omdannes fra et industriområde til et tæt bykvarter med blandede bymæssige formål.

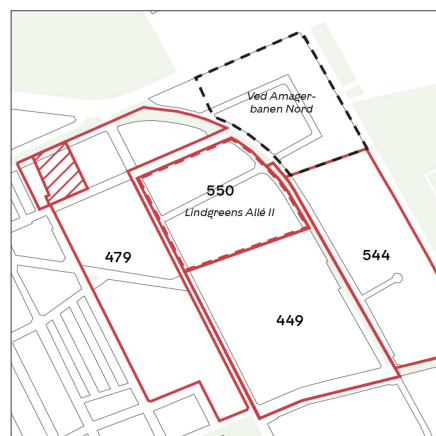
Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)

## Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: [www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv)

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne - en levende by, en by med kant og en ansvarlig by - skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. I lokalplanen er der bestemmelser, der sikrer social bæredygtighed ved, at der muliggøres en ny skole som planlægges



-  Gældende lokalplaner
  -  Lokalplanforslag
  -  Startredegerelser
  -  Det aktuelle lokalplanområde
- Lokalplaner i kvarteret



realiseret som en folkeskole. Skolebyggeriet vil blive etableret med blandt andet idrætshal og skolefritidsordning, som kan være med til at understøtte aktiviteter i lokalområdet. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at der anvendes langtidsholdbare materialer og at der sikres tilstrækkelige rumligheder, så skolen vil være robust overfor mange års fleksibel anvendelse. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om grønne tage, klimatilpasning og stormflodssikring.

## **Miljø i byggeri og anlæg 2016**

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. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

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

## **Spildevandsplan**

### **Kloakering**

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

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 kloak.

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

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

På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet kan der ikke forventes tilladelse til nedsivning af regnvand lokalt. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar).

Jorden i området består desuden bl.a. af moræneler, som kan besværliggøre nedsivning af overfladevand.

## **Sikring mod oversvømmelse**

### **Skybrudssikring**

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terrænen ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

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

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

### **Skybrudsprojekt**

Ifølge Københavns Kommunes skybrudsplan 2012 er det en forudsætning, at der etableres en skybrudsvej på tværs af matriklen, fra Holmbladsgade til Prags Boulevard. Terræn, cykelparkering og øvrigt inventar ved skybrudsvejen skal indrettes i overensstemmelse med dette.

Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

### **Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet**

I Prags Boulevard vil der blive etableret en skybrudsvej. Skybrudsvejen er forventet realiseret i 2029.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af skybrudsvejen. Lokalplanforslaget muliggør derfor, at skybrudsvejen i lokalplanområdet på sigt bliver koblet sammen med skybrudsvejen på Prags Boulevard.

### **Stormflodssikring**

Lokalplanområdet vil kunne blive udsat for en vandstandsstigning i forbindelse med en stormflod på indtil 2,5 m.

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

Det er endvidere indarbejdet i lokalplanen, at nye bygninger skal sikres mod stormflod på indtil kote 2,5. Det kan ske ved at etablere et beredskab i form af vandtætte skotter m.v. der kan opsættes ved varsling samt anden indretning af byrum og bygningerne, der sikrer mod vandskader.

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

Der er indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

### **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 som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:

Vandforsyningsplan

## **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 ikke anvende supplerende varmekilder.

# 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: [www.amid.dk/](http://www.amid.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: [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald). Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. [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: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

Der er konstateret forurening i området, men området er endnu kun kortlagt på vidensniveau 1. 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@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.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@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

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

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

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.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 hjemmesiden: [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.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

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

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, for eksempel 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.

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. 867 af 27. juni 2016.

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 for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til grundskoleundervisning og kollektive anlæg samt kulturelle servicefunktioner,
- at sikre adgang gennem området med offentlige passager, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at nybyggeri udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at friarealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerens anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand og havvandsstigninger, herunder stormflod.
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 38d Sundbyøster, København, samt umatrikulerede arealer (offentlig vej eller andet) og alle parceller, der efter den 3. februar 2020 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

*Institutioner*

Området fastlægges til grundskoleundervisning.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg samt kulturelle servicefunktioner.

## § 4. Veje

### Stk. 1. Vejlinje

Mod Prags Boulevard opretholdes den eksisterende vejlinje, jf. tegning 2a.

Mod Holmbladsgade fastlægges en ny vejlinje, jf. tegning 2a.

### Stk. 2. Fastlæggelse af vej

a) Vejtype a, som vist på tegning 2a, fastlægges i en bredde af 12,4 m med kørespor, langsgående parkering og fortov mod syd.

Fortovet langs vejtype a skal etableres med en bredde på 2 m.

b) Mod Holmbladsgade skal der etableres et fortov, cykelsti og parkeringslomme, som vist på tegning 2a. Parkeringslommen kan benyttes til af- og påsætning, skolebusparkering samt afhentning af renovation.

Hvis parkeringslommen mod Holmbladsgade bliver etableret med 4 parkeringspladser, skal parkeringslommen, cykelstien og fortovet udformes som vist på vejsnit A på tegning 2b.

Hvis parkeringslommen mod Holmbladsgade bliver etableret med 2 eller 3 parkeringspladser, skal parkeringslommen udformes som vist på vejsnit B på tegning 2b. I dette tilfælde kan størrelsen på parkeringslommen og placeringen af fortov og cykelsti mod Holmbladsgade desuden afvige fra det, der er vist på tegning 2a, i overensstemmelse med vejsnit B.

Fortovet langs Holmbladsgade skal have en bredde på 2,5 m.

