

# RYPARKEN SKØJTEHAL

## Forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den 10. december 2009 vedtaget forslag til lokalplan "Ryparken Skøjtehal". Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg.

Offentlig høring fra 13. januar til 15. marts 2010.





# INDHOLD

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Lokalplanens formål .....           | 3 |
| Baggrund .....                      | 3 |
| Kvarteret .....                     | 3 |
| Områdets kommuneplanramme.....      | 4 |
| Den nye skøjtehal .....             | 4 |
| Arkitektonisk vurdering.....        | 6 |
| Ryparkens Idrætsanlæg .....         | 6 |
| Lokalplanens indhold.....           | 7 |
| Tilgængelighed.....                 | 8 |
| Miljørigtigt byggeri/energi.....    | 8 |
| Støj .....                          | 8 |
| Landskab .....                      | 8 |
| Jord- og grundvandsforurening ..... | 8 |
| Regnvand .....                      | 9 |
| Affald .....                        | 9 |

## FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

|   |    |
|---|----|
| Kommuneplan .....                               | 10 |
| Lokalplaner i kvarteret.....                    | 10 |
| Miljøvurdering .....                            | 10 |
| Tilladelse i henhold til anden lovgivning ..... | 10 |

## LOKALPLANEN

|  |    |
|--|----|
| § 1. Formål.....                             | 11 |
| § 2. Område .....                            | 11 |
| § 3. Anvendelse.....                         | 11 |
| § 4. Bebyggelsens omfang og placering.....   | 11 |
| § 5. Bebyggelsens ydre fremtræden.....       | 11 |
| § 6. Ubebyggede arealer og parkering .....   | 11 |
| § 7. Ledningsforhold og tekniske anlæg ..... | 12 |
| § 8. Bæredygtighed .....                     | 12 |
| § 9. Retsvirkninger.....                     | 12 |
| Kommentarer af generel karakter .....        | 12 |
| Tegning nr. 1 .....                          | 13 |

## HVAD ER EN LOKALPLAN?

|   |    |
|---|----|
| Lokalplan.....                            | 14 |
| Lokalplanforslagets retsvirkninger .....  | 14 |
| Lokalplanens endelige retsvirkninger..... | 14 |

## PRAKTISKE OPLYSNINGER .....16



Luftfoto af området. Lokalplanområdet er vist med gul ramme (JW Luftfoto juni 2009).

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

### Lokalplanens formål

Lokalplanen vil udgøre plangrundlaget for et mindre område i Ryparkens Idrætsanlæg, så der kan opføres en skøjtehal med omklædnings-, administrations- og tilskuerfaciliteter mv.

### Baggrund

Københavns Kommune vedtog i 2007 en plan for en omfattende omrokering, renovering og opgradering af idrætsanlæggene på Østerbro. Som en del af planen skulle den utidssvarende og nedslidte skøjtehal ved Østerbro Stadion fra 1930'erne rives ned og skøjtefaciliteterne flyttes til et andet sted på Østerbro. Den gamle skøjtegrund blev herefter – ligeledes efter planen – solgt til Parken Sport & Entertainment A/S, der vil opføre en multifunktionel hal med op til 8.000 tilskuerpladser på grunden. Skøjtefaciliteterne fandt kommunen bedst genplaceret ved Ryparkens Idrætsanlæg, der i forvejen omfatter en lang række idrætsfaciliteter som håndboldhal, fægtehal, fodboldbaner, tennisbaner, badmintonbaner og seks helt nye udendørs beachvolleybaner mv.

I forbindelse med at den nye skøjtehal tænkes opført i Ryparkens Idrætsanlæg, er der rejst en midlertidig skøjtehal – en såkaldt boblehal – i idrætsanlæggets sydvestlige hjørne.

