

# VED AMAGERBANEN SYD

## Forslag til lokalplan

Københavns Borgerrepræsentation har den 22. juni 2016 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Ved Amagerbanen Syd, samt miljørapport. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

**Offentlig høringsperiode fra den 30. juni 2016 til den 26. september 2016**





# Indhold

## Redegørelse for lokalplan Ved Amagerbanen Syd... 3

Lokalplanens baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Byggeønsker .....	4
Lokalplanens indhold .....	6
Udbygningsaftale .....	10
Partnerskabsaftale .....	10
Miljøforhold .....	11
De kystnære dele af byzonen.....	11
Bevaringsværdige bygninger .....	11
Skyggediagrammer .....	14

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 16

Overordnet planlægning .....	16
Kommuneplan 2015.....	16
Lokalplaner i kvarteret.....	17
Miljø i byggeri og anlæg .....	18
Regnvand .....	19
Varmeplanlægning.....	19

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 20

Affald.....	20
Jord- og grundvandsforurening .....	20
Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord .....	20
Museumsloven .....	21
Rottesikring .....	21
Flagermus.....	21

## Lokalplan Ved Amagerbanen Syd..... 22

§ 1. Formål.....	22
§ 2. Område .....	22
§ 3. Anvendelse.....	22
§ 4. Vej-, sti- og adgangsforhold samt parkering .....	23
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	25
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	26
§ 7. Ubebyggede arealer .....	28
§ 8. Byrum .....	29
§ 9. Støj og anden forurening .....	31
§ 10. Regnvand .....	31
§ 11. Matrikulære forhold.....	31
§ 12. Særlige fællesanlæg.....	31
§ 13. Grundejerforening .....	32
§ 14. Retsvirkninger .....	32
Kommentarer af generel karakter .....	32

Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning .....	34
Tegning nr. 2 - Anvendelse .....	35
Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier .....	36
Tegning nr. 3a - Vejsnit .....	37
Tegning nr. 3b - Vejsnit .....	37
Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan .....	38
Tegning nr. 5 - Beplantning .....	39
Tegning nr. 6 - Byrum og kantzoner .....	40
Tegning nr. 7 - Byrumstegning A / Nordkilen.....	41
Tegning nr. 8 - Byrumstegning B / Midterkilen .....	42
Tegning nr. 9 - Byrumstegning C / Sydkilen.....	43
Tegning nr. 10 - Byrumstegning D / Bydelspladsen ved Lergravsvej .....	44
Tegning nr. 11 - Kantzonedigrammer .....	45

## Hvad er en lokalplan ..... 47

Lokalplan.....	47
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	47
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	47

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for lokalplan Ved Amagerbanen Syd



Luftfoto af området set mod nordvest. Lokalplanområdet er indtegnat med hvid linje. JW Luftfoto februar 2016.

## Lokalplanens baggrund og formål

Med Kommuneplan 2015 ændredes lokalplanområdets ramme fra blandet erhverv (E1) til blandet bolig og serviceerhverv (C2\*) med en bebyggelsesprocent på 150 og mulighed for en boligandel på op til 80 %. Samtidig blev området i rækkefølgen for byudvikling fremrykket til udvikling i 1. del af planperioden i stedet for 2. del. Grundejerne ønsker på den baggrund et nyt plangrundlag med mulighed for nybyggeri til hovedsageligt boligformål, almene boliger og i et begrænset omfang serviceerhverv, herunder publikumsorienterede serviceerhverv, samt for at bibeholde eksisterende erhverv, herunder værksteder.

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for at udvikle lokalplanområdet til et funktionelt blandet bykvarter med udgangspunkt i områdets egenart, hvad angår bebyggelsesstruktur og beplantning. Der er i lokalplanen særligt arbejdet med klimasikring, herunder i forhold til stormflod/højvande på grund af områdets tætte beliggenhed til Øresund.

Lokalplanen skal endvidere være med til at sikre offentligt tilgængelige parkkiler og stier på tværs af området, så der

skabes sammenhæng mellem boligkvarteret ved Strandlodsvej og det fredede område med bl.a. kolonihaver ved Amager Strand og Øresund.

