

SOLVANGKVARTERET

Forslag til lokalplan Solvangkvarteret

Borgerrepræsentationen har den XX.XXX 201X vedtaget forslag til lokalplan Solvangkvarteret. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 201X



Indhold

Redegørelse for lokalplanen	3	Lokalplan Solvangkvarteret	16
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	16
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4	§ 2. Område	16
Byggeønsker	4	§ 3. Anvendelse.....	16
Lokalplanens indhold	6	§ 4. Vej-, sti- og pladsforhold	17
Miljøforhold	9	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	19
Skyggediagrammer	10	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	19
Sammenhæng med anden		§ 7. Byrum, ubebyggede arealer, kantzoner og parkering	21
planlægning og lovgivning.....	12	§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg	24
Overordnet planlægning	12	§ 9. Støj og anden forurening	24
Kommuneplan 2015.....	12	§ 10. Regnvand	24
Lokalplaner i kvarteret.....	13	§ 11. Særlige fællesanlæg.....	24
Miljø i byggeri og anlæg	13	§ 12. Retsvirkninger	25
Tilladelser efter anden lovgivning	15	§ 13. Ophævelse af lokalplaner	25
Affald	15	Tegning nr. 1 - Lokalplanrådets afgrænsning	26
Jord- og grundvandsforurening	15	Tegning nr. 2 - Anvendelse	27
Museumsloven	15	Tegning nr. 3 - Vej og stiforhold	28
Rottesikring	15	Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan og byrum.....	29
		Hvad er en lokalplan	30
		Lokalplan.....	30
		Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	30
		Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	30
		Mindretalsudtalelser	31
		Praktiske oplysninger	Bagsiden

Redegørelse for lokalplanen



Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest mellem Røde Mellemsvej og Englandsvej, syd for Remiseparken.

Lokalplanens baggrund og formål

Siden Solvang Centrets opførelse i 1974 har den omkringliggende by forandret sig. Centeret fungerede oprindeligt som bydelscenter for Urbanplanen med apotek, bankfilial, posthus, dagligvarebutik, bager mv., men butikkerne i centeret er gradvist lukket ned, og der fandtes frem til rømningen af centeret i juni 2015 kun få tilbageværende betalende lejere i centeret. I 90'erne opførtes som redningsplan for det nødlidende center boligafdelingen Dyvekevangen på Solvang Centrets parkeringsplads og med en enkel boligblok beliggende over centeret. Nybyggeriet var imidlertid ikke nok til at redde centeret, og placeringen betragtes i dag ikke som attraktiv for en større samling af butikker. Centeret er under nedrivning.

Urbanplanens sydlige del har et dårligt omdømme og problemer med utryghed blandt beboere og besøgende. Dette skyldes i høj grad det nedslidte Solvang Centret, der fremstår lukket og uden byliv nok til at skabe tryghed. Til-

svarende problemstillinger findes på gadestrækningerne Remisevej og Urmagerstien samt på bibliotekspladsen, hvor den tilstødende skole, biblioteket og kirken fremstår lukkede og med begrænset interaktion med byrummet. Visionen er at ændre opfattelsen og oplevelsen af Urbanplanens sydlige del og at lade det blive en attraktiv, integreret og tryk del af bydelen Amager Vest og København.

Bygherre ønsker at skabe nye attraktive familie- og ungdomsboliger samt offentlige funktioner i Urbanplanen, på byggegrunden efter det nedrevne Solvang Centret. Intentionen er, at det nye bykvarter i sammenhæng med Københavns Kommunes revitalisering af Remiseparken og øvrige aktiviteter i området tilsammen vil bidrage til et løft af området.

Projektet

Forbindelsen mellem Remiseparken og Urmagerstien styrkes ved at forlænge parkens hovedallé, så der herved

Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	11.205 m ²
Stueetage	3.633 m ²
Etage 1.-6.	7.572 m ²
Samlet bruttoetageareal	13.891 m ²
Bebyggelsespct.	98



Området bliver forbundet med byen i øst-vest gående retning og med det større grønne park-træk i nord-syd gående retning.
Ill. af Primus/PLH/Masu.

opstår en sammenhængende forbindelse fra Peder Lykkes Vej i nord til Urmagerstien i syd.

Vest for alléen opføres to karréer. Nærmest Remiseparken en med familieboliger og nærmest Urmagerstien en med ungdomsboliger og evt. offentlige funktioner. Imellem de to byggerier placeres en ny forbindelse, der forbinder Kurvemagerstien og Hjulmagerstien.

Karréerne tilpasser sig de omgivende bebyggelsers højder i 2-6 etager. Imellem disse, og områdets eksisterende bebyggelse, skabes et sammenhængende gadenet, hvor der særligt vil være gode forhold for bløde trafikanter. Karréernes facade mod de omkringliggende boligområder og mellemliggende uderum udføres med fokus på øget trykthed. Ved offentlige funktioner, udføres facader med åbne transparente vinduespartier. Ved boliger opføres forhaver og indgangspartier med opholdsmuligheder for beboerne,

der vil give øjne på uderummet. På flere gadehjørner indrettes mindre pladser med mulighed for cykelparkering og ophold. Bebyggelsernes mere private arealer placeres i karréernes gårdrum.

Imellem Solvang Kirke, Solvang Bibliotek, Dyveke skolen, Dyvekevænget, Remisevænget vest og den nye karré med ungdomsboliger og evt. offentlige funktioner anlægges et nyt byrum, Urmagerpladsen. Pladsen vil fungere som mødested for hele området. Pladsen markeres som samlingspunkt i Urbanplanen med et tårn, i op til 26 meters højde, i det sydøstlige hjørne af ungdomsboligkarreen. Tårnet vil være offentligt tilgængeligt og foreslås indrettet som drivhus, og vil i aftentimer lyse op i området.

Lokalplanen er udviklet i dialog mellem Bygherre og Københavns Kommune og er i overensstemmelse med udviklingsplanen for området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanområdet og kvarteret

Solvangkvarteret ligger i Urbanplanens sydlige del ud for Remisevej i bydelen Amager Vest.

Urbanplanen indgår i det udsatte byområde Amager/Sundby, og er udpeget i Københavns Kommunes Politik for udsatte byområder. Visionen i politikken er, at København skal være en mangfoldig, sammenhængende og tryk by, hvor der er plads til og brug for alle byens borgere. Derfor skal grøn, sund og kreativ vækst samt livskvalitet styrkes i de udsatte byområder, så byen hænger sammen - både fysisk og socialt.

Inden for lokalplanområdet ligger i dag etageboligbebyggelsen Dyvekevænget, der er bygget over Solvang Centret, samt Solvang Bibliotek og Solvang Kirke og Dyvekeskolens facader. Lokalplanområdet rummer herudover et grønt areal øst for Solvang Centret og en række parkeringspladser tilhørende centret vest herfor samt pladsen mellem bibliotek, skole og kirke. Hertil kommer indkørselsvejene til Urbanplanen, dvs. Remisevej fra Røde Mellemsvej og Urmagerstien fra Engelsbovej.

Byggeønsker

Bygherre ønsker at opføre nybyggeri af familie- og ungdomsboliger i 2-4 etager med et enkelt "hjørnetårn" i det syd/østlige hjørne ud til Urmagerstien. "Tårnet" er på 2 etager med et overliggende væksthuse og med en samlet højde på 26 meter. Herudover ønskes der mulighed for at indrette mindre butiksljemål, institutioner og en større offentlig funktion i stueetagen.

Boligafdelingen Dyvekevængets etagebyggeri, der i dag fremstår som en del af Solvang Centret, bliver fremadrettet en selvstændigt stående boligblok, evt. med offentlige funktioner, mindre butiksljemål eller institutioner i byggeriets stueetage.



Solvang Centrets gård som den ser ud i dag, hvor der kun er få aktive butikker tilbage.



Biblioteket, som er beliggende i den vestlige ende af skolebygning og bibliotekspladsen, der omkranses af forholdsvis lukkede facader.



Fra Remiseparken mødes man til venstre af grønne friarealer. Til højre Solvang Centret og Remisevænget Øst til venstre. Set fra Remiseparken.



Urmagerstien, set fra Engelsvej er i dag vejbetjening til skolen og Dyvekevænget bebyggelsen uden mulighed for gennemkørsel til Remisevej.



Urmagerstien og kirkens karakteristiske lukkede, hvide facader set fra Remisevej.