Den nye skøjtehal vil blive større end den gamle og får væsentligt bedre og mere moderne faciliteter og flere

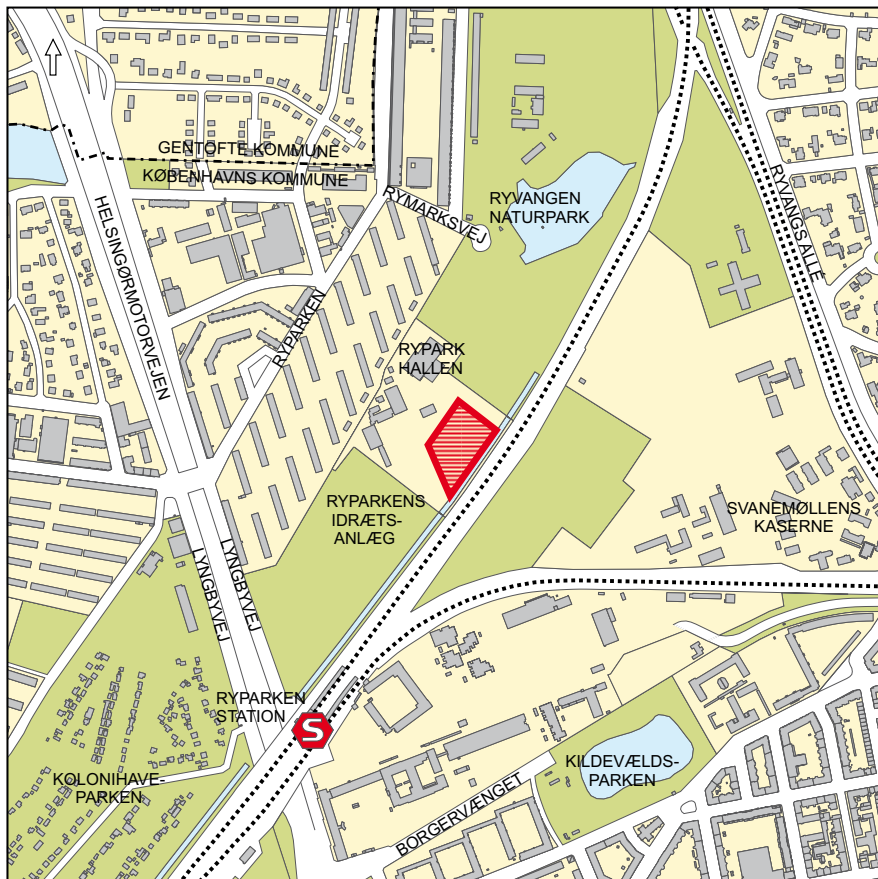
miljørigtige og energibesparende elementer.

Skøjtehallen, der fortsat skal kunne anvendes til ishockey og kunstskejteløb, skal også være åben for offentligheden til almindeligt skøjteløb. Det forventes overvejende at være Københavns Skøjteløberforening (KSF) og Skøjteklub København (SKK), der vil bruge hallen, men med de nye og mere indbydende faciliteter, håber kommunen, at borgere og institutioner i højere grad end tidligere vil tage skøjteløb til sig som en sjov, spændende og ikke mindst udfordrende idrætsgren.

For at finde frem til det bedste projekt afholdt Københavns Kommune en konkurrence til teampartnering, der blev vundet af Entreprenørselskabet MT Højgaard, arkitektfirmaet PLH Arkitekter og ingeniørfirmaerne Sloth Møller og Esbensen. Projektet har et omfang, der forudsætter udarbejdelse af lokalplan.

### Kvarteret

Lokalplanområdet er beliggende i bydelen Bispebjerg. Ryparkens Idrætsanlæg, som skøjtehallen bliver en del af, blev opført i 1930'erne. Rundt om idrætsanlægget ligger mod nordvest boligbebyggelsen Ryparken, der blev opført i 1930'erne og er en typisk almennyttig boligbebyggelse fra den tid. Bebyggelsen er anlagt som stokbebyggelse i grønne omgivelser, hvor lyset kan trænge ind i boligerne fra begge sider.



Lokalplanområdet og dets omgivelser. Lokalplanområdet er det røde skraverede felt.

Mod nordøst ligger Ryvangen Naturpark, der er et stort grønt område, der strækker sig helt til Mindelunden ved Tuborgvej. Området, der delvist er fredet, var oprindeligt et militært øvelsesterræn, som Københavns Kommune i sin tid overtog. I slutningen af 90'erne gennemførte kommunen en gennemgribende reovering af området. Der kom bænke, blev anlagt stier og stillet grillfaciliteter og lignende op. Området fik i den forbindelse også sit navn "Ryvangen Naturpark". I dag er naturparken et væsentligt rekreativt element for de omkringliggende boligbebyggelser.