Cykelstien mod Holmbladsgade skal have en bredde på 2,5 m.

#### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

### **Stk. 3. Overkørsel**

Overkørslen til bilparkeringskælder skal placeres, som vist på tegning 2a.

Adgang til cykelparkeringskælder skal placeres som vist på tegning 2a.

### **Stk. 4. Afvigelse**

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 m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

#### **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 bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til parkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Grundskoler: 1 plads pr. 607 m<sup>2</sup>, undtagen areal til idrætshaller og madskoler

Kulturelle service- 1 plads pr. 700 m<sup>2</sup>  
funktioner:

Der skal etableres mellem 6 og 8 parkeringspladser på terræn. Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 3.

Øvrig parkering skal etableres i konstruktion i kælder.

## Stk. 2. Cykelparkering

Der skal mindst etableres følgende pladser:

Grundskoler: 1 plads pr. 2 studerende og ansat  
(mindst 50 % skal være overdækket)

Kulturelle service- 1 plads pr. 2 brugere og ansat  
funktioner: (mindst 50 % skal være overdækket)

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

Grundskoler: 1 plads pr. 2 indskolingsklasser

Kulturelle service- 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>  
funktioner:

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 3. og skal være let tilgængelig for brugerne. Øvrig parkering skal etableres i konstruktion i kælder.

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

Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering af cykelparkering.

### 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

*Bebyggelsesprocent*

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.

*Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten*

- b) Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueeta-ger og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. 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.



Hvis dele af en ejendom afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej kan bebyggelsesprocenten overskrides med, hvad der svarer til det mulige etageareal beregnet på det afskrevne grundareal. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

## Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne A-E, som vist på tegning 4. Byggefelt B er opdelt i byggefelt B1 og B2.

Bebyggelse i byggefelterne A og C skal opføres med facade/gavl mod de fuldt optrukne linjer, der afgrænser byggefelterne, som vist på tegning 4.

- b) Inden for byggefelterne A-E skal der etableres åbne overdækninger svarende til mindst 5 % af det samlede bruttoetageareal i byggefelterne.

- c) Udvendige trapper på bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne A-E. Trapper fra terræn til henholdsvis tagterrasser og kælder skal placeres som vist på tegning 6a.

En del af trappe a kan etableres som en aktivitets- og opholdstrappe med niveauspring og siddemuligheder.

Der skal placeres en udvendig trappe fra tagterrassen i byggefelt A til tagterrassen i byggefelt C.

Der skal etableres udvendige passager fra tagterrasserne i byggefelt A og C til tagterrassen i byggefelt B via åbne overdækninger langs facadeforløb c.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at der etableres brandtrapper uden for byggefelterne.

- d) Om facadeforløb c og tagterrasser henvises til § 7 og § 8.

## Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Byggeriet må højst opføres med de på tegning 4 viste etageantal og bygningshøjder.

- b) Mindre bebyggelser, herunder skure, legehuse o.lign., der bliver etableret på tagterrasser, kan etableres udover den på tegning 4 viste højde. Det samme gælder udvendige trapper inden for byggefelterne A-E.

- c) Tagvinduer og glasover-/inddækninger kan etableres på taget i byggefelt E udover den på tegning 4 viste højde.

- d) Der må ikke etableres teknik på taget. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningen. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1 m til servicering af elevatorer. Nødvendig teknik skal placeres minimum 1 m inde på taget målt fra facaden. Bygningshøjden i byggefelterne A-D, fastsat oven for, kan overskrides med op til 5 m for hvad angår elevator- og trappetårne.

## Stk. 4. Mindre bygninger

- a) Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på terræn. Mindre bygninger kan være skure og tekniske anlæg.

Mindre bygninger på terræn skal placeres i område a og b, som vist på tegning 4. En mindre bygning i form af en transformerstation på terræn skal placeres i område c, som vist på tegning 4. Desuden kan der etableres skure til cykelparkering med overdækning, som vist på tegning 3.

Den mindre bygning i område a må højst være 70 m<sup>2</sup>. Den mindre bygning i område b må højst være 12 m<sup>2</sup>.

Bygningerne indgår i bebyggelsesprocenten.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering af skure til cykelparkering.

- b) Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på tagterrasser. De mindre bygninger kan være skure, drivhuse, legehuse og lignende.

På tagterrasserne i byggefelterne A og C kan de mindre bygninger dog indrettes i to etager, hvis den øverste etage anvendes til legehus.

Bygningerne indgår i bebyggelsesprocenten.

- c) På tagterrasserne i byggefelterne A, B og C kan der maksimalt opføres 12 mindre bygninger, som hver højst må være 22,5 m<sup>2</sup>.

Det samlede areal af de mindre bebyggelser på tagterrasserne i byggefelterne A, B og C må højst være 200 m<sup>2</sup>

- d) På tagterrasserne i byggefeltet D kan der maksimalt opføres 2 mindre bygninger, som hver højst må være 22,5 m<sup>2</sup>.

Det samlede areal af de mindre bebyggelser på tagterrassen i byggefelt D må højst være 30 m<sup>2</sup>

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Facader

Facader skal udformes som angivet nedenfor.