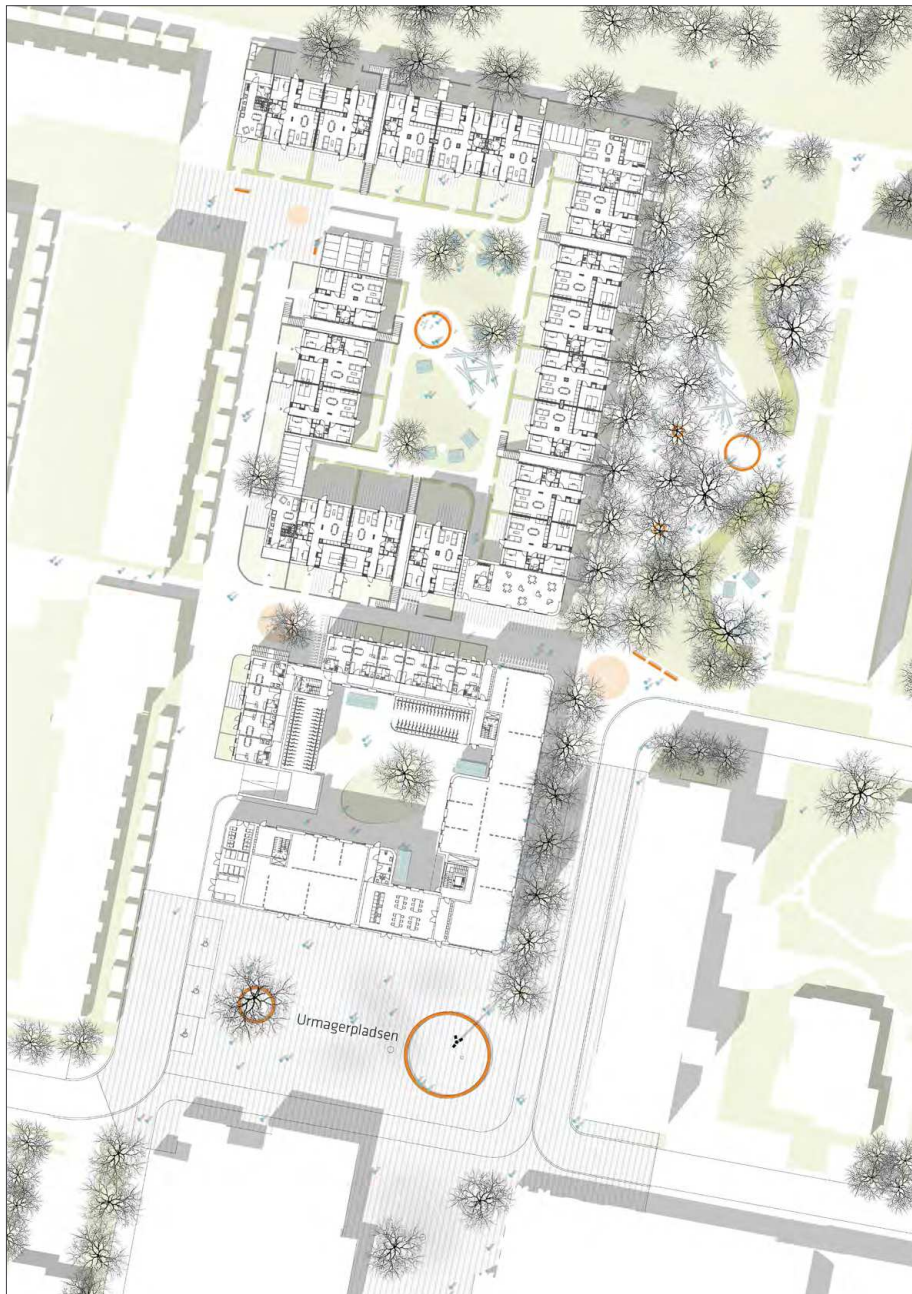
Remisevænget Vest bebyggelsen til højre, der i to etager med sortmalede skure, repræsenterer den lille bebyggelseskala i området. Set fra Kurvemagerstien.



Boldbaner og den karaktergivende træ række ved kirken, set fra Remisevej.



Remisevænget Øst til højre og tilhørende friarealer.



Situationsplan for området.
Ill. Primus/PLH/Masu.

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres en kommunal funktion integreret i ungdomsboligbyggeriet.

Bebyggelsesplanen er inddelt i to karréer og rummer i alt ca. 11.500 m² byggeri med tilhørende ca. 3.800 m² parkeringskælder. Hertil kommer etagebebyggelsen Dyvekvænget på ca. 2.300 m². Områdets nye bebyggelse ønskes overordnet fordelt på ca. 10.000 m² bolig og med mulighed for 1.500 m² offentlig funktion eller butikker og lignende.

Den eksisterende og nye bebyggelse giver tilsammen en bebyggelsesprocent på ca. 100, hvilket overholder rammen i kommuneplanen.

Lokalplanens indhold

Hensigten med lokalplanen er at muliggøre boligbyggeri ved det nedrevne Solvang Centret i den sydlige del af Urbanplanen. Den nye bebyggelse vil bestå af boliger,

ungdomsboliger og offentlige institutioner. Herudover vil lokalplanen muliggøre en åbning af facaderne på Dyvekeskolen og Solvang Bibliotek ud mod den kommende Urmagerplads og sti.

Anvendelse

Lokalplanen muliggør opførelse af en ny bebyggelse, der kan indeholde boliger, serviceerhverv og et område til institutioner, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Bebyggelses placering og udformning

Bygningerne skal placeres inden for byggefeltene, i en ny karréstruktur. Der lægges vægt på, at bygningerne har en høj arkitektonisk kvalitet, der kan give området et arkitektonisk løft. Den arkitektoniske hovedidé, i form af to bygningsvolumener med forskellige bygningshøjder og en åben og transparent stueetage, sikrer variation og åbenhed i forhold til kvarteret.

Forholdet til omgivelserne

Der lægges i lokalplanen stor vægt på at skabe et gadenet, så området bliver mere sammenhængende, og det bliver lettere at orientere sig. Mod nord findes Remiseparken og mod syd Urmagerstien og den mindre biblioteksplads. Der skabes forbedret kontakt mellem Remiseparken og Urmagerstien via en styrket nord/sydgående forbindelse. Mod vest findes boligafdelingen Remisevænget Vest og dens forsyningsvej Kurvemagerstien og mod øst boligafdelingerne Remisevænget Øst og Dyvekevænget og deres forsyningsvej Hjulmagerstien. Kurvemagerstien og Hjulmagerstien forbindes for bløde trafikanter gennem lokalplanområdet. Urmagerstien syd for lokalplanområdet forbindes med Hjulmagerstien med ny vejstrækning gennem lokalplanområdet, der tillader biler.

På Remisevej, Urmagerstien og bibliotekspladsen muliggør lokalplanen bedre belysning, flere opholdsmuligheder og aktiviteter samt en mere overskuelig gennemgående forbindelse for bløde trafikanter. Dette suppleres med muligheden for på sigt at åbne facaderne på Solvang Bibliotek, Solvang Kirke og Dyvekeskolen.

Arkitektur

Det er projektets intention at skabe en lys og imødekomende arkitektur, der på den ene side taler sammen med Urbanplanens modernistiske arkitektur, og på den anden side benytter sig af klare klassiske bymæssige arketyper og udtryk. Skalaen i det nye byggeri nedbrydes på to forskellige måder. Familieboligerne forskydes, så der opstår flere rum, mens ungdomsboligkarréen veksler i højde.

For at skabe sammenhæng til kirkens, skolens og Dyvekevængets hvide facader er der valgt pudsede og hvidmalede facader, således at de nye og ældre bygninger omkring Urmagerpladsen danner en helhed.

I bygningernes stueetager nuanceres arkitekturen ved at beklæde de lyse mure med begrønnet espalier eller træpartier, der sammen med træ/alu vindueskarme i mørkere nuance, kobberelokserede alu-rammer og klatreplanter skaber en imødekommende og varm facade. Ved familieboligerne vil træbeklædninger, lave støttemure og espalier ligeledes være detaljerede ved de bygningsnære udearealer, samtidigt med at der skabes en privat zone mellem boliger og det offentlige rum.

Byrum

Solvangkvarterets nye byrum forbindes med Remiseparken gennem en forlængelse af den allé, der løber gennem parken allerede i dag. Alléen vil danne en rekreativ "rygsøjle" gennem hele Urbanplan-området, og skaber et rumligt forløb, der forbinder de nye by- og parkrum. Aksen ender i syd i Urmagerpladsen med biblioteket og "tårnet" over ungdomsboligerne som potentielle nye pejlemærker. Derefter kan forbindelsen forlænges videre gennem parkområderne syd for Remisevej. Nærmest Remiseparken vil alléen løbe igennem et mindre parkrum, der forbinder de nye familieboliger med den eksisterende bebyggelse. Parkrummet ligger rundt om en ny legeplads og grænser op til de klart afgrænsede private forhavere på begge sider. I parken skaber en række lavninger for regnvandsopsamling en rumlig variation.



Modelfoto af bebyggelsen. Ill. Primus/PLH/Masu.

Trafik og Parkering

Til gavn for cyklister og fodgængere er mange af kvarterets gader udformet på de bløde trafikanters præmisser, og stiforbindelserne kobler sig på Remiseparkens og omgivende bebyggelsers stinet, så der bliver forbindelse gennem området.

Med undtagelse af handicapparkering omlægges parkering til en ny parkeringskælder, så byens gader og pladser kan friholdes til byliv. Parkeringskravet er fastsat til 1 plads pr. 150 m² for boliger og serviceerhverv og 1 plads pr. 300 m² ungdomsboliger.

Udover de ca. 55 biler som projektet udløser, gives der mulighed for op til ekstra 65 p-pladser til omplacering af Dyvekeskolens pladser i en ny parkeringskælder som følge af udviklingsplanens fase 2. Enkelte af de omplacerede pladser kan om nødvendigt placeres i niveau langs Urmagerstien eller Remisevej.

Cykelparkering følger kommuneplanens rammer og der etableres ca. 240 pladser.

Bæredygtighed

Bygningerne opføres efter bygherres ønske efter lavenergiklasse 2020, hvilket opnås ved at anvende bygningsdele med lave U-værdier, solceller, energieffektive belysningsanlæg og ventilationsanlæg med varmegenvinding med høje virkningsgrader.