Mod vest ligger Helsingørmotorvejen, der er en af byens store indfaldsveje. I forbindelse med den kommende udvikling af Nordhavn til en bydel med 40.000 nye beboere og et tilsvarende antal arbejdspladser, er det planen at etablere en forbindelse fra Helsingørmotorvejen til dette udviklingsområde. Denne forbindelse forventes placeret umiddelbart nord for højbanen og vil inddrage en mindre del af idrætsanlægget ud mod Lyngbyvej. To fodboldbaner, der bliver påvirket af dette vejprojekt, vil kunne genetableres i området.

Mod syd ligger højbanen med S-togsstationen Ryparken.

### Områdets kommuneplanramme

I Kommuneplan 2005 og i forslag til Kommuneplan 2009 er det aktuelle område fastlagt til O1-område til offentlige formål af almen karakter, der naturligt kan indpasses i området, herunder idrætsanlæg samt tilhørende miljømæssige og publikumsorienterede servicefunktioner.

Der må kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende).

### Den nye skøjtehal

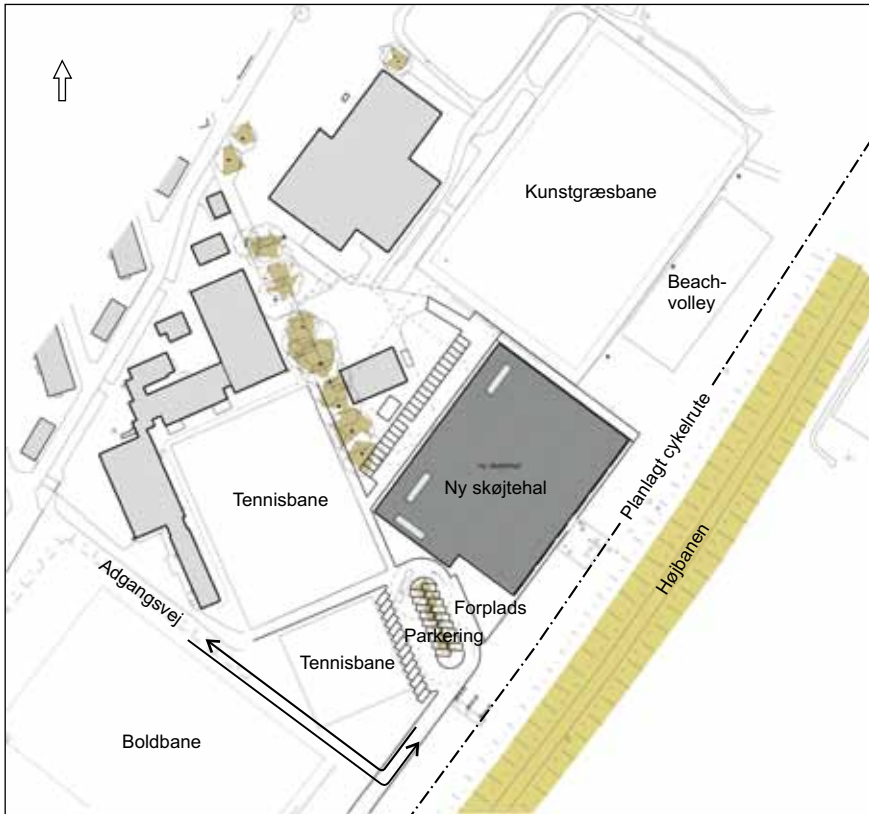
Skøjtehallen, der i det foreliggende projekt bliver ca. 6.000 m<sup>2</sup> og får plads til 1.600 tilskuere, vil få omklædningsfaciliteter, klublokaler, spillerbokse, kommentatorboks og plads til en café mv.

Hallen får skrå facader og et skrånende tag og bliver på det højeste sted ca. 13 meter. Facader og tag foreslås iklædt faset aluminiumsfarvet metal, der kan bortreflektere solens stråler og mindske energiforbruget. Fundamentet udføres i beton, der går til én meter over terræn, hvilket vil give hallen en slidstærk og robust base. Det foreslås endvidere, at der etableres vindturbiner på taget for at mindske CO<sub>2</sub>-udledningen.