*Byggefelt A - E*

- a) Materialet skal være røde klinker i tegl, og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Klinker på facaderne skal have et gennemgående, lodret reliefmønster.
- c) Facader i åbne overdækninger skal beklædes med træ i materialets naturlige farve.
- d) Udvendige søjler i åbne overdækninger skal etableres i beton i lyse farver.
- e) For facadeforløb a, vist på tegning 5, skal mindst 40 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,5 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- f) For facadeforløb b, vist på tegning 5, skal mindst 25 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,5 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- g) På hele facadeforløb c, der er vist på tegning 5, skal der på 1. sal (2. etage) være åbne overdækninger, som skaber en udvendig passage imellem tagterrasser i byggefelterne A, B og C.
- h) Mindre bygninger på tagterrasser, jf. § 6, stk. 4b, skal være metal, tegl, træ eller natursten og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Dette gælder dog ikke for drivhuse.

- i) Bænke i åbne overdækninger skal udføres i beton i lyse farver og i træ i materialets naturlige farve.

*Mindre bygninger på terræn, jf. § 6, stk. 4b*

- j) Facader på den mindre bebyggelse i område a, der er vist på tegning 4, skal være røde klinker i tegl, metal i rød eller sort, eller træ i sort, rød eller materialets naturlige farve. Materialerne kan kombineres. Facaderne må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- k) Materialet på den mindre bygning i område b, der er vist på tegning 4, skal være metal i rød eller sort, eller træ i sort, rød eller i materialets naturlige farve. Materialerne kan kombineres. Facaderne må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- l) Transformerstationen i område c, der er vist på tegning 4, skal være sort og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- m) Sider på skure til overdækket cykelparkering, der er vist på tegning 3, skal have en facadebeklædning, der kan være delvist åben. Sider, der giver adgang til cykelparkeringen, skal være helt åbne.

*Generelt for hele området*

- n) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- o) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- p) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

## **Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

## **Stk. 3. Tage**

- a) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Tage skal være flade. Dette gælder også tage på mindre bygninger i områderne a og b, der er vist på tegning 4, på tage på overdækkede cykelparkeringspladser samt på mindre bygninger på tagterrasser. Dog ikke tage på legehuse.
- c) Tagfladerne på byggeri i byggefelterne A-D skal anvendes til opholdsareal i form af tagterrasser.
- d) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, tagvindue, glasover-/inddækninger eller solceller/-fangere, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende. Dette gælder også tage på mindre bygninger i områderne a og b, der er vist på tegning 4, på tage på overdækkede cykelparkeringspladser samt på mindre bygninger på tagterrasser.
- e) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagedløb skal være i metal.
- f) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget. Solceller kan integreres i ovenlysvinduer.
- g) Om teknik på tage henvises til § 6.

#### **Stk. 4. Værn**

- a) Værn om tagterrasser, udvendige trapper o.lign. skal være med balustre i metal i røde nuancer og må ikke være i reflekterende.
- b) Værn omkring tagterrasser kan suppleres med klart glas af hensyn til trafikstøj.
- c) Værn omkring tagterrasser, udvendige trapper o.lign. skal have en højde på mellem 1 og 1,8 m.  
  
Værn, der bliver etableret på tagterrasser, kan etableres udover den på tegning 4 viste bygningshøjde.
- d) Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til et andet omfang og udseende på værn.

#### **Stk. 5. Udvendige trapper**

Trapperne a, b og c fra terræn til tagterrasser, der er vist på tegning 6a, skal etableres i beton i lyse farver. Siddefaciliteter på trapperne a og b skal dog udføres i træ i materialets naturlige farve.

Hvis en del af trappe a bliver etableret som en aktivitets- og opholdstrappe, jf. § 6, stk. 2b, skal denne del af trappen etableres i beton i lyse farver, betonsten eller metal i røde nuancer. Materialerne kan kombineres. Siddefaciliteter på aktivitets- og opholdstrappen skal dog etableres i træ i materialets naturlige farve.

Øvrige udvendige trapper på bebyggelse i byggefelterne A-E skal etableres i metal i røde nuancer. Dette gælder dog ikke for trappen fra terræn til kælder samt aktivitets- og opholdstrappen, som er vist på tegning 6a.

#### **Stk. 6. Reklamer**

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

#### **Stk. 7. Stormflodssikring**

Bygninger skal udformes, så det er sikret mod en stormflod med et sikringsniveau på 2,5 m over dagligt vande.

### **§ 8. Ubebyggede arealer**

#### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for brugere af grundskolen. 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.

Tagterrasser til ophold kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere af grundskolens brugere.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af bruttoetagearealet således til 38 %.

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

## Stk. 2. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

## Stk. 3. Terrænregulering

- a) Der må ikke terrænreguleres mere end + 1 m/- 1 m i forhold til det eksisterende terræn.

På aktivitets- og opholdstrappen i byrum B vist på tegning 6a og kantzone a vist på tegning 6b kan terrænet dog reguleres indtil + 1,5 m i forhold til det eksisterende terræn.

- b) Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

Teknik- og Miljøudvalget kan dog dispensere til, at der terrænreguleres nærmere skel mod matr.nr. 4280 og 36e Sundbyøster, København.

- c) Der skal terrænreguleres, således at byggeriet opføres i minimum kote 2,0 og maksimum kote 3,1. Dog kan byggeri i byggefelt C opføres i minimum kote 1,8 mod byrum A og mindre bygninger jf. § 6, stk. 4 kan opføres i minimum kote 1,50.

Ved større niveauforskel end 0,5 m skal terrænregulering ske ved etablering af trapper. Det gælder ikke ved terrænregulering i kantzone a, som vist på tegning 6b, og ved anlæg i byrum A til sikring af byggeriet mod stormflod.

## Stk. 4. Indretning af ubebyggede arealer

Placering af byrum og kantzoner skal ske som vist på tegning 6a og tegning 6b, og som det fremgår nedenfor.