LAR

Der skal etableres lokal afledning af regnvand fra tage på bygningerne og overflader i by- og parkrum. Det betyder, at regnvandet ledes tilbage til jorden og ikke belaster regnvandssystemet.

Regnvand fra tagene er rent nok til, at det kan genanvendes i husholdningen fx skyl i toiletter og tøjvask. I øvrigt efterstræbes en maksimering af grønne flader på tag og byrum for at give mulighed for forsinkelse, nedsivning og opstuvning af overfladevand.



Snit gennem bebyggelsen med parkeringskælder. Ill. Primus/PLH/Masu.



Visualisering af gaderum ved Remisestien/Hjulgagerstien. Ill. Primus/PLH/Masu.

Regnvand fra dæk og tagflader genbruges eller ledes til udvalgte områder, hvor vandet kan skabe spejlflader og bække i render. Ved fx. stærke skybrud, ledes vandet i render videre gennem byrummene til de nærliggende parkområder, der fungerer som central regnvandsløsning. Grundvandsspejlet ligger højt på Amager, så nedsivning af regnvand anbefales ikke, derfor ledes vand der ikke kan bruges rekreativt på matriklen til bassin i Remiseparken.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være til omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bek. 1184 af 06/11/2014).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

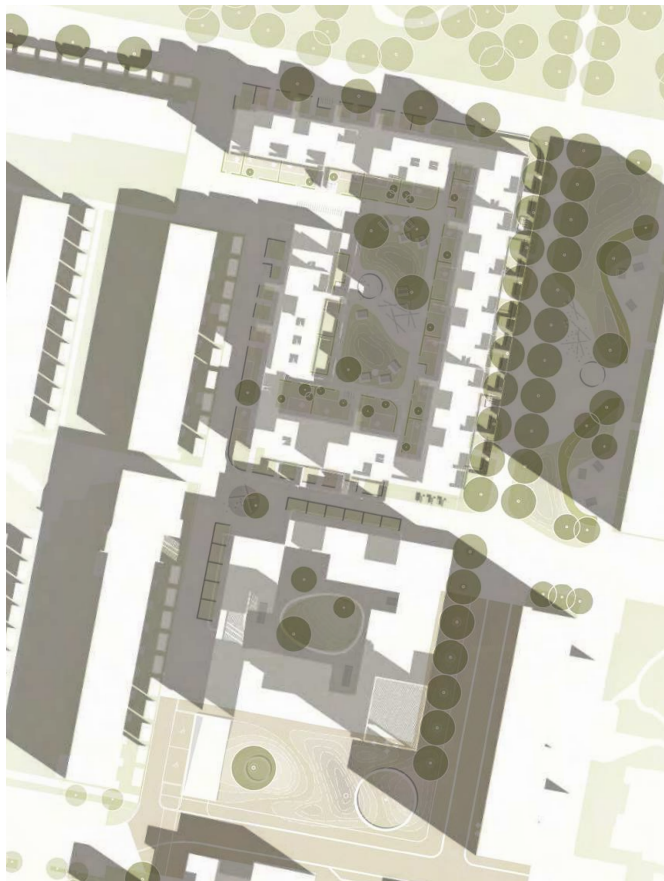
Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013).

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

Lokalplanen skal muliggøre et attraktivt kvarter med to bebyggelser af henholdsvis familie- og ungdomsboliger, samt en markant opgradering af områdets byrum. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.



Visualisering af gaderum ved sivegaden Kurvemagerstien. Ill. Primus/PLH/Masu.



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer

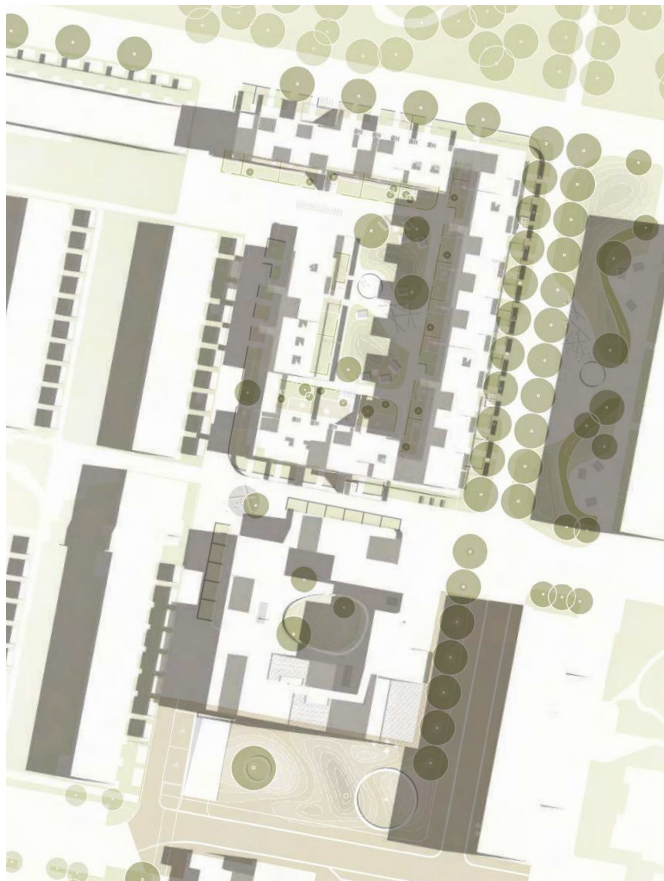
21. marts

For familieboliger vil store dele af boligerne i stueetagen samt gården være i skygge. Etageboligerne vil have oplyste rum.

For ungdomsboliger vil store dele af boligerne i stueetagen være i skygge, på de andre etager vil boligerne have oplyste rum.

21. juni

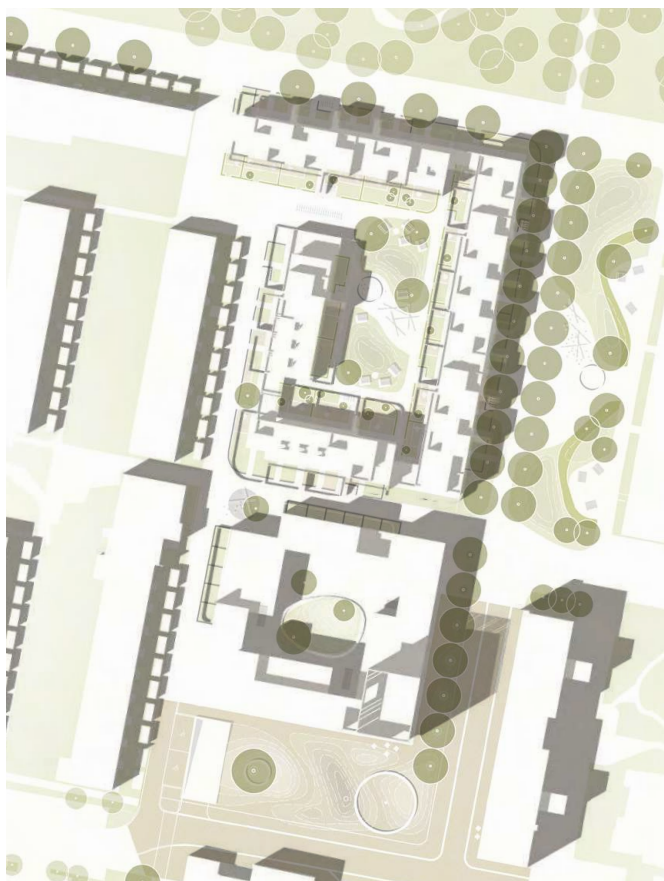
Om morgenen har familieboligerne har oplyste haver mod øst, og de eksisterende rækkehuse ligger ikke i skyggen af nybyggeriet. Ungdomsboliger har sol i dele af gården og på østvendte facader. Ved middagstid er familieboligerne i den sydlige del af karreen med de ekstra dybe haver til gården et udeareal med masser af sol. Om aftenen får familieboligerne masser af lys, undtagen stueboligerne i vest, de må trække ud i gården for at nyde de sidste stråler.