Skøjtehallens indgangsparti er orienteret mod sydvest og mod en foreslået mindre ankomstplads med mulighed for af- og pålæsning og parkering mv. Herfra ledes man i niveau ind til hallens foyer og fordelingsareal. Indgangspartiets og pladsens orientering henvender sig endvidere til en planlagt grøn cykelrute, der vil komme til at løbe langs højbanen. Der etableres også en mindre indgang på hallens nordvest side, der forbeholdes klubbernes medlemmer og serviceleverancer mv.

Der er i projektet åbnet for, at der ad åre kan anlægges en mindre træningsbane til skøjteklubberne i forbindelse med skøjtehallen. Træningsbanen vil kunne gøre brug af





*Situationsplan af fremtidige forhold.*



*Skøjtehallen set fra syd.*



*Opstalt set fra nordvest.*



*Opstalt set fra sydvest.*



*Kig fra lokalplanområdet mod tennisbanerne. Adgangsvejen til lokalplanområdet føres mellem tennisbanerne og boldbanerne.*

skøjtehallens teknik-, og klub-, og omklædningsfaciliteter mv.

### Arkitektonisk vurdering

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at skøjtehallen er fint placeret i idrætsanlægget mellem tennis- og fodboldfaciliteterne, hvor bl.a. dens synlighed i forhold til boligbebyggelserne udenfor idrætsanlægget vil være begrænset. Facadelinjen, der løber parallelt med højbanen, vil endvidere medvirke til at give området en klar afgrænsning og et roligt udtryk.

Det vurderes, at skøjtehallens høje base af beton understøtter hallens formsprog som et geometrisk klart skarpskåret skulpturelt bygningsværk, der udtrykker robusthed imod slid og fysisk påvirkning. Endvidere skaber den aluminiumsfarvede beklædning, udover den rent energimæssige fordel, også en samhørighed med nabobygningen, den eksisterende tennishal.

De foreslåede vindturbiner ser forvaltningen som et

godt tiltag, der vil give hallen et miljøbevidst udtryk. Den skitserede udbygningsplan med etablering af en ekstra træningshal, der gør brug af faciliteterne i skøjtehallen, er en god vision for områdets videre udvikling.

### Ryparkens Idrætsanlæg

Som led i den nævnte plan for omrokering, renovering og opgradering af idrætsanlæggene på Østerbro, har Kultur- og Fritidsforvaltningen i forbindelse med Ryparkens Idrætsanlæg bl.a. peget på problematikken omkring tilkørselsforhold til Ryparken Idrætsanlæg samt parkeringsforholdene i anlægget.

Tilkørsel til Ryparkens Idrætsanlæg foregår i dag via en række ensrettede parallelveje, der er interne adgangsveje for boligbebyggelsen i Ryparken. Vejene er skiftevis ensrettet mod nord og syd. Denne tilkørsel ønsker kommunen i højere grad at sprede på flere muligheder, så belastningen det enkelte sted mindskes. Der foreslås derfor en løsning, hvor tilkørselsmuligheden suppleres med en

*Kig gennem boligbebyggelsen Ryparken. Tilkørselsvejene til bebyggelsen anvendes også som tilkørselsvej til Ryparkens Idrætsanlæg.*







*Vejen, der skiller boligbebyggelsen Ryparken og Ryparkens Idrætsanlæg. Vejen er ensrettet i dag, men foreslås udvidet, så den kan dobbeltrettes.*

udvidelse af den ensrettede udkørselsvej til Lyngbyvej mellem boligbebyggelsen og idrætsanlægget, så denne kan dobbeltrettes. Kørende fra Hans Knudsens Plads kan således køre direkte til idrætsanlægget fra Lyngbyvejen, hvilket vil medføre mindre kørsel mellem boligblokkene. Nordfra vil bilister dog fortsat skulle igennem boligbebyggelsen, for at nå frem til idrætsanlægget.

Det foreslås derudover at opgradere og forbedre parallelvejen gennem boligbebyggelsen ved nr. 74 - 96 ved at etablere busvenlige bump, flytte vejen mod øst, så der bliver større afstand til bygningsfacaden samt at etablere fortov mellem vej og facade. Dette vurderes både at ville tilgodese bilisterne fra nord og beboerne i boligbebyggelsen.