Der er lagt vægt på at gøre lokalplanområdet så bilfrit som muligt ved at lægge mest muligt bilparkering under terræn. I stedet fokuseres der på bynatur ved at etablere tre større parkkiler på tværs af lokalplanområdet for at understøtte grønt byliv og forbindelser mellem by og vand. Samtidigt er bebyggelsesplanen inspireret af den tidligere for området karakteristiske amagerkanske erhvervskarakter med varierede bygningsstørrelser og mindre gårdrum.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet er beliggende på Nordøstamager og afgrænses mod øst af Amager Strandvej, mod syd af den grønne sti i forlængelse af Lergravsvej, mod vest af Ved Amagerbanen og mod nord af erhvervsgrundene omkring Yderlandsvej.



De historiske jordlodder er stadig tydelige i eksisterende matrikel, og understreges i områdets nye grønne forbindelser. Ill. af Tegnestuen Vandkunsten.

Den eksisterende bebyggelse uden for og inden for lokalplanområdet er meget sammensat, hvad angår udformning, udtryk og størrelse.

Lokalplanområdet består af 12 grunde med en blanding af aktive og tomme, nedslidte erhvervsbygninger. De aktive virksomheder tæller alt fra små smedje- og bilværksteder, privat skole, til større kontorbyggeri med fx rejsebureau og arkitekttegnestue, tv-produktion og busgarageanlæg mv. De kreative erhverv, fremstillingsvirksomhederne og værkstederne præger lokalplanområdets udearealer, der med deres mangeartede hegn, belægninger og selvgroede beplantning tilsammen skaber et sammensat og hidtil utilgængeligt område.

Lokalplanområdets matrikelstruktur afspejler sig i de gamle markskel vinkelret på kysten. Skalamæssigt varierer bebyggelse og uderum, idet de underordner sig gamle vejviddelingslinjer, matrikelstruktur og adgangsveje. Det har skabt et varieret erhvervs-kvarter med både små intime og store byrum. To af de nordlige matrikler i lokalplanområdet er blevet ryddet for bygninger, idet de i længere tid har stået tomme og haft ubudne gæster. Bygningerne var ikke vurderet bevaringsværdige. I midten af lokalplanområdet foregår erhvervsaktiviteterne i små intime byrum mellem værksteder og kontorer. Udover reparation af sejl og biler er der ingen eksisterende funktioner, der inviterer folk ind i området.

Amager Strandvej fremstår som en meget åben trafikkorridor som kontrast til vestsidens 'intime' gaderum mod Ved Amagerbanen og selve området er ellers delvis aflukket med hegn og uden gennemgående stier.

Alle grundene er forurenede, så det ikke kan tillades at nedsive regnvand til grundvand. Landskabet uden for lokalplanområdet er præget af den nord-sydgående kystlinje mod Øresund og de markante

## Fakta

Grundareal	ca. 64.000 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal	ca. 93.000 m <sup>2</sup>
Bebyggelsespct.	150
Boligetagemeter	ca. 74.400 m <sup>2</sup>
Erhvervetagemeter	ca. 18.600 m <sup>2</sup>
Detailhandel	700 m <sup>2</sup>
Friarealer	ca. 31.620 m <sup>2</sup>

græsflader langs østsiden af Amager Strandvej, som var den oprindelige kystlinje, samt kolonihaveforeningen Amager Strand og Sundby Sejlforening. Syd for ligger boligbebyggelsen Øresund Strandpark, og mod vest danner det grønne beplantningsbælte langs med det gamle jernbanetracé for Amagerbanen et væsentlig selvgroet grønt byrum. Yderligere mod vest ligger et stort byudviklingsområde ved Strandlodsvej, der består af en blanding af ældre erhvervsbygninger og nye boligbebyggelser.

Området betjenes for tiden af bus nr. 77 og 78. Nærmeste metrostation er Øresund (ca. 300 - 800 m) og lidt længere væk Lergravsparken (ca. 800 - 1.200 m).

## Byggeønsker

Helt overordnet betragtes det aktuelle område som et bykvarter, der indgår i det samlede Nordøstamager. For at få input og idéer til byliv, byrum og bebyggelse har der i 2015 været afholdt tre workshops i lokalplanområdet med stor deltagelse af lokale interessenter. Lokaludvalget og flere af de deltagende borgere havde ønsket om grønne bebyggelser med beplantning på tage og facader, store træer i hele området, gode forhold for cykler og ingen biler. Desuden ønskedes grønne tværgående forbindelser, som binder de omkringliggende områder sammen og gerne et "kulturstræde", hvor kreative erhverv og medborgerhuse kan kombineres og blive attraktivt for det kommende bykvarter.

