

FORSLAG TIL ÆNDRINGER EFTER HØRING

FORSLAG TIL LOKALPLAN VERMUNDSGADE

Efter høringen foreslås en række ændringer til lokalplanforslaget. Udover de beskrevne ændringer, vil der blive foretaget mindre redaktionelle rettelser.

Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring.

§ 1 Formål	2
------------------	---

FORSLAG TIL LOKALPLAN VERMUNDSGADE	1
--	---

§ 1 Formål	3
------------------	---

§ 1 Formål 3

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	3
--	---

§ 6, stk. 2 Bebyggelsens placering, litra i	3
---	---

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	3
--	---

§ 7, stk. 1 Facader, litra e	3
------------------------------------	---

§ 7, stk. 1 Facader, litra r	3
------------------------------------	---

Bestemmelse foreslås ændret, så bestemmelser om facadematerialer sammenlægges i en bestemmelse og så der opnås mere fleksibilitet i valget af materialer, så de ikke er bundet op på et bestemt tagmateriale

§ 7, stk. 1 Facader, litra s	3
------------------------------------	---

Bestemmelsen foreslås slettet, da farve er indskrevet som forslag i litra r. Det foreslås at bestemmelser om facader og tag slettes så bestemmelsen bliver mere fleksibel. 3

§ 7, stk. 1 Facader, litra t	4
------------------------------------	---

Bestemmelsen foreslås slettet, da farve er indskrevet som forslag i litra r. Det foreslås at bestemmelse om facader og tag slettes så bestemmelsen bliver mere fleksibel. 4

§ 7, stk. 1 Facader, litra z	4
------------------------------------	---

§ 7, stk. 3 Altaner, litra b	4
------------------------------------	---

Bestemmelsen foreslås ændret, så krav om at altaner har et plant areal på 1,5 x 1,5 m også omfatter andre altantyper end indeliggende altaner, dog med undtagelse af altaner for studie- og ungdomsboliger. Derved imødekommes at altanerne kan anvende af beboere i kørestol jf. bygningsreglement og så der kan brandreddes fra altanerne.

§ 8 Ubebyggede arealer	5
------------------------------	---

§ 8, stk. 5 Terrænregulering	5
------------------------------------	---

§ 8, stk. 7 Byrum, Byrum E-E1	5
-------------------------------------	---



§ 8, stk. 7 Byrum, <i>Byrum E2</i>	5
Bestemmelsen foreslås ændret, så andelen af bede med beplantning reduceres fra 30 til 20 %. Andelen ændres for at der er plads til trapper mv. ved lavning til håndtering af ekstremregn	5
§ 8, stk. 7 Byrum, <i>Byrum I</i>	5
Bestemmelsen foreslås ændret, så det bliver muligt at etablere to mindre bygninger i form af drivhuse. Krav om beplantning slettes, så det er muligt fremadrettet at have boldbane på taget af beboerhuset.	5
§ 8, stk. 8 Kantzoner, <i>Kantzoner</i>	5
Bestemmelsen foreslås ændret, så terrassen kan få samme højde over terræn som gulvkoten, der foreslås hævet ligeledes fra 0,6 til 0,8 m. Derved muliggøres niveaufri adgang til terrassen.	5
§ 8, stk. (ny 11) Regnvandshåndtering	6
§ 8, stk. (ny 12) Anlæg til opsamling af regnvand.....	6
Øvrige bestemmelser.....	6
§ 11 Særlige fællesanlæg.....	6
Redegørelse	6
Spildevandsplan.....	8
Sikring mod ekstremregn	9