Byrum og tagterrasser skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes bestemte brugere uden for grundskolens åbningstid. Dog kan der hegnes på tagterrasserne i byggefelt D.

Der må etableres faste legeredskaber i byrum og på tagterrasser. Boldbure skal dog etableres på tagterrasserne i byggefelt A og C, og burenes højde må ikke overstige 5 m målt fra tagterrasserne.

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

## Stk. 5. Byrum

*Byrum A*

Der skal være en sti a, som vist på tegning 6a, med en bredde på mindst 2 m.

Befæstede arealer skal være i:

- Betonsten
- Natursten i form af granit
- Faldunderlag.

Niveauspring i byrummet kan desuden etableres i metal i røde nuancer.

Anlæg til stormflodssikring skal etableres i beton i lyse farver og metal.

Siddefaciliteter skal etableres i beton i lyse farver og i træ i materialets naturlige farve.

#### *Byrum B*

Der skal være en sti b, som vist på tegning 6a med en bredde på mindst 3 m.

Befæstede arealer skal være i:

- Betonsten
- Natursten i form af granit
- Faldunderlag.

Befæstede arealer på sti b kan desuden være i asfalt.

Niveauspring i byrummet kan desuden etableres i metal i røde nuancer.

Siddefaciliteter skal etableres i beton i lyse farver og i træ i materialets naturlige farve.

Der skal være et areal med en aktivitets- og opholdstrappe som vist på tegning 6a. Aktivitets- og opholdstrappen skal have niveauspring og siddemuligheder, og den skal have et areal på mindst 200 m<sup>2</sup>.

Aktivitets- og opholdstrappen skal etableres i beton i lyse farver, betonsten eller metal i røde nuancer. Materialerne kan kombineres. Siddefaciliteter på aktivitets- og opholdstrappen skal dog etableres i træ i materialets naturlige farve.

#### *Byrum C*

Der skal være en sti c, som vist på tegning 6a, med en bredde på mindst 2 m.

Befæstede arealer skal være i:

- Betonsten
- Natursten i form af granit
- Asfalt
- Faldunderlag.

Der skal være mindst to faste bænke.

#### *Tagterrasser*

Mindst 6 % af det samlede areal på tagterrasserne i byggefelterne A, B, C og D skal være bede med beplantning.

## **Stk. 6. Kantzoner**

### *Kantzone a*

Der skal i kantzonen være siddemuligheder i mindst 25 % af strækningen, som vist på tegning 6b.

Trapper og plateauer i kantzone a skal etableres i beton i lyse farver og metal i røde nuancer. Siddefaciliteter på trapperne skal dog etableres i træ i materialets naturlige farve.

### *Kantzone b*

Der skal være bede med facadebeplantning i en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden langs mindst 75 % af strækning vist på tegning 6b.

## Stk. 7. Beplantning

Der skal plantes mindst 15 træer i området, som ikke må fældes. Træerne skal placeres som vist på tegning 6c.

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ 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>.

### Kommentar

*Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.*

## Stk. 8. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 6c viste nye træer er plantet.

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

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

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L<sub>den</sub> (dB):

- Udendørs, primære opholdsarealer i forbindelse med grundskoler og daginstitutioner: 58

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

- Grundskolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33

### Kommentar

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

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

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

### Kommentar

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.*

### **Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning**

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

### **Stk. 4. Krav om etablering af støjskærme som betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der på tagterrasser er etableret den nødvendige støjafskærmning mod Holmbladsgade

## **§ 10. Regnvand**

### **Stk. 1. Skybrudssikring**

Området skal skybrudssikres, så der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

### **Stk. 2. Regnvand på terræn**

- a) Arealer vist på tegning 6a skal udformes med en skybrudsvej med en bredde på mindst 2 m til afledning af overfladevand mod Prags Boulevard. Terræn, cykelparkering og øvrigt inventar ved skybrudsvejen skal indrettes i overensstemmelse med dette.

Det er en betingelse for ibrugtagning, at anlægget til skybrudsvejen er etableret.

- b) Der kan indrettes en skybrudsvej på tværs af vejtype a.

## **§ 11. Matrikulære forhold**

Området må udstykkes yderligere.

## **§ 12. Særlige fællesanlæg**

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret den i § 4, stk. 2a fastlagte vejtype a (Prags Boulevard), det i § 4, stk. 2b fastlagte fortov, cykelsti og parkeringslomme mod Holmbladsgade.

## **§ 13. Retsvirkninger**

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

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

## **§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter**

Lokalplan 479 Jenagade bekendtgjort den 30. november 2012 ophæves i sin helhed for matr.nr. 38d Sundbyøster, København samt umatrikulerede arealer omfattet af denne lokalplan.



## **Kommentarer af generel karakter**

*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 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. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