Vedrørende parkering, der i dag foregår noget ustruktureret, foreslås der anlagt 175 reelle parkeringspladser i Ryparkens Idrætsanlæg, inklusive de parkeringspladser, der etableres i forbindelse med skøjtehallen.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal sikre, at den aktuelle skøjtehal kan opføres. Der fastlægges bestemmelser for volumen og placering af bebyggelse samt for hvilke facade- og tagmaterialer, der skal anvendes.

Det er hensigten, at bebyggelsen skal indgå i Ryparkens Idrætsanlæg på linje med den øvrige bebyggelse i idrætsanlægget. Bebyggelsen skal derfor udformes med rolige facader og i en afstemt balance med de øvrige bygninger i området. Bestemmelser, der sigter mod disse målsætninger, indgår i lokalplanen.

Der fastlægges rammer for antallet af parkeringspladser og cykelparkering.

Parkeringspladserne, der vil indgå i de tidligere nævnte 175 parkeringspladser for hele Ryparkens Idrætsanlæg, kan etableres i lokalplanområdet eller andet sted i tilknytning til idrætsanlægget, og vil i praksis være til brug for alle idrætsudøvere og gæster i Ryparkens Idrætsan-

læg. Cykelparkering skal etableres i forbindelse med bebyggelsens indgange.

Det vurderes, at der i spidsbelastningssituationer for det aktuelle projekt, hvor der afholdes tilskuerarrangementer, hvilket forventes at ske ca. 10 gange om året, kan være behov for flere parkeringspladser, end de i lokalplanen fastlagte. I disse situationer vurderes det, at de for det samlede idrætsanlæg foreslåede 175 parkeringspladser, vil kunne dække behovet. I øvrigt forventes det, at mange besøgende til den kommende skøjtehal vil ankomme på cykel eller med offentlige transportmidler.



*Oversigt over den nuværende trafikale struktur ved Ryparken (de røde pile viser kørselsretningen).*



Der foreslås opsat to af denne type vindturbiner på taget af skøjtehallen.

## Tilgængelighed

En forudsætning for, at alle mennesker skal kunne deltage og bidrage ligeværdigt i samfundslivet er, at de fysiske omgivelser er udformet, så de er tilgængelige for alle. Københavns Kommune har et mål om at skabe tilgængelighed for alle i byens offentlige rum. Rammer, der understøtter denne målsætning, er indarbejdet i lokalplanen.

## Miljørigtigt byggeri/energi

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". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. "Miljø i byggeri og anlæg", der kan hentes på [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer), 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.

Skøjtehallen bliver et energirigtigt og bæredygtigt byg-

geri udført i energiklasse 2. Energiforbrug til især køling af isbanen skal reduceres mest muligt.

Lokalplanen vil endvidere muliggøre etablering af vedvarende energikilder i form af såkaldte vindturbiner eller lignende i lokalplanområdet, ligesom hallens store lukkede facade kan anvendes til bygningsintegrerede solceller til at supplere strømforbruget.

## Støj

Køleanlæg og andre tekniske anlæg skal indgå som en integreret del af bebyggelsen og støjisoleres, så omgivelserne ikke belastes med støjforurening.

Trafikstøjniveauet forventes ikke at blive forøget i forbindelse med etablering af skøjtehallen.

## Landskab

Lokalplanområdet er et stort set fladt areal. På arealet findes flere store træer med vildtvoksende underskov. Hvor der er kørende trafik befæstes arealerne med asfalt dog således, at brandveje anlægges i grusopbygning. Øvrige områder udlægges som flise- og græsarealer.

## Jord- og grundvandsforurening

I lokalplanområdet er der ikke kendskab til jordforurening, men en jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, dvs. at overfladejorden formodes lettere forurenede. Dette udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes fra området.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end to år, skal Center for Miljø ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb,

Lokalplanområdet ligger bag de nye beachvolleybaner. Bagerst til venstre skimtes den midlertidige skøjtehal.





åer, søer, havnen mm.), skal Center for Park og Natur søges om tilladelse.

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

## **Regnvand**

Det er Københavns Kommunes overordnede mål, at regnvand skal afledes eller nedsives lokalt for derigennem at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål, og for at der tilføres vand til søer og vandløb (jf. Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008). Af spildevandsplanen fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for matriklen til eksempelvis vanding eller lignende.