§ 1 Formål

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes
§ 1 Formål Bestemmelsen foreslås tilføjet, så håndtering af regnvand er en del af lokalplanen formål.	at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes
§ 6, stk. 2 Bebyggelsens placering, litra i Bestemmelsen foreslås tilføjet, så det sikres at byggefelt C1 og C2 sammenbygges med de to eksisterende almenbygninger A1.	Byggefelt C1 og C2 skal være sammenbygget med byggefelt A1.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes
§ 7, stk. 1 Facader, litra e Bestemmelsen foreslås tilføjet sætning så 50 % af facadeenhederne er mellem 33-66 % gennemsigtige, derved sikres at bygningen fremstår mindre kompakt og i tråd med de viste illustrationer i redegørelsen.	Facader på bygning i byggefelt E skal fra 2. etage og op opdeles i facadeenheder som varierer i både bredde og højde og mellem at være lavformat og højformat. Mindst 50 % af facadeenhederne skal være mellem 33-66 % gennemsigtig.
§ 7, stk. 1 Facader, litra r Bestemmelse foreslås ændret, så bestemmelser om facadematerialer sammenlægges i en bestemmelse og så der opnås mere fleksibilitet i valget af materialer, så de ikke er bundet op på et bestemt tagmateriale.	Materialer for Facader skal være i træ skal være i træets naturlige farve eller mørke nuancer, hvis taget er i lys-grå metal. Facader i metal skal være i farven mørk rød, brun eller sort.
§ 7, stk. 1 Facader, litra s Bestemmelsen foreslås slettet, da farve er indskrevet som forslag i litra r. Det foreslås at bestemmelser om facader og tag slettes så bestemmelsen bliver mere fleksibel.	Materialer for facader skal være i træ i mørke nuancer, hvis taget er i rød tegl.

§ 7, stk. 1 Facader, litra t Bestemmelsen foreslås slettet, da farve er indskrevet som forslag i litra r. Det foreslås at bestemmelse om facader og tag slettes så bestemmelsen bliver mere fleksibel.	<i>Materialer for facader skal være i metal i farven mørk rød, hvis taget er i samme materiale og farve.</i>
§ 7, stk. 1 Facader, litra z Bestemmelsen foreslås ændret, så der opnås en større fleksibilitet i højden på gulvkoten, målt over terræn, da der skal placeres kælder under bygningen.	Nye bygninger skal have en sokkelhøjde på mindst 0,3 m målt fra terræn. I byggefelt B2 skal gulvkoten for bebyggelse mod Vermundsgade være mellem 0,4 og 0,6 0,8 m målt fra terræn.
§ 7, stk. 3 Altaner, litra b Bestemmelsen foreslås ændret, så krav om at altaner har et plant areal på 1,5 x 1,5 m også omfatter andre altantyper end indeliggende altaner, dog med undtagelse af altaner for studie- og ungdomsboliger. Derved imødekommes at altanerne kan anvende af beboere i kørestol jf. bygningsreglement og så der kan brandreddes fra altanerne.	<i>Indeliggende</i> Altaner skal have et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m. <i>Undtaget herfra er altan c og e.</i>
§ 7, stk. 4 Tage, litra c Bestemmelsen foreslås ændret, så bestemmelsen også gælder for bygningselement der sammenføjer de eksisterende almene bygninger med de nye private boliger. Derved bliver sammenbygningerne sammenlignelige med områdets eksisterende byggeri. Materialevalg er udvidet for at opnå en større fleksibilitet i materialevalg.	Del af tag på bygningselement i byggefelt D, der er sammenbygget, jf. § 7 stk. 1, litra f <i>og bygningselement der sammenbygger byggefelt A1 med C1 og C2 skal være fladt og må være i andre materialer end tegl og metal.</i>
§ 7, stk. 4 Tage, litra e Bestemmelsen foreslås ændret, så bestemmelserne e, f og g slås sammen og så facademateriale ikke fastlægges et bestemt tagmateriale og farve. Derved opnås mere fleksibilitet til frit at vælge materiale for tag.	<i>Tage skal være i tegl eller metal, undtaget er tag på byggefelt E og bygning G og H. Tagmaterialer skal være i metal skal være i farven lysegrå, mørk rød, brun eller sort, hvis facaderne er i træ i træets naturlige farve. Tagmaterialer i tegl skal være i farven rød.</i>
§ 7, stk. 4 Tag, litra f Bestemmelsen foreslås slettet jævnfør ovenfor.	<i>Tagmaterialer skal være i tegl i farven rød, hvis facaderne er i sort træ.</i>
§ 7, stk. 4 Tag, litra g Bestemmelsen foreslås slettet jævnfør ovenfor.	<i>Tagmaterialer skal være i metal i farven mørkerød, hvis facaderne er i samme farve og materiale.</i>