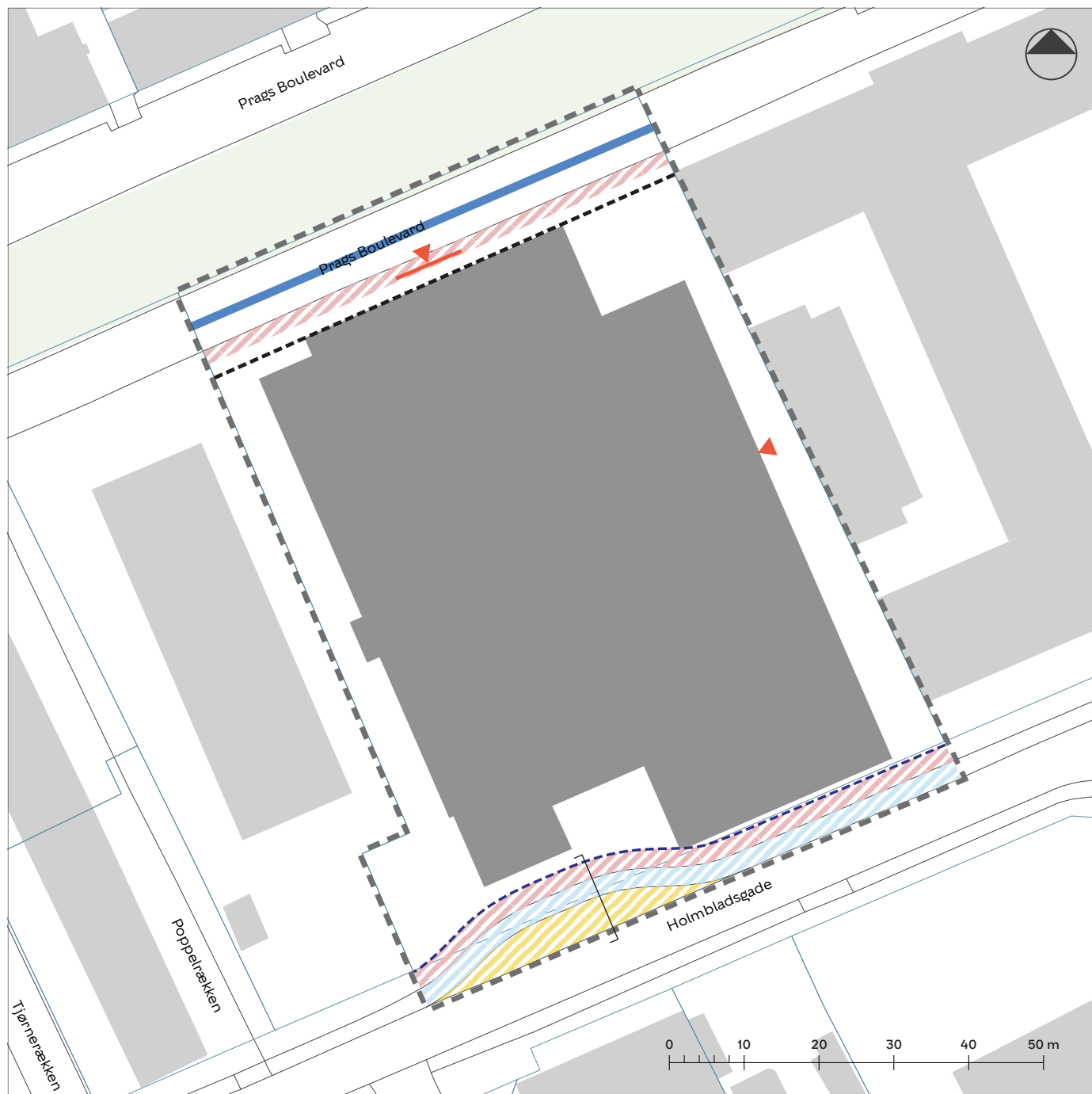
--- Områdeafgrænsning

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

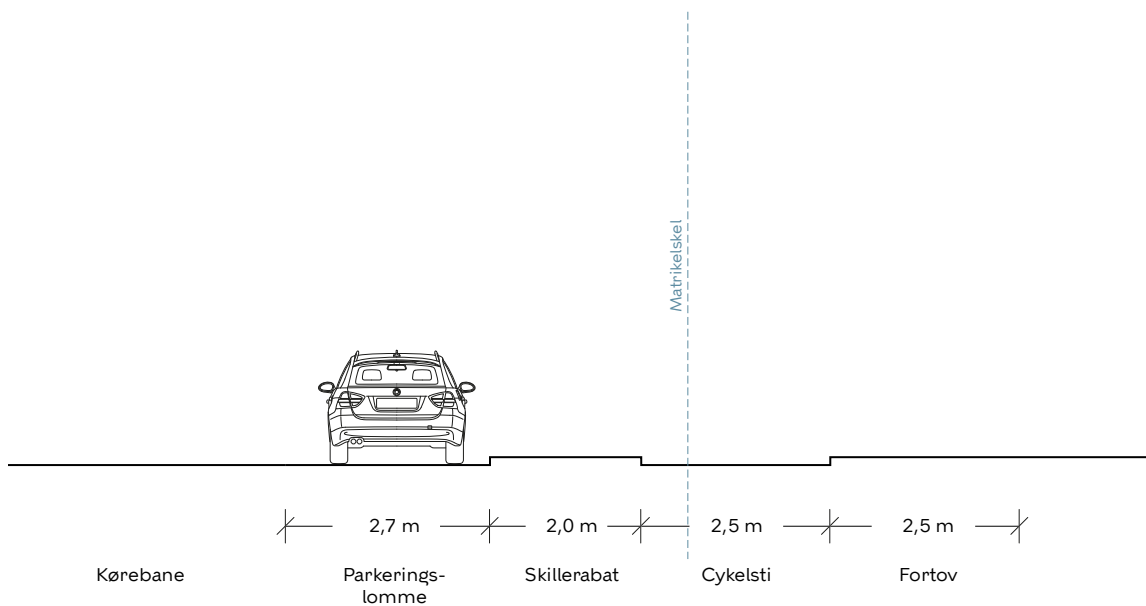
XX Husnummer

## Tegning 2a · Veje

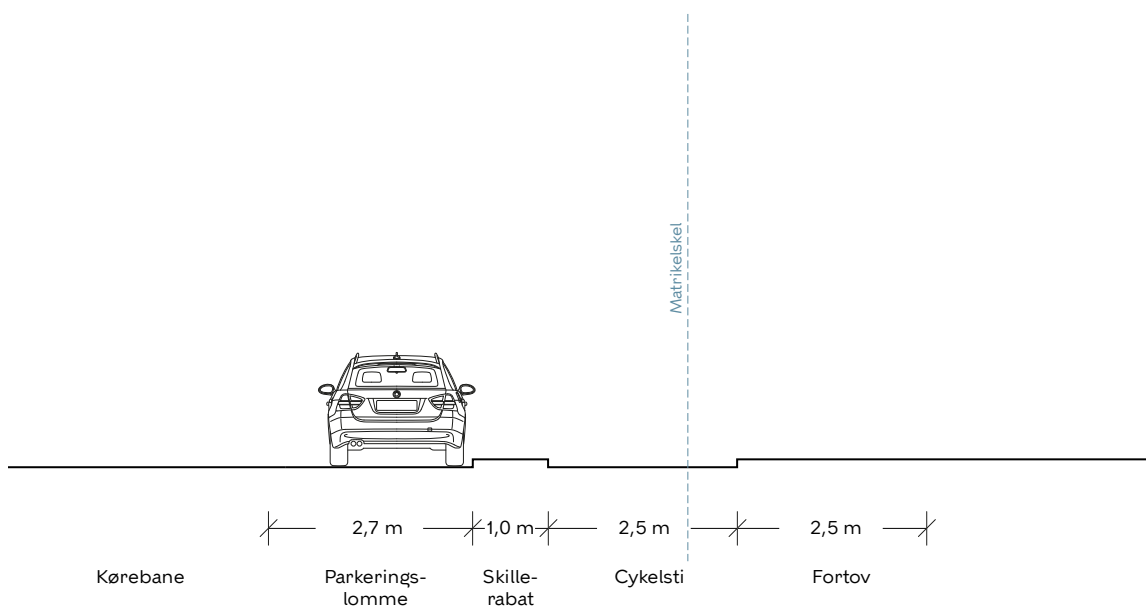


- |                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
| --- Ny vejlinje                       | --- Områdeafgrænsning     |
| — Vejtype a                           | ■ Eksisterende bygning    |
| ▼ Overkørsel til bilparkeringskælder  | — Matrikelskel            |
| ▼ Adgang til cykelparkeringskælder    | ■ Byggefelt               |
| ▨ Fortov                              | --- Eksisterende vejlinje |
| ▨ Cykelsti                            |                           |
| ▨ Parkeringslomme                     |                           |
| ┌─┐ Angivelse af snit A/B, tegning 2b |                           |