## **Affald**

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald. Beholderantal og -placering skal aftales med Center for Miljø.

# FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

## Kommuneplan

Det aktuelle lokalplanområde er ifølge Kommuneplan 2005 og i forslag til Kommuneplan 2009 beliggende i et O1-område til offentlige formål af almen karakter, der naturligt kan indpasses i området, herunder sportsanlæg samt tilhørende miljømæssige og publikumsorienterede servicefunktioner. Der må kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende).

## Lokalplaner i kvarteret

Der er ikke lokalplaner i umiddelbar nærhed til det aktuelle lokalplanområde.

## Miljøvurdering

Teknik- og Miljøforvaltningen har screenet lokalplanforslaget i henhold til lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer, og har i den forbindelse vurderet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering. Dette skyldes, at plantillægget ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Endvidere muliggøres der ikke projekter, der i størrelse og omfang, samt i forhold til planområdets nuværende udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. I forvaltningens vurdering indgår, at den nye bebyggelse vil indgå i Ryparkens Idrætsanlæg som en naturlig udvikling af området. Bebyggelsen udformes med rolige facader i en afstemt balance med de øvrige bygninger i området.

Bebyggelsens placering i midten af Ryparkens Idrætsanlæg, orienteret mod syd og liggende parallelt med højbanen, medvirker i øvrigt til at give en klar afgrænsning af det samlede idrætsanlæg.

Projektet vurderes ikke at ville medføre en væsentlig forøgelse af trafikken.

Lokalplanområdet er centralt beliggende i forhold til cyklende brugere fra Østerbro og også stationsnært i forhold til Ryparken Station. Endvidere er området betjent med mange busforbindelser.

Afgørelsen offentliggøres samtidig med planforslaget.

## Tilladelse i henhold til anden lovgivning

- Der må ikke påbegyndes bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer, før der er opnået tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø. Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres efter Center for Miljø's anvisninger og tilladelse. Disse kan rekvireres på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk)
- Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for erhvervsaffald og husholdningsaffald.
- Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Bymuseum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang.



# LOKALPLANEN

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008) fastsættes følgende bestemmelser for et mindre område i Ryparkens Idrætsanlæg, del af matrikel nr. 5694 Udenbys Klædebo, København.

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er,

- at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens placering, volumen og facadematerialer mv.,
- at fastlægge bestemmelser for ubebyggede arealers indretning med gode fysiske og visuelle forbindelser, så området føles trygt at færdes i,
- at bevare områdets grønne præg, samt
- at udvikle området efter miljørigtige og bæredygtige principper.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter en del af matr. nr. 5694 Udenbys Klædebo, København, samt alle parceller der efter 1. september 2009 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

Området fastlægges til offentlige formål og private institutioner af almen karakter, som naturligt kan indpasses i området. I området kan der opføres og indrettes sportsanlæg samt tilhørende miljømæssige og publikumsorienterede servicefunktioner.

## § 4. Bebyggelsens omfang og placering

**Stk. 1.** Ny bebyggelse skal opføres indenfor det på lokalplantegningen viste byggefelt og må omfatte op til 6.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

**Stk. 2.** Bygningshøjden må ikke overstige 13 m inklusive tekniske installationer.

**Stk. 3.** Uanset stk. 2. kan der på bebyggelsens tag etableres vindturbine eller andre vedvarende energikilder, hvis højde ikke må overstige 4 m.

**Stk. 4.** Uanset stk. 1. kan der i og udenfor det fastlagte byggefelt opføres op til tre skure i én etage og med et areal på op til 10 m<sup>2</sup>. Skurene skal placeres på en sådan måde, at områdets grønne præg bevares.