§ 8 Ubebyggede arealer

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
§ 8, stk. 5 Terrænregulering Bestemmelsen foreslås ændret, så det bliver muligt at etablere lavninger der kan optage regnvand i gårdene op til en 100 årshændelse.	Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Undtaget herfra er byrum E og E1, hvor der ikke må terrænreguleres mere end + 1,5 /- 0,75 m i forhold til det eksisterende terræn, <i>og byrum E2, hvor der ikke må terrænreguleres mere end + 1 /- 0,75 m.</i> Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Undtaget herfra er skel omkring byggefelt C1, C2 og C3.
§ 8, stk. 7 Byrum, Byrum E-E1 Bestemmelsen foreslås ændret, så andelen af bede med beplantning reduceres fra 60 til 45 %. Andelen ændres for at der er plads til trapper mv. ved lavning til håndtering af ekstremregn.	Mindst 60 45 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.
§ 8, stk. 7 Byrum, Byrum E2 Bestemmelsen foreslås ændret, så andelen af bede med beplantning reduceres fra 30 til 20 %. Andelen ændres for at der er plads til trapper mv. ved lavning til håndtering af ekstremregn	Mindst 30 20 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.
§ 8, stk. 7 Byrum, Byrum I Bestemmelsen foreslås ændret, så det bliver muligt at etablere to mindre bygninger i form af drivhuse. Krav om beplantning slettes, så det er muligt fremadrettet at have boldbane på taget af beboerhuset.	Mindst 15 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning. I byrum G må placeres op til to mindre bygninger i form af drivhuse.
§ 8, stk. 8 Kantzoner, Kantzone j Bestemmelsen foreslås ændret, så terrassen kan få samme højde over terræn som gulvkoten, der foreslås hævet ligeledes fra 0,6 til 0,8 m. Derved muliggøres niveaufri adgang til terrassen.	 I kantzonen skal der ved hver boligenhed og hvert publikumsorienteret serviceerhverv være en hævet terrasse på 2,25-4 m ² , med en højde på 0,4-0,68 m målt fra terræn. Fra terrassen skal der være en trappe til det omgivende terræn.

§ 8, stk. (ny 11) Regnvandshåndtering Bestemmelsen foreslås tilføjet, i henhold til TMU-beslutning om håndtering af ekstremregn. Bestemmelsen indføres, så der stilles krav til udførelse af overfladeløsningen, rekreativ kvalitet og kapacitet.	<i>Delområde I</i> <i>Der skal etableres overfladeløsninger til forsinkelse af overfladevand fra ekstremregn. I byrum E, E1 og E2 skal overfladeløsninger etableres som lavninger.</i> <i>Lavninger skal samlet kunne rumme 800 m³ til forsinkelse af regnvand.</i> <i>I byrum E og E1 skal mindst 80 % af lavningen være i jord.</i> <i>I byrum E og E1 må lavninger ikke have en hældning på mere end 1:3.</i> <i>10-20 % af lavningernes kanter skal have trin.</i> <i>I byrum E2 må op til 90 % af lavningens kanter være lodrette.</i>
§ 8, stk. (ny 12) Anlæg til opsamling af regnvand	<i>Det er en betingelse for ibrugtagning, at lavninger til forsinkelse af overfladevand fra ekstremregn er etableret.</i>

Øvrige bestemmelser

<i>Bestemmelse og begrundelse</i>	<i>Forslag til ændringer</i> <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
§ 11 Særlige fællesanlæg Bestemmelsen foreslås ændret, så bestemmelsen også omfatter krav om etablering af lavninger til håndtering af ekstremregn.	For delområde I gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 4 stk. 2 og 3, fastlagte veje og stier samt de i § 8, stk. 6, 7, og 9 <i>og 11</i>, fastlagte ubebyggede arealer, byrum, og beplantning <i>og regnvandshåndtering</i>. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at etableringen af fællesanlæggene udskydes tidsbegrænset.

Redegørelse

<i>Afsnit og begrundelse</i>	<i>Forslag til ændringer</i> <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
------------------------------	--