## Tegning 2b • Vejsnit

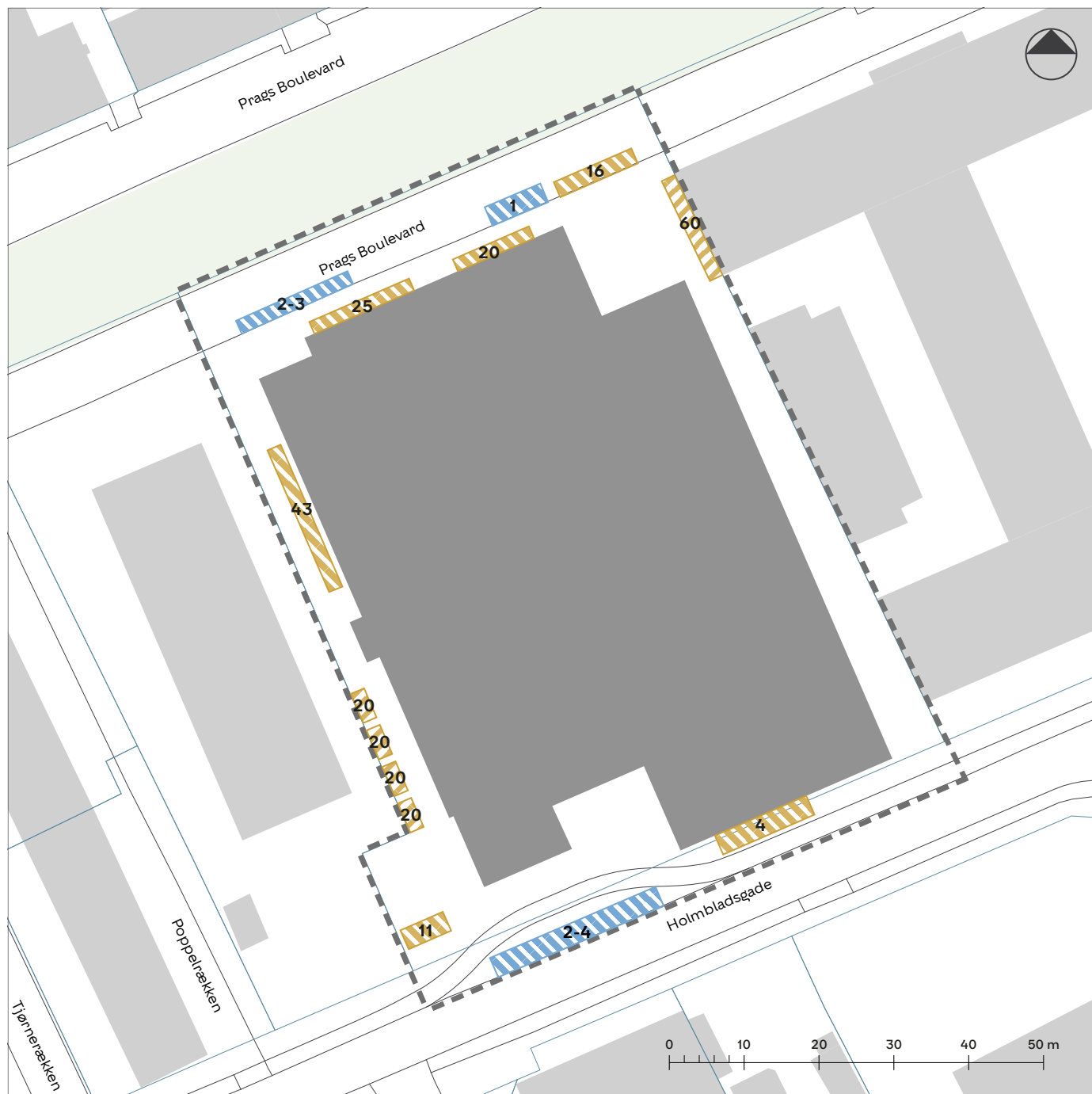


Vejsnit A





Vejsnit B

## Tegning 3 · Bil- og cykelparkering



 Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser

 Cykelparkering på terræn uden overdækning med angivelse af antal pladser

 Cykelparkering på terræn med overdækning med angivelse af antal pladser

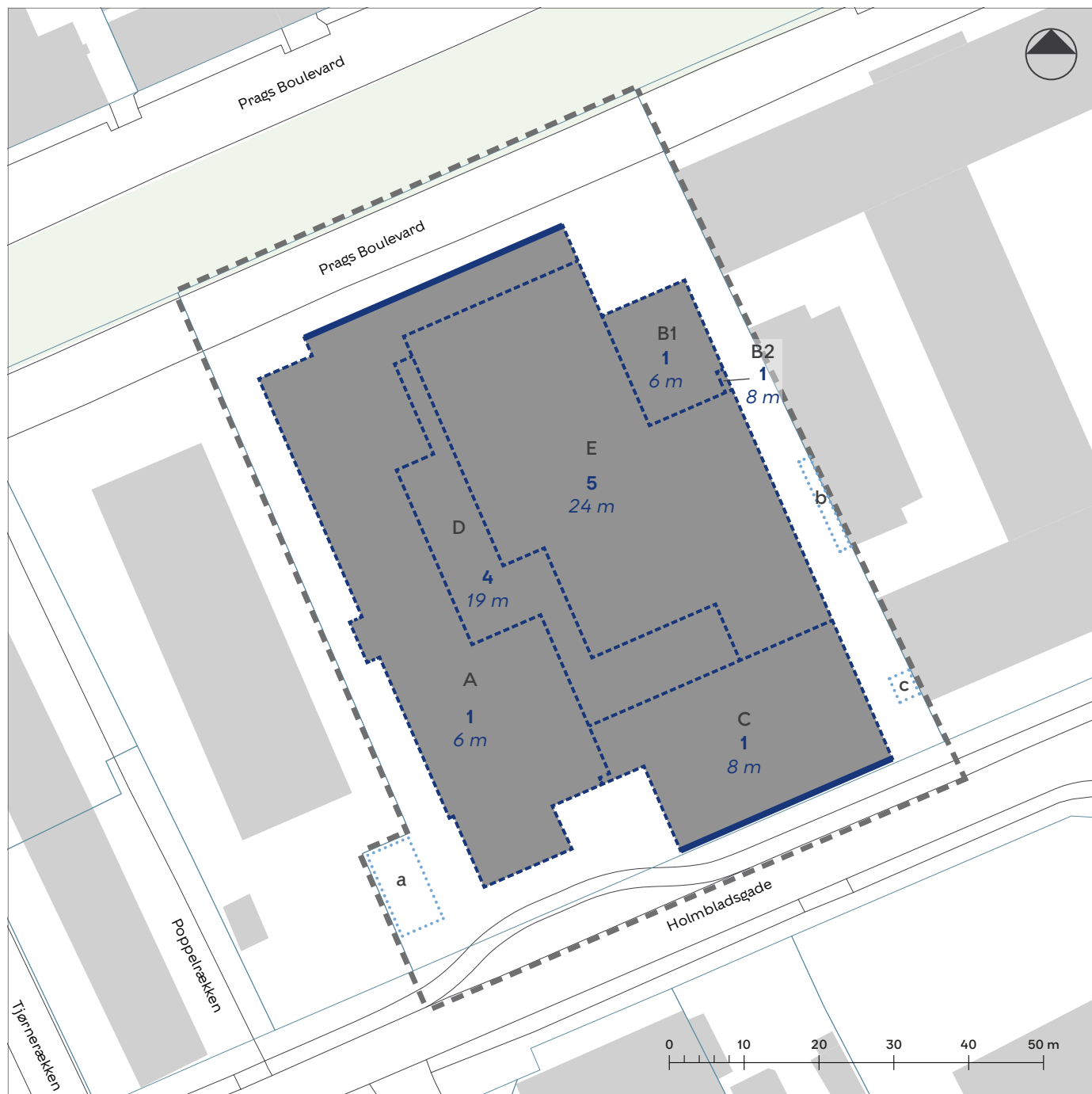
 Områdeafgrænsning

 Eksisterende bygning

 Matrikelskel

 Byggefelt

## Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering



- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- Bygefelt
- Maksimalt etageantal
- xx m Maksimal højde
- a-c Område, hvor der kan placeres mindre bygninger på terræn

- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel

## Tegning 5 · Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facadeforløb a
- Facadeforløb b
- Facadeforløb c

- — — — — Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- A-E Byggefelt

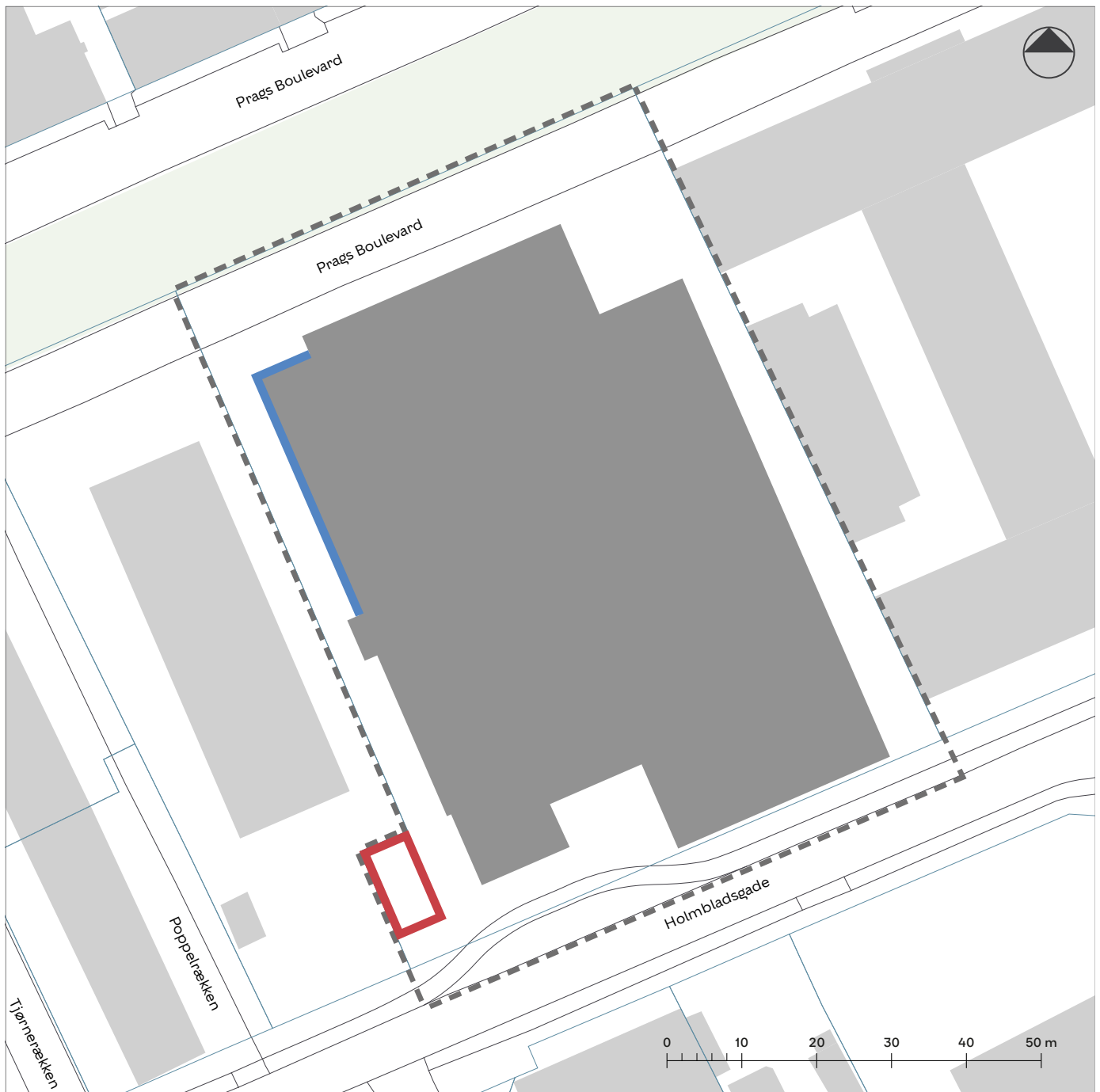
# Tegning 6a · Byrum







- |  |   |
|--|---|
| <span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;">A-C</span> Byrum   | --- Områdeafgrænsning   |
| <span style="border-bottom: 2px solid green; width: 20px; display: inline-block;"></span> Sti a  | <span style="background-color: #cccccc; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Eksisterende bygning |
| <span style="border-bottom: 2px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span> Sti b  | <span style="border-bottom: 1px solid blue; width: 20px; display: inline-block;"></span> Matrikelskel                   |
| <span style="border-bottom: 2px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> Sti c   | <span style="background-color: #666666; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Byggefelt            |
| ..... Skybrudsvej  |   |
| <span style="background-color: #666666; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> a-c Trappe fra terræn til tagterrasse |   |
| <span style="background-color: #cccccc; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Trappe fra terræn til kælder          |   |
| <span style="border: 1px solid green; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Aktivitets- og opholdstrappe            |   |



## Tegning 6b · Kantzoner




-  Kantzone a
-  Kantzone b

-  Områdeafgrænsning
-  Eksisterende bygning
-  Matrikelskel
-  Byggefelt

## Tegning 6c • Beplantning



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

 Områdeafgrænsning

 Eksisterende bygning

 Matrikelskel

 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 indsigts og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den 24. august 2020 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Nordøstamager Skole.

Høringsperioden løber fra den 31. august til den 26. oktober 2020.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er  
den 26. oktober 2020**