Grundejerne, Københavns Kommune og Amager Øst Lokaludvalg ønsker på den baggrund at skabe et attraktivt, tæt og grønt blandet bykvarter med så få arealer til biler som muligt og med udgangspunkt i egenarten fra erhvervsområdet med de historiske markskel, varierede bygningsstørrelser og små intime gårdrum.

Bebyggelsesplanen er bygget op omkring tre tværgående parkkiler placeret langs gamle markskel, som skal sammenbinde området med det nye boligkvarter langs



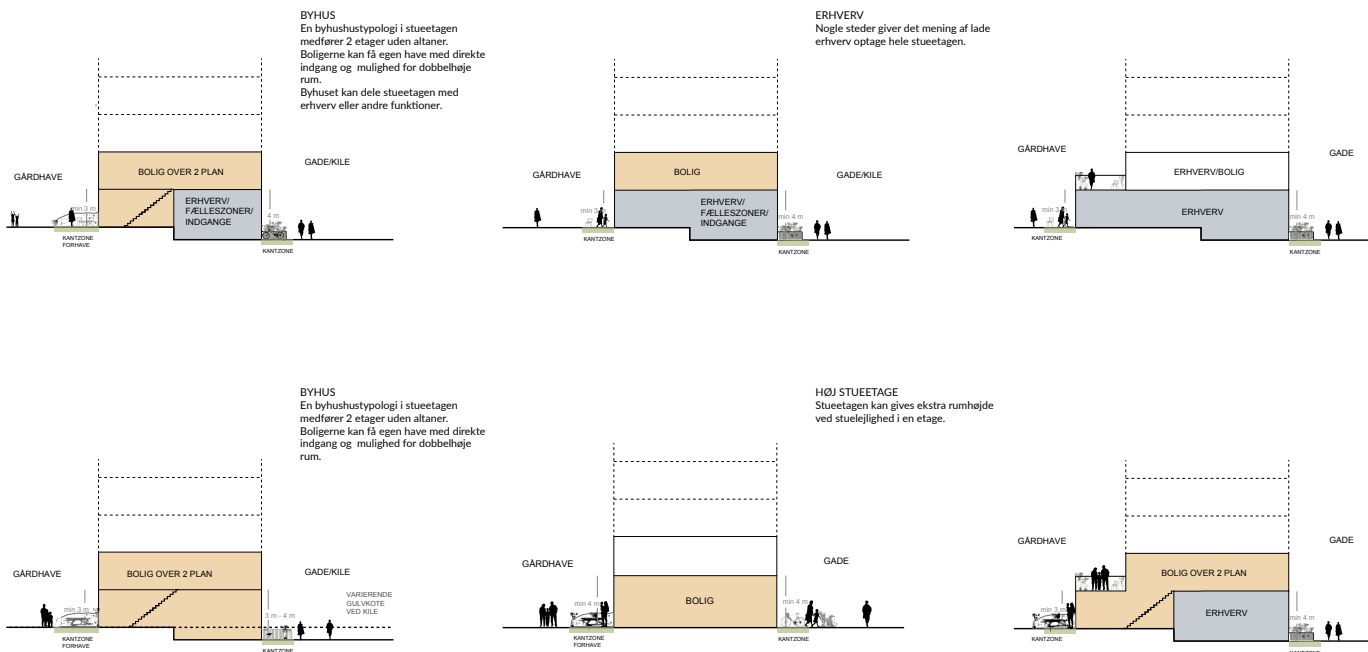


Modelbillede af lokalplanområdet set fra Ved Amagerbanen ud mod Amager Strandvej og kolonihaveområdet.



Eksempel på udformning af sydkilen. Ill. af Tegnestuen Vandkunsten.





Variationsmuligheder af anvendelsen i stueetagen ved optag af terrænforskel. Ill. af Tegnestuen Vandkunsten.