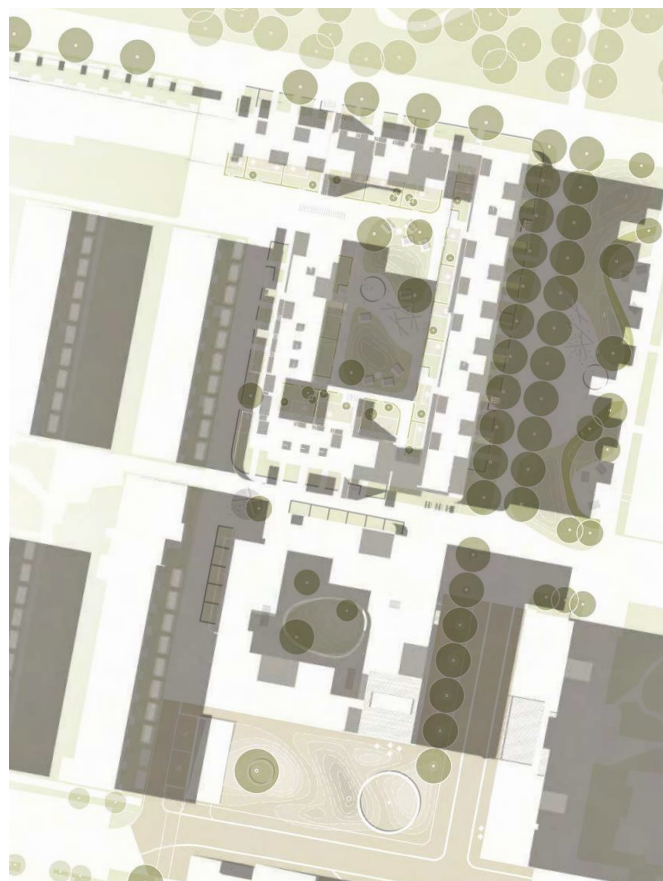
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2015

Området er i Kommuneplan 2015 omfattet af en boligramme, B3-område. For B3-områder fastlægger en bebyggelsesprocent på 110. Bygningshøjden fastsættes til maksimalt 20 m. Friarealprocenten for boliger fastsættes til 50 og for erhverv 15. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Detailhandel

Kommuneplanen 2015 fastlægger Lokalcenter Dyvekvænget, som dækker en stor del lokalplanområdet. I lokalcentret må det samlede bruttoetageareal til butikksformål ikke overstige ca. 3.000 m², idet den maksimale butiksstørrelse ikke må overstige 1.000 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 500 m² bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker.

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

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

Almene boliger

Andelen af almene boliger i skoledistriktet er på 22 % af den samlede boligmasse i distriktet. Såfremt andelen af almene boliger i et skoledistrikt udgør mellem 20-30 % af den samlede boligmasse, skal en evt. placering af yderligere almene boliger, jf. Københavns Kommunes retningslinjer, undergå en konkret vurdering – herunder indgår en vurdering af, hvorvidt den påtænkte boligtype udgør et positivt bidrag til den eksisterende boligsammensætning i området.

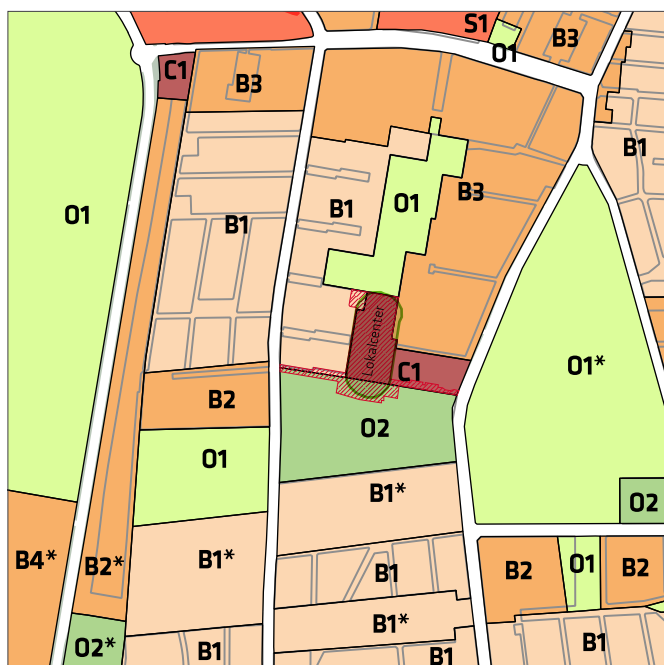
Det konkrete oplæg til boligtype (kombineret Almenbolig+ lignende familieboliger og ungdomsboliger) udgør et bidrag til en varieret boligsammensætning i området, ligesom ungdomsboliger ligger centralt i forhold til uddannelsesinstitutioner.









I Almenbolig+ konceptet får beboerne i højere grad ansvar for at indrette egen bolig, ligesom de i højere grad skal stå for den ydre vedligeholdelse af byggeriet og grønne arealer. Dette tiltrækker af erfaring en ressourcestærk beboergruppe med stærkt ejerskab til deres egen bolig og som passer godt på deres omgivelser. Det vurderes, at de unge med en anderledes døgnrytme end børnefamilier, vil skabe liv og tryghed i området på andre tidspunkter af døgnet end børnefamilier vil.

Samlet set vurderes det, at de foreslåede boligtyper vil udgøre et positivt bidrag til området, og med fordel kan etableres i skoledistriktet.

Trafikstøj

Da området ligger inde i Urbanplanen er grænseværdierne for trafikstøj overholdt.



	Lokalcenter		Det aktuelle lokalplanområde
	B, B1 Områder til boliger (1-2 etgær)		S, S1-3 Områder til serviceerhverv
	B, B2-5 Områder til boliger (3-6 etgær)		O, O2-5 Områder til institutioner
	C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv		O1 Områder til fritidsområder m.v.

Gældende kommuneplanrammer 2015

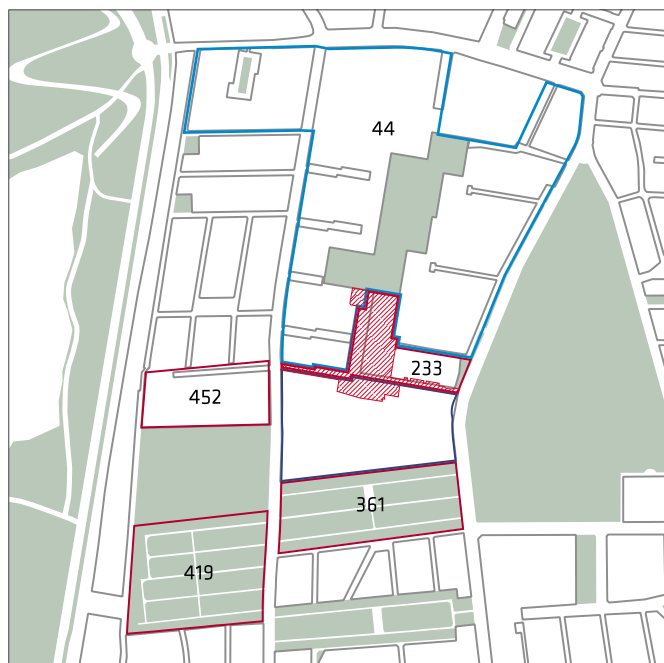
Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

I Bydelsplanen for Amager Vest er der lavet et projektforslag for et Bydelshus.

"Amager Vest Lokaludvalg ønsker på lang sigt at etablere et bydelshus, der både kan rumme kommunens fremskudte enheder og tilbyde traditionelle kulturaktiviteter, samt understøtte Solvang Kultur og Medborgercenters (SKMC) arbejde med at sikre alle borgere lige adgang til støtte, læring og kulturel udfoldelse. 3B har over for lokaludvalget tilkendegivet, at boligforeningen gerne vil indgå i dialog med Københavns Kommune om et fremtidigt "Community Center". En forudsætning for samarbejdet er, at der etableres en forretningsmodel, hvor boligforeningen ikke står som ejer af lokalerne for det fremtidige bydelshus." Projektet hænger sammen med Københavns Kommunes "Politik for Udsatte Byområder" og Center for Sikker Bys program. Samarbejdet mellem kommunens forvaltninger og Boligforeningen 3B omkring SKMC er formuleret i en projektkontrakt i regi af Boligsocialt Forum.

I lokalplanen er der mulighed for offentlige funktioner, der kan rumme et evt. bydelshus/kvarterhus.



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

Lokalplaner i kvarteret

Byplan nr. 44 "Røde Mellemevej": Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til offentlige formål og boligområde.

Lokalplan nr. 233 "Remisevænget Syd": Formålet med lokalplanen er at fastlægge et område til henholdsvis boligformål og serviceerhverv, herunder butikformål, samt et område til boligformål, og at fastlægge retningslinjer, der sikrer, at ny bebyggelse placeres og udformes under hensyntagen til de omgivende bebyggelser og anlæg, således at der opnås en byplanmæssig og arkitektonisk helhed.

Lokalplan nr. 361 "Bastians Minde": Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for anvendelse af kolonihaveforeningen "Bastiansminde", til helårsboliger.

Lokalplan nr. 419 "Hf. Sundbyvester": Formålet med lokalplanen er at muliggøre anvendelsen af et oprindeligt kolonihaveområde til helårsboliger i overensstemmelse med den faktiske anvendelse.

Lokalplan nr. 452 "Sundbygård": Formålet med lokalplanen er at muliggøre en omdannelse af det eksisterende Bocentret Sundbygaard samt opførelse af boliger på arealer ved Røde Mellemevej på Amager.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

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 CO₂, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

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

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på www.kk.dk/publikationer. Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller

om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar

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

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m² per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

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

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

Jord- og grundvandsforurening

Matriklerne er ikke kortlagt som jordforurenede.

I 2002 er der på en daginstitution på Remisevej 23 blevet gennemført en undersøgelse af overfladejorden på en legeplads. Undersøgelsen viste forurening af overfladejorden med tungmetaller og tjærestoffer. Den kraftige forurening er efterfølgende blevet rensset op, så arealet har undgået kortlægning

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af

rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

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

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

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlaeg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

Museumsloven

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

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Lokalplan Solvangkvarteret

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Remiseparken mod nord, Solvang Bibliotek og Solvang Kirke mod syd, samt Remisevænget Syd mod vest og Dyvekevænget mod øst.