## § 5. Bebyggelsens ydre fremtræden

**Stk. 1.** Bebyggelse skal fremstå i robuste materialer.

**Stk. 2.** Sokkelpartier skal fremstå formstøbte eller pudse og må etableres til op til 1 m over terræn.

**Stk. 3.** Facader skal udføres i aluminiumsfarvet falset beklædning.

**Stk. 4.** Tagbeklædning skal udføres i aluminiumsfarvet falset beklædning som på facaden eller med tagpap.

**Stk. 5.** De i § 4, stk. 4. omhandlede skure skal udføres som lette bygninger i træ og med tagpap som tagbeklædning.

**Stk. 6.** Vindues- og dørpartier skal udføres i metal eller træ.

**Stk. 7.** Vinduesglas skal være klart glas, eventuelt med toning eller spejlvirkning i begrænset omfang.

**Stk. 8.** Der kan etableres ovenlysvinduer.

**Stk. 9.** Synlige tagrender og nedløb samt inddækninger skal udføres i metal, der er tilpasset facadebeklædningen.

**Stk. 10.** Tekniske installationer skal placeres inden for bygningsvolumen således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

**Stk. 11.** Der må ikke opsættes antenner og paraboler på bebyggelse.

**Stk. 12.** Der må kun skiltes i relation til bebyggelsens og Ryparkens Idrætsanlægs anvendelse.

**Stk. 13.** Skiltning, facadebelysning, solafskærmning og andet facadeudstyr skal udformes, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens udtryk og omgivelserne i øvrigt.

**Stk. 14.** Udendørs belysning skal udføres, så arealet opleves trygt at færdes på.

## § 6. Ubebyggede arealer og parkering

**Stk. 1.** Ubebyggede arealer skal indrettes således, at der opnås en sammenhængende helhed og gode fysiske og visuelle forbindelser i, til og fra området samt på en måde så det grønne præg bevares.

**Stk. 2.** Ubebyggede arealer må som hovedregel ikke hegnes. Dog kan der hegnes i forbindelse med sportsbaner eller varegård.

**Stk. 3.** Parkeringsdækningen må maksimalt være 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringspladserne skal placeres i forbindelse med Ryparkens Idrætsanlæg.

**Stk. 4.** Der skal indrettes 50 cykelparkeringspladser i forbindelse med indgange til bebyggelsen.

### Kommentar

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

**Stk. 5.** Inden for et træes drypzone må der ikke køres med tung trafik.

### Kommentar

For at forhindre jordkomprimering skal eksisterende træers vækstzoner (drypzoner) beskyttes mod tung trafik.

**Stk. 6.** Nye træer skal have gode vækstvilkår. I et åbent muldbed skal et træ have minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. I lukkede befæstelser skal et træ have minimum 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. Selve plantehullet skal være mindst 1,5 m dybt og den eksisterende råjord under plantehullet skal være løsnet.

**Stk. 7.** Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes, så de tilgodeser tilgængelighed for alle og er trygge at færdes på.

## § 7. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Ledninger og tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

## § 8. Bæredygtighed

Der skal etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage, der kan bruges til vanding af træer og nedsivning mv.

### Kommentar

Regnvand fra ikke trafikbelastede overflader kan opsamles og genbruges. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel.