Byrum, Rovsingsgade Afsnittet præciseres og foreslås ændret, så tekst om Rovsingsgade bliver samlet her.	Rovsingsgade (byrum B, og C og G) <i>Parallelt med Rovsingsgade fastlægges et byrum (byrum G) med træer og bede med beplantning. Længs Rovsingsgade fastlægges to mindre byrum – et i hver ende af lokalplanområdet.</i> Mod nord fastlægges <i>vil der være</i> en mindre plads (byrum B) i forbindelse med indgangen til publikumsorienteret serviceerhverv i det nye parkeringshus, og mod sydvest <i>vil der være</i> fastlægges en mindre plads (byrum C) i forbindelse med de nye studieboliger.
Byrum, Gårdhaver	Gårdhaver (byrum E, E1, E2 og F) En bred opholdstrappe vil forbinde en ny hævet gårdhave (byrum F) med en eksisterende gårdhave på terræn (byrum E1). <i>I gårdhave (byrum E2) kan eksisterende nedsænket areal med betonkanter anvendes til opsamling af regnvand.</i>
Byrum, Vermundsgade Afsnittet foreslås ændret, så beskrivelsen af byrum langs Rovsingsgade flyttes op til afsnittet om Rovsingsgade.	Rovsingsgade, Vermundsgade og byrum på tag (byrum G, H, H1 og I) <i>Parallelt med Rovsingsgade fastlægges et byrum med træer og bede med beplantning.</i> Længs Vermundsgade fastlægges en række byrum med træer <i>(byrum H) og et byrum med træer og indkørsel til parkering i konstruktion (byrum H1).</i> På taget af det eksisterende aktivitetshus (bygning H) fastlægges et byrum <i>(byrum I).</i> <i>fastlægges et byrum, hvor der vil være bede med beplantning</i>

Spildevandsplan Kloakering Afsnittet foreslås ændret, så teksten stemmer overens med tillæg 2026 til Spildevandsplan 2018, der forudsætter at området separatkloakeres.	<i>Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.</i> <i>I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg 2026 er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det er indarbejdet i tillæg 2026 til spildevandsplanen, som er vedtaget i Borgerrepræsentationen.</i> <i>Området er beliggende indenfor Kloak-oplandene 259 og 418, der i dag er fælleskloakeret. Spildevand og regnvand ledes til Renseanlæg Lynetten. Kloakopland 259 ledes via Pumpestation Kløvermarksvej og kloakopland 418 via Pumpestation Strandvænget. Den Grønne Trekant skal udføres som separat kloak med afledning af regn- og spildevand frem til skel. Indtil der er skabt mulighed for videre separat afledning af regnvand via kommende skybrudstunnel, vil både regn- og spildevandskloakken skulle kobles på fællessystemet med fortsat afledning til Renseanlæg Lynetten.</i>
--	---

Sikring mod ekstremregn

Afsnittet forslås tilføjet i redegørelsen, for at beskrive et forslag til håndtering af ekstremregn som bygherre har fået udarbejdet af rådgivere i høringsperioden.

Bebyggelse skal sikres mod skader fra ekstremregn op til en 100-års regnhændelse. Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at regnvandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger. Hertil må oversvømmelsesrisikoen fra ekstremregn ikke forværres for omgivelserne (herunder uden for lokalplanområdet) som en konsekvens af lokalplanens udførelse. Væsentlige strømningsveje ind i området må ikke afbrydes, hvis det kan medføre øget risiko for oversvømmelse uden for området.

Der er udarbejdet et regnvandsnotat for delområde I, der beskriver løsning for håndtering af ekstremregn.

Til håndtering af ekstremregn, skal der etableres overfladeløsninger, bl.a. i form af lavninger til opstuvning/forsinkelse. Overfladeløsninger vil komme i brug, når der ikke længere er kapacitet i kloakken.

Samlet skal der indpasses 800 m³ volumen indenfor delområde I til forsinkelse af overfladevand fra ekstremregn. Volumen indpasses bl.a. i lavninger i gårdhaver (byrum E, E1 og E2). Terrænet indrettes, så overfladevand ledes til lavningerne og væk fra bygninger og kælderskakte. Der skal etableres lavninger i alle 6 gårdhaver. Lavningerne kan have forskellige dybder og skal være i jord, beplantede og med trin til ophold.

Det fremgår af bestemmelsen om Regnvandshåndtering.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudsprojekter

Redegørelsens afsnit om sikring mod oversvømmelse er ændret, så afsnittet er i henhold til TMU-beslutning om ny praksis for håndtering af ekstremregn i lokalplanlægningen.

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. Hvis alle projekterne blev gennemført, ville det betyde, at der under et 100-års skybrud i hele kommunen højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne var planlagt til at blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

For det aktuelle lokalplanområde er der ikke planlagt et skybrudsprojekt.

Der etableres en skybrudstunnel i Vermundsgade, der forventes færdig i 2032. HOFOR er indstillet på at etablere regnvandsledninger i området, der kan aflede vandet til skybrudstunnelen i Vermundsgade, når den står færdig. Der er udarbejdet et regnvandsnotat der redegør for dette.

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.