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for udvikling af et eksisterende boligområde i den sydlige del af Urbanplanen. Lokalplanen muliggør boliger, ungdomsboliger, serviceerhverv og offentlige institutioner.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området skal fremstå som et moderne bykvarter i Urbanplanen.
- Udformningen af det nye byggeri skal bidrage til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft af kvarteret.
- Ubebyggede arealer herunder byrum og kantzoner er væsentlige for kvaliteten af bebyggelsen og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Området skal have et tydeligt grønt præg
- Den trafikale struktur skal være velfungerende, trafik-sikker og effektiv i forhold til at lede biler ind og ud af området.
- Der skal være en god sammenhæng mellem byggerier og byrum i området, herunder en forlængelse af Remiseparkens allé.
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og håndtering af regnvand.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 2310 samt del af matr. nr. 2283, 2290 og 2306, samt umatrikulerede arealer (offentlig vej) Sundbyvester, København, og alle parceller, der efter den 26. august 2015 udstykkes i området.

Stk. 2. Underområder

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

§ 3. Anvendelse

Stk. 1.

a) Anvendelse af området

For område I gælder:

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan endvidere indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle,

sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Udadvendte stueetager

Stueetagerne langs mindst 50 % af facadestrækningerne markeret med lyseblå streg på tegning 2, må tillige anvendes til fælles beboerfaciliteter, daginstitution, andre offentlige formål samt udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, mødelokaler, messe-/konferencefaciliteter, kantine og lignende.

For område II gælder:

Området anvendes til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt offentlig administration.

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.

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til offentlige formål.

b) Boligstørrelser

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m². Indtil 10 procent af boligetagearealet må indrettes til boliger under 65 m². Bestemmelserne gælder for den enkelte ejendom og er eksklusive pulterrum i boligen. Bestemmelserne gælder for hvert underområde under ét. Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

Kollegie- og ungdomsboliger er, uanset de opføres efter gældende støttelovgivning eller ej, ligeledes undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. Disse boliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m².

Særlige boformer

Uanset bestemmelserne om boligstørrelser kan der opføres eller indrettes bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

c) Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

d) Indretning af bebyggelse

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 erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

e) Fordelingen af butiksareal

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige ca. 3.000 m², idet den maksimale butiksstørrelse ikke må overstige 1.000 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 500 m² bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker.

§ 4. Vej-, sti- og pladsforhold

Stk. 1. Eksisterende vejlinjer

De eksisterende vejlinjer opretholdes.

Stk. 2. Veje og stier

Der udlægges veje og stier mellem byggefeltene som vist på tegning nr. 3.

Vejtype A1 – Urmagerstien

Vejstrækningen mellem Englandsvej og den ny Urmager Plads, vist med lys blå på tegning nr. 3, skal fremstå med et vejprofil med en bredde på mindst 15 m.

Vejstrækningerne skal udføres med et kørebaneareal på mindst 6 m. Der skal være fortove i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m, samt en 2 m bred flexzone til ophold, beplantning, bil- og cykelparkering samt løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR). Kørebane skal markeres såle-

des, at den fremstår til afvikling af biltrafik i lav hastighed. Vejen skal fremstå med normalt kantstensopspring.

Vejtype A2 – Urmagerpladsen

Stien over den ny Urmager Plads, vist med stiplede lys blå på tegning nr. 3, skal fremstå med fast belægning i en bredde på mindst 9 m.

Stien skal udføres med fortove i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m og dobbeltrettet cykelsti med en bredde på mindst 4 m.

Vejtype B1 – Hjulmagerstien

Vejstrækningen af den eksisterende Hjulmagerstien, vist med lilla på tegning nr. 3, skal fremstå med et vejprofil med en bredde på mindst 10,5 m.

Vejstrækningen skal udføres med et kørebaneareal på mindst 5,5 m. Der skal være fortove med en bredde på mindst 2,5 m.

Vejen skal fremstå med normalt kantstensopspring.

Vejtype B2 – Hjulmagerstien ved Urmagerpladsen

Vejstrækningen over den ny Urmager Plads, vist med stiplede lilla på tegning nr. 3, skal fremstå med et vejprofil med en bredde på mindst 16,5 m. Der skal som minimum plantes 4 træer på række.

Vejstrækningerne skal udføres med et kørebaneareal på mindst 5,5 m. Der skal være fortove i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m og på den vestlige side skal der etableres en trafikhelle på mindst 1 m, en dobbeltrettet cykelsti med en bredde på mindst 3,5 m, en 2 m bred flexzone til opholdsmuligheder, beplantning og cykelparkering samt løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR), samt en mindst 2,5 m bred kantzone ved bygning. Kørebane skal markeres således, at den fremstår til afvikling af biltrafik i lav hastighed.

Vejen skal fremstå med normalt kantstensopspring.

Vejtype C – Remisevej

Vejstrækningen internt mellem Remisevej og ny vendeplads, vist med grøn på tegning nr. 3, skal fremstå med et vejprofil med en bredde på mindst 5 m.

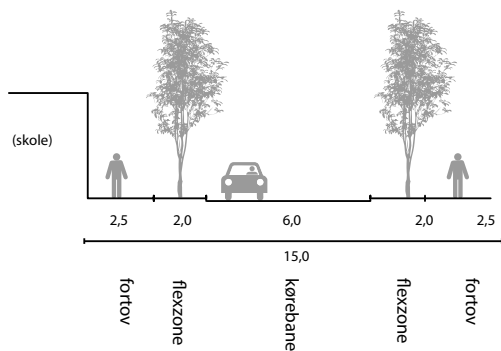
Vejstrækningerne skal udføres med en kørebane på mindst 3 m. Der skal være gangzone i den vestlige side med en bredde på mindst 2,0 m. Kørebane skal markeres således, at den fremstår til afvikling af biltrafik i lav hastighed hvor zoner markeres uden kantstensopspring.

Vejtype D – Remisestien/Alléen

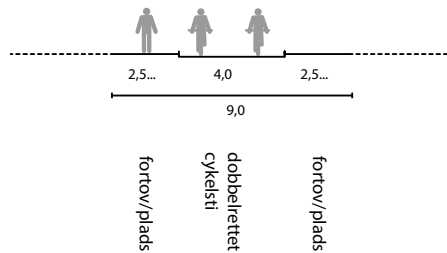
Stier, vist med stiplede orange på tegning nr. 3, skal fremstå med fast belægning i en bredde på mindst 4 m. Der skal som minimum plantes 16 træer som allé.

Dertil er der på begge sider af stien en flexzone på 2,75 m, der muliggør opholdsmuligheder, beplantning og cykelparkering samt løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR). Bebyggelsen må ikke tages i brug før stiforbindelsen er anlagt

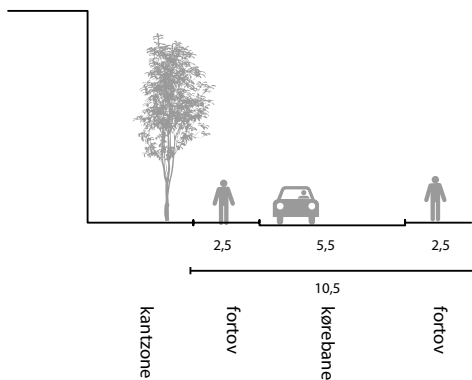
Vejtype A1
Vejbredde: 15 m



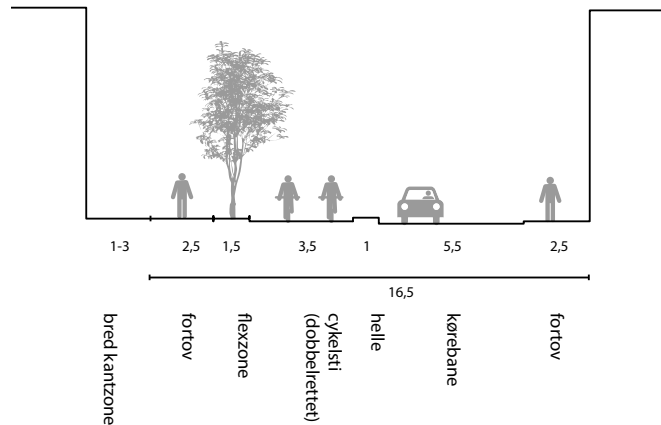
Vejtype A2
Vejbredde: 9 m



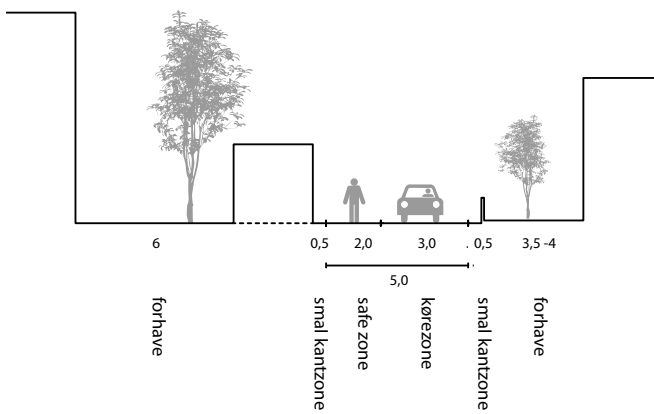
Vejtype B1
Vejbredde: 10.5 m



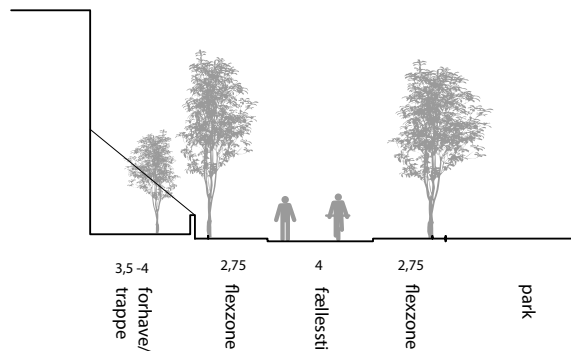
Vejtype B2
Vejbredde: 16.5 m



Vejtype C
Vejbredde: 5 m



Vejtype D
Vejbredde: 4 m



Ill. Primus/PLH/Masu.