## § 9. Retsvirkninger

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

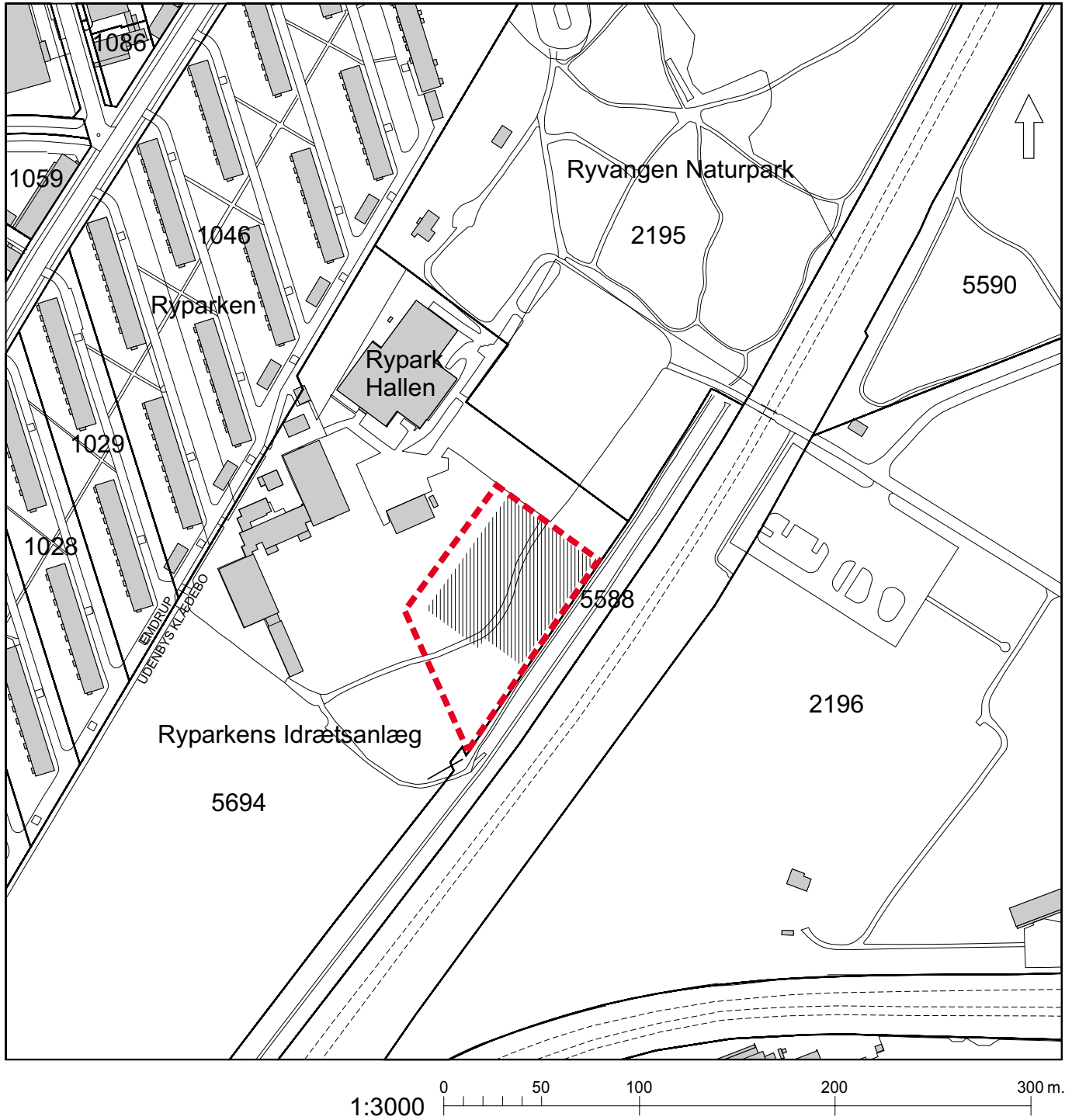
Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer af en ejendom kræver i nogle tilfælde byggetilladelse i andre ikke. Det er vigtigt at sikre sig, at påtænkte bygningsændringer mv. er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.
- 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.
- d) Bortskaffelse af og håndtering af forurenede overskudsjord skal ske i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens regler og retningslinjer. Disse kan hentes på Center for Miljø hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk). Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)
- e) I henhold til Spildevandsplan 2008 gælder det for alle nybyggerier, hvor grundarealet er større end 300 m<sup>2</sup>, at tagvand ikke ledes til kloaksystemet, men skal håndteres lokalt. Dette forhold kan fraviges, hvis det dokumenteres, at dette helt eller delvist ikke kan lade sig gøre.
- f) Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald. Beholderantal og deres placering skal aftales med Center for Miljø, der desuden kan rådgive om gårdmiljøstationer.
- g) Der skal projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier Miljø i byggeri og anlæg.



# TEGNING NR. 1



- Grænse for lokalplanområde
- ||||| 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, evt. 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 endelig retsvirkninger

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





# PRAKTISKE OPLYSNINGER

## Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 10. december 2009 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Ryparken Skøjtehal".

Offentlighedsperioden løber fra den 13. januar til den 15. marts 2010.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til forslaget til lokalplantillæg.

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

## Borgermøde

Der vil blive afholdt et orienteringsmøde om planforslaget i Lundehuskirken, Strødamvej 1, 2100 København Ø.

Mødet foregår tirsdag den 9. februar 2010 kl. 19-21.

## Debatforum

På Center for Bydesigns hjemmeside [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag) har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en bemærkning.

Du kan også sende dine bemærkninger på [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk)

## Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget kan endvidere sendes til:

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

E-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf: 33 66 35 00

**Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den 15. marts 2010.**

**SAMMEN  
OM BYEN**