Pioner-beplantning



Planter i skel og sprækker



Vilde hegn

Fotos af STED by- og landskabsarkitekter

Strandlodsvej og kolonihaverne samt kysten ved Øresund. Der arbejdes i bebyggelsesplanen med forskellige bygningstypologier i varierede højder og boformer. Bebyggelses- og landskabsplanen er også udformet under hensyn til klimatilpasning, idet den tager højde for bl.a. havvandsstigning, stormflod og 100 års regn. Da de rekreative arealer er i fokus, ønsker grundejerne at skabe et næsten 'bilfrit' bykvarter på de gældes præmisser ved at placere stort set al bilparkering i konstruktion under terræn og biladgang hertil overvejende placeret i periferien af området sammen med terrænparkering til delebiler, gæster mv. For at håndtere den kommende trafik til og fra området ønsker grundejerne en udbygningsaftale samt en partnerskabsaftale, bl.a. i forhold til at sikre mulighed for delebiler i området.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør, at de nuværende erhvervsgrunde samlet kan udvikles til et moderne funktionsblandet bykvarter på Nordøstamager med en bebyggelsesprocent på 150.

## Bynatur og bebyggelsesplanen

Stedets egenart indgår i en ny fortolkning og er videreført i lokalplanen. Bebyggelses- og landskabsplanen er udarbejdet under hensyntagen til områdets hjemmehørende flora, forbindelser, markskel og sigtelinjer samt til at gøre lokalplanområdet til et næsten 'bilfrit' bykvarter. Visionen er, at bykvarterets landskab og bynatur skal få størst mulig rekreativ værdi for de kommende beboere og samtidig håndtere de klimatiske udfordringer.

Planens afsæt, i at videreføre dele af de oprindelige markskellinjer og genskabe kringledede byrumsforløb, former den bærende struktur, der underopdeler bebyggelsen i fire karrélignende bygningsstrukturer. Langs skellinjerne anlægges egentlige byrums- og parkkiler, der gives forskellige identiteter. Den nordligste og sydligste i form af to grønne og rekreative byrum med have- og parkkarakter med inspiration fra haveforeningens kiler på den anden side af Amager Strandvej, samt et mere urbant byrum, som for eksempel også kan rumme kulturelle eller publikumsorienterede funktioner centralt i området. Dette





Hævede gårdrum og hiler sender vandet via et skrånende terræn ned til skybrudsvejen i Ved Amagerbanen og i et mindre omfang mod Amager Strandvej. Ill. af Tegnestuens Vandkunstner.

hovedgreb i planen danner en åben og imødekomende bebyggelse, der styrker de offentlige forbindelser på tværs af området. Indadtil i bebyggelsen danner gårdrummene mere private og sociale rammer til beboerne med mindre haver/terrasser og nære lege- og opholdsarealer.

Der er udpeget fire bevaringsværdige bygninger, der indgår i et samspil med det samlede hovedgreb.

Byrummene skal give mulighed for et varieret byliv, der afspejler hverdagens forskellige gøremål, herunder hvad der er til offentlig eller privat brug. Bygningerne skal udformes i samspil med de forskellige byrumskarakterer med plads til hverdagslivet.

Terrænet hæves inde i området og indrettes med fald mod de omgivende veje - primært Ved Amagerbanen - til håndtering af normal afvanding, skybrud, stormflod og havvandsstigning mv. Hele området er planlagt ud fra en overordnet idé om, at der skal køre så få biler som muligt i området. Stort set al bilparkering foregår i parkeringskældre undtagen parkeringspladser på terræn til debiler, handicap-, korttids- og gæsteparkering, som er placeret i periferien på Ved Amagerbanen og Amager Strandvej.

### Anvendelse

Lokalplanen fastlægger området til helårsboliger, herunder 25 % almene boliger, og serviceerhverv, herunder

administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, håndværk, værksteder og andre virksomheder. Lokalplanen muliggør ca. 750-850 nye boliger i området.

Serviceerhverv, herunder detailhandel, muliggøres hovedsageligt langs Amager Strandvej, langs Midterkilen og i den sydlige del af lokalplanområdet mod stiforbindelse i forlængelse af Lergravsvej.

### Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Lokalplanområdet er vejsmæssigt afgrænset af Amager Strandvej mod øst, Ved Amagerbanen mod vest og stiforbindelsen i forlængelse af Lergravsvej mod syd. Nord for området ligger den nærmeste fordelingsgade