Stk. 3. Yderligere veje og stier

Der kan ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige eller hensigtsmæssige for at betjene den enkelte ejendom. Yderligere veje og stier kræver Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje kan overtages som offentlige i overensstemmelse med vejlovgivningens bestemmelser.

Stk. 4. Blinde veje

Blinde veje skal forsynes med en vendeplads.

Stk. 5. Udformning af vejanlæg

Den nærmere udformning af vejene, herunder vejkryds, vejtilslutninger og afslutninger af blinde veje med vendepladser, hvortil der kan medgå yderligere areal, skal ske efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

Stk. 6. Adgang til parkeringskældre

Vejadgang til parkeringsanlæg skal etableres ved den vestlige facade som vist på tegning nr. 3 og skal udformes efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse, så der sikres gode oversigtsforhold ved ind- og udkørsel.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for henholdsvis område I og II.

Stk. 2. Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på tegning nr. 2 viste byggefelter.

Bebyggelse skal placeres således, at der er plads til de § 4, stk. 2 fastsatte vejprofiler og de i § 7, stk. 7 fastsatte kantzoner, jf. tegning nr. 4.

Stk. 3. Bygningshøjder

- Nybyggeri skal have en bygningshøjde på mindst 7 m og højst 20 m.
- I byggefelt I, på det sydøstlige hjørne, er den maksimale bygningshøjde 26 m jf. tegning nr. 2. Den ekstra bygningshøjde må kun udgøres af en transparent let konstruktion bestående af en bygningsdel overvejende udført i glas og metal.

Stk. 4. Skiftende bygningshøjder

Bebyggelse skal indeholde mindst 3 spring i bebyggelsens højde. Hvert spring skal være på mindst 3 m.

Kommentar

Bestemmelsen skal læses i sammenhæng med § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden. Sammen med bestemmelser om bygningernes ydre fremtræden betyder kravet om spring i bygningshøjden, at bykvarteret i den sydlige del af Urbanplanen bliver en kompakt og sammensat bydel præget

af varierede facader. Spring skal herudover give mulighed for at forøge solindfaldet i gårdrummene og i boligerne.

Stk. 5. Husdybder

Husdybden for boliger må ikke overstige 12 m eksklusiv udkragende altaner.

Stk. 6. Adgange til boliger

Boliger skal have adgange fra de i § 4, stk. 2 fastlagte veje og stier. Herudover skal opgangene have direkte adgang til udendørs opholdsarealer, herunder gårdrum og evt. fælles tagterrasse.

Stk. 7. Altaner, terrasser og fælles opholdsarealer

Boliger i etagebyggeri skal forsynes med opholdsaltaner, terrasser eller opholdsarealer på større fælles tagterrasser.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Arkitektoniske principper

Bebyggelserne skal fremstå i en høj arkitektonisk og materiel kvalitet. Arkitekturen skal udformes som tunge og solide bygningsvolumener med indskæringer i facaden og spring i bebyggelsens højde.

Bebyggelserne skal tilpasse sig de omkringliggende bebyggelsers skala, ved op- og nedtrapninger og bryde bygningskroppen op i mindre enheder, ved hjælp af hjørneafskæringer, tilbagerækninger i facaden, udskæringer i bygningsvolumenet samt karnap- og altanmotiver.

For det med sort stiplede byggefelt på tegning 2 gælder, at der ovenpå den tungere bygningskrop, skal opføres en lettere bygning, med tårnkarakter. Bygningen skal udtryksmæssigt afvige markant fra den tunge bygningskrop med et spinkelt og let udtryk og have en karakter af væksthus.

Stk. 2. Facadeudtryk og materialer

- Bygningsfacader skal opføres i tegl, eller lignende materiale med tilsvarende patineringssevne. Facader skal stå i pudset eller blank mur i lys nuance.

Kommentar

Det er ønsket, at den nye bebyggelse skal referere til Dyvekeskolen og Solvang Kirkes arkitektur og udtryk, således der opstår en relation bygningerne imellem.

- Facader med indskæringer og moduleringer, samt spring i højden, nicher og indeliggende altaner, skal følge facadens arkitektoniske og materialemæssige udformning.
- Døre og vinduesrammer skal udføres i træ eller aluminium i mørkere kontrasterende nuance.
- Værn ved altaner, altangange og terrasser samt mure omkring kantzoner skal udføres i samme materiale som bygningens overordnede facader
- Kantzonen mure skal, mod gadehjørner, udformes med blødt afrundede hjørner.
- Permanent fritstående gavle skal have samme facade-mæssige karakter som øvrige facader. Det vil sige med



Referencefoto af uorganisk pudset facade.

vinduesåbninger, evt. altaner og/eller karnapper og holdes indenfor samme materiale som øvrige overordnede facader.

- g) Facade- og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende.
- h) Ved alle indgangspartier, i stueetage og ved altangange, skal der indarbejdes begrønnet espalier i et større felt, fx. som foring af niche, facade beklædning.

Stk.3. Stueetagens facader

Stueetagens facader skal understøtte det ønskede byliv i de tilstødende byrum og udformes i samspil med kantzonerne, jf. §, 7 stk. 7.

- a) Facaderne skal fremstå med en vertikal orientering og opdeling.
- b) Indgangspartier skal markere sig i facaden som niche eller fremspring.
- c) Ved de på tegning 4, med sort prikkede markeringer, skal min 50 % facaden fremstå transparent. Transparente partier skal være i klart glas og må hverken helt eller delvist afblændes.

Stk. 4. Altanganges facader

Ved altangange skal facaderne udformes med højformat vinduesåbninger. Indgangsdørene skal fremstå med et omfang af glasflade, der vurderes at bidrage med lys til boligen og visuel kontakt med ude arealerne.

Stk. 5. Begrønning af facader

Alle facader kan begrønnes.

Stk. 6. Altaner, terrasser og fælles opholdsarealer

Opholdsaltaner, terrasser eller opholdsarealer på større fælles tagterrasser skal udformes efter bygningernes hovedudtryk.

Stk. 7. Tage

Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Tage på nybyggeri udføres med en hældning på højst 30 grader i forhold til vandret, med mindre særlige arkitektoniske eller energimæssige forhold begrundes andet. Tagfladerne skal begrønnes i hele deres udstrækning med for eksempel græs eller stenurter eller udføres som tagterrasser med et tydeligt grønt præg. Dog kan der ved solceller undtages begrønning, jf. stk. 11.

Tagvand kan bruges rekreativt i byrummene.

Kommentar

Krav om tagets hældning skal sikre mulighed for begrønning, så taget kan holde på regnvandet. Et beplantet grønt tag absorberer mellem 50 og 80 % af den regnmængde, der falder på tagarealet, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/konstruktion over tagfladen.

Stk. 8. Vinduer

I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. 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. 9. Tekniske Installationer

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen, i kælder og/ eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de inddækkes på alle sider. Ventilationsanlæg på de grønne tage skal integreres i bygningen eller pakkes ind i begrønning; fx. under espalier eller grønt tag. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Stk. 10. Antenneanlæg

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

Stk. 11. Solceller

Facader og tagflader kan, hvor det er 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.

Stk. 12. Porte

Åbninger skal have en bredde på mellem 3 m og 7 m. Herudover må der etableres mindre porte til gang- og cykelpassager.

Stk. 13. Skiltning

Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk, proportioner og detaljering. Facadebelysning må ikke ved styrke, blænding eller lignende være til gene for omgivelserne.

§ 7. Byrum, ubebyggede arealer, kantzoner og parkering

Stk. 1. Friarealer

- Friarealer skal være af størrelsesordenen 50 procent af boligetagearealet, 40 procent af etagearealet til grundskoleundervisning, 30 procent af etagearealet til ungdomsboliger, 100 procent af etagearealet til børneinstitutioner samt 15 procent af erhvervsetagearealet og etagearealer til øvrige anvendelser. Friarealerne skal anlægges som opholdsarealer på terræn (eksklusiv parkerings- og tilkørselsareal).
- Mindst 30 % af institutioners friarealer til ophold og leg skal være på terræn og skal kunne anvendes af offentligheden uden for institutionernes åbningstid.
- Fælles opholdsarealer på hævede gårddek og tagterrasser kan indgå i friareal beregningen. Det samme kan den del af lokale veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Stk. 2. Kvarterplads a og b

Kvarterpladserne skal anlægges med træer, som vist på tegning nr. 4.

Stk. 3. Urmagerpladsen

Pladsen skal skabe et byrum, der med større karaktergivende træer og anden beplantning, refererer til Remise-parken og koble Urmager Plads på stien til Remiseparkens alléprofil og stiforløb

Pladsen skal ved hjælp af en samlende belægningsflade, byinventar, beplantning og lyssætning, danne et sammenhængende byrum på tværs af Urmagerstien
Pladsen skal forene tryk cykel- og fodgængertrafik, på tværs af byrummet, med byrummets formsprog.

Stk. 4. Remisevej og Urmagerstien

Vejforløbet skal skabe et tidssvarende og urbant byrum, der både er en tryk skolevej og en attraktiv forbindelse ind i kvarteret og koble byrummet med den nye Urmager Plads både funktionelt og æstetisk, samt indarbejde cykelparkering således muligheden for åbne facader bevares.

Stk. 5. Karréernes gårdrum

Karréernes gårdrum fremgår af tegning nr. 4.

For begge gårdrum gælder at:

- de skal fremstå med en generel grøn karakter med græsser, buske og træer, hvor gårdrummene ikke er indrettet med funktioner, som kræver fast belægning.
- at der skal etableres fælles opholdspladser, hvor der i gårdrummene er mest sol og læ.
- at der minimum skal plantes træer i et omfang som angivet på tegning 4.
- at cykel- og affaldsskures facader skal begrønnes med slyng- eller klatreplanter, og tage udformes som grønne tage.
- at regnvandsbede skal udformes landskabeligt.
- cykelparkering udenfor skure skal afskærmes med begrønning.

For gårdrum ved familieboliger gælder desuden, at det skal indrettes med legemulighed for småbørn.

For gårdrum ved ungdomsboliger gælder:

- at de værn/vægge langs parkeringsnedkørselsrampen, der er synlige i porten, skal udformes som begrønnede, espalier facader
- at overdækningen af nedkørselen skal indarbejdes landskabeligt i gårdrummet og fremstå begrønnet samt kunne anvendes til rekreativt brug som sidde-/opholdsmøbel. Eventuelle værn ved opholdsmøbel skal udformes i sammenhæng med nedkørselens espalier-facader og danner en helhed.

Kommentar

Se øvrige bestemmelser om kantzoner i karreernes gårdrum stk. 7.

Stk. 6. Friarealer

- Der skal i kvarteret anvendes forskellige robuste træarter, der giver en varieret frodighed i kvarteret året rundt. Træerne må gerne være blomsterbærende med større blomster.

Kommentar

Træer i åbne muldbede anbefales at have min. 10 m² bed pr. træ. Træer i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk skal have minimum 15 m² rodvenligt bærelag pr. træ, heraf mindst 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen. For træer, der plantes i muldbede og i lukkede befæstelser anbefales plantehullet være 50 cm dybt. Ved plantning af træer på dæk anbefales at bedet er mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst er placeret 80 cm over de befæstede arealer. For at forhindre jordkomprimering anbefales de eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperio-

der. Desuden anbefales at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder således, at træerne ikke påføres skader.

- b) Indretning af alle byrum skal tilgodese trafikale forhold beskrevet i § 4.

Stk. 7. Kantzoner

Der skal etableres kantzoner som angivet på tegning nr. 4. Kantzoner skal ligge uden for vejareal og udformes i samspil med bebyggelsens stueetagers anvendelse og arkitektoniske udformning.

Som angivet på tegning nr. 4 skal der etableres følgende kantzoner:

Smal kantzone

Kantzone skal etableres i en dybde på 0,5-1m fra facade og anlægges som plantebede med klatre- eller slyngplanter samt bunddække. Langs facader med gode sol forhold etableres desuden opholdsbænke/møbler.

Mellem kantzone

Kantzone skal etableres i en dybde på 1-3 m fra facade. Ved boliger skal kantzone afgrænses mod nabo af en lav mur. (se § 6. stk. 2. pkt. f). Muren må udformes med en maksimal højde på 90cm. Herpå må der opsættes åbne værn/håndliste til en samlet højde på 1,10m. Kantzone skal mod gaderum afgrænses af mindre træbeplantning eller buske.

Kantzone skal have terrassekarakter med belægning i træ eller sten.

Ved udadvendte funktioner skal kantzone have en karakter, der tillader fleksibelt brug af fladen til løst by-inventar som skilte, stole og borde.

Bred kantzone

Kantzone skal etableres i en dybde på 3-6 m fra facade og udformes med en grøn karakter i form af græs eller plante dække med mulighed for mindre, befæstede terrasser. Mod gårdside skal kantzone omkranses af hæk eller buskbeplantning i maks. 1,3 m højde samt have udgang til det fælles gårdareal.

Mod gade skal den omkranses af en mur i max. 0,9 m højde. Dertil kan tilføjes et åbent værn/håndliste. Den samlede højde på mur og værn/håndliste må ikke overstige 1,10 m.

Kantzoner på altangange

Altangange skal etableres i min. 1,7 m dybde fra facade. Se desuden § 6 stk. 2, pkt. d, for bestemmelser vedrørende værn, pkt. h, for bestemmelser vedr. indgangspartier samt stk. 4 vedr. altangangs facader.

Altangangs dybde skal muliggøre en fleksibel zone på 40 cm langs facade og værn, der kan indrettes af beboerne. Zonen skal markeres langs facaden i form af træbeklædning/espalier og langs værn i form af belægningsskifte el. lign. på gulvet.

Stk. 8. Hegning

Der må ikke hegnes om øvrige ubebyggede arealer, og arealer må ikke forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende.

Stk. 9. Tilgængelighed

Alle byrum skal udformes således, at de er tilgængelige for alle.

Stk. 10. Bilparkering

- For bebyggelse skal parkeringsdækningen for biler være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 150 m² bolig- og erhvervsetageareal, dog 1 plads pr. 100 m² for detailhandelsareal. For kollegie- og ungdomsboliger skal der etableres i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 300m² etageareal.
- Parkering for biler skal etableres i konstruktion. Dog skal der etableres ca. 4 handicap P-pladser på terræn.
- Der kan inden for området etableres bilparkering for bebyggelser omkring området på op til 65 pladser i konstruktion.

Stk. 11. Cykelparkering

- Der skal etableres mindst 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligetageareal og 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² erhvervsetageareal.
- Der skal etableres mindst 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal for detailhandel.
- Der skal etableres mindst 0,5 cykelparkeringsplads pr. elev, studerende og ansat i skoler og andre uddannelsesinstitutioner.
- Der skal etableres mindst 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal for daginstitutioner.
- Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 2 parkeringsplads pr. 1.000 m² etageareal ved boliger og detailhandel. For daginstitutioner skal der etableres 1 parkeringsplads for pladskrævende cykler pr. 200 m² etageareal.
- Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme. Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til arealernes indretning og arkitektur, samt bevægelseslinjer for gående og cyklister. Cykelparkering i konstruktion skal etableres med henblik på at opnå en høj grad af tilgængelighed og tryghed.
- Mindst 75 % af cykelparkeringen skal placeres i tæt tilknytning til de enkelte byggerier, med mindst 50 % af cykelparkeringpladserne med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet, dog mindst 25 % ved arbejdspladser.
- 50 % af cykelparkeringen til karrebebyggelsen skal være i stueetagen eller i kælder for at friholde større dele af de relativt små gårdtrum til udendørs ophold for karreernes beboere.



Eksempel på smal kantzone



Eksempel på udadvendt stueetage med transparente facader.



Eksempel på bred kantzone mod gårdside.



Eksempel på bred kantzone mod gadeside.



Eksempel på mellem kantzone.



Eksempel på kantzoner på altangange.

Kommentar

Med 'tæt tilknytning' menes, at man som cyklist kan ankomme til de enkelte bygningers hovedadgangspunkter, og i umiddelbar nærhed finde en fornuftig afsætningsplads til sin cykel. Cykelparkering skal være tryk og sikre, samt inden for egen matrikel.

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

Stk. 12. Belysning

Belysningen skal medvirke til at give kvarteret en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekommende og tryk karakter, herunder skal portåbninger og passager belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Stk. 13. Bevaringsværdige træer

De på tegning nr. 4 markerede bevaringsværdige træer og bevaringsværdig karaktergivende beplantning må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller fældet i en storm (naturligt forfald), kan der ikke stilles krav om genplantning.

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.

§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Stk. 1. Sikring mv. af ledninger

Der forudsættes tinglyst fornødne deklarerende vedrørende sikring mv. af ledninger.

Stk. 2. Tekniske anlæg skal integreres

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal så vidt muligt integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

§ 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 i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5, stk. 2.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Støjniveau på boligfacader: 68
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer: 46
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

Kommentar

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

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.

§ 10. Regnvand

Stk. 1. Opsamling af regnvand

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

Ifølge "Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg" kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

§ 11. Særlige fællesanlæg

Ibrugtagning af byggeri

- a) Bebyggelse inden for byggefelt 1 på tegning nr. 2 må ikke tages i brug før stiforbindelsen i forlængelse af Remisestien, jf. § 4 stk. 2, vejtype D er anlagt.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om, at der inden ibrugtagningstilladelse foreligger et af Teknik- og Miljøforvaltningen godkendt forslag til fællesanlæggenes nærmere udformning og en tidsplan for etableringen.

§ 12. Retsvirkninger

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

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

§ 13. Ophævelse af lokalplaner

Lokalplan nr. 233 ”Remisevænget Syd” tinglyst den 23. december 1993 ophæves for den del, der indgår i denne lokalplan.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.







Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



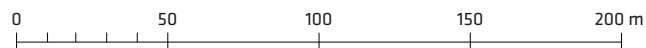
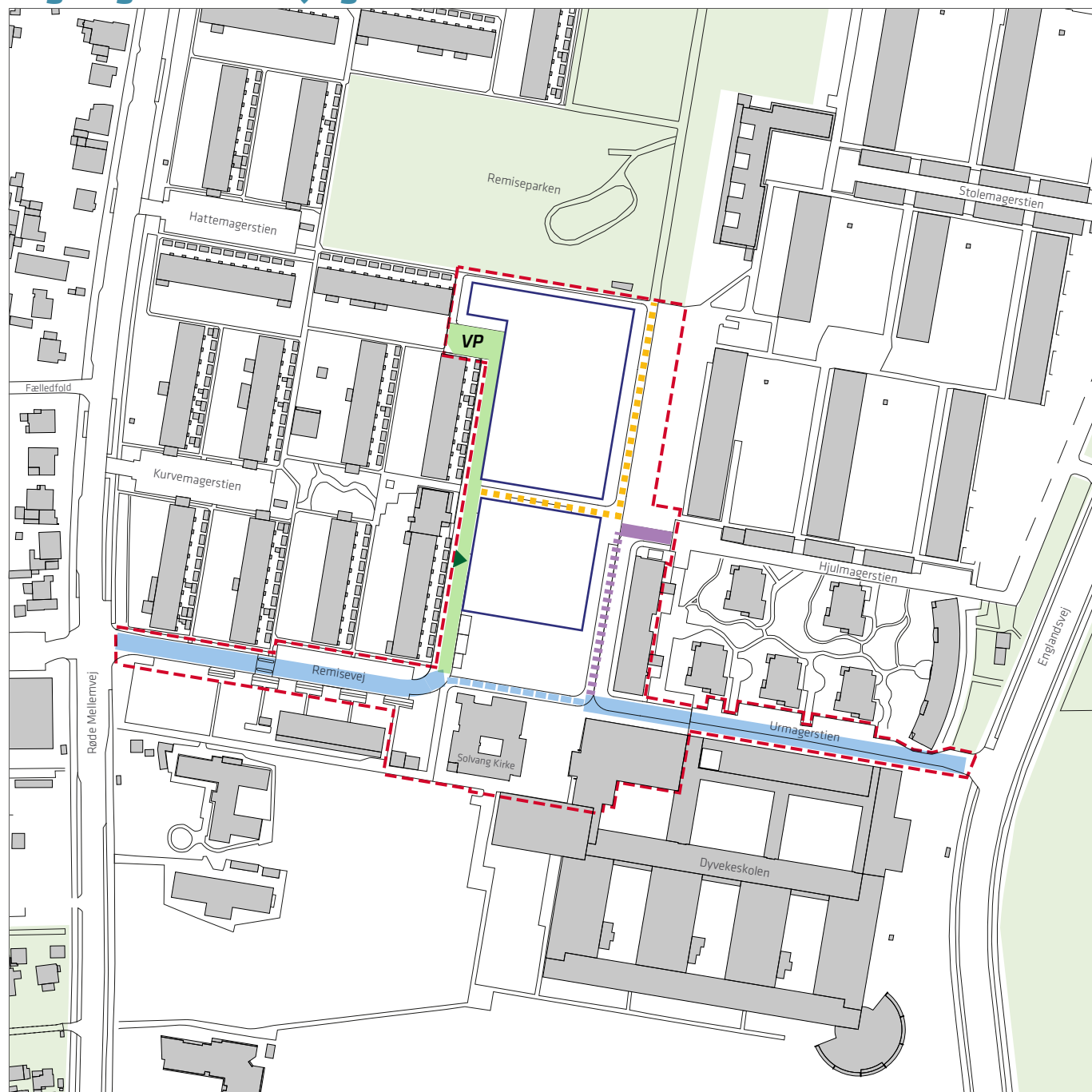
- Grænse for lokalplan
- · - Grænse mellem underområder
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

Tegning nr. 2 - Anvendelse



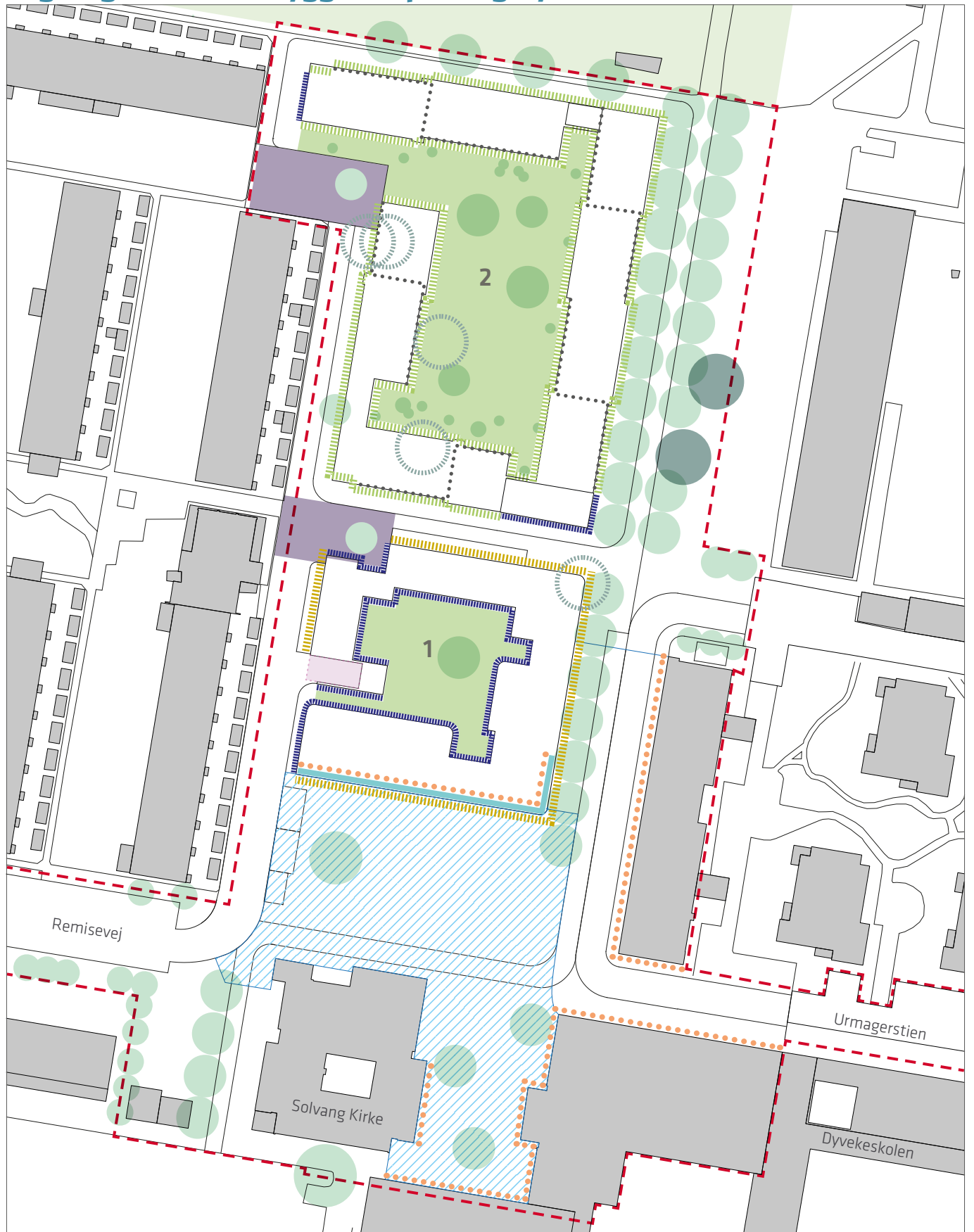
-  Grænse for lokalplan
-  Byggefelt for boliger
-  Lokalcenter
-  Mulighed for institution og bydelshus/kvarterhus
-  Maks. bygningshøjde
-  'Udadvendte stueetager'. Krav om udadvendte funktioner i bygningens stueetage i minimum 50 pct. af facadelængden

Tegning nr. 3 - Vej og stiforhold



- - - Grænse for lokalplan
- Byggefelt
- Vejtype A1, min. 15 m bredde, overordnet lokalvej
- Vejtype A2, min. 9 m bredde, overordnet sti
- Vejtype B1, min. 8 m bredde, lokalvej
- Vejtype B2, min. 16.5 m bredde, lokalvej gennem plads
- Vejtype C, min. 5 m bredde, sivegade
- Vejtype D, min. 4 m bredde, stier og passager
- ▶ Vejadgang til parkeringsanlæg
- VP** Vendeplads

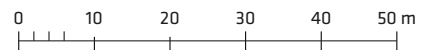
Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan og byrum



- Grænse for lokalplan
- Udkast til bebyggelsesplan
- Primære byrum
- Karréernes gårdrum
- Kvarterplads
- P-nedkørsel

- Smal kantzone
- Mellem kantzone
- Bred kantzone
- Altangange kantzone
- Udadvendt stueetage
- Transparent facade i min. 50 % af facadelængden

- Bevaringsværdige træer
- Træer
- Træer, der fældes



Hvad er en lokalplan

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 201x besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Solvangkvarteret.

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 201x

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

Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget i/på xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx.
Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxxxxx 20xx kl. 19-21.

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner 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 xx. xxxxxxxx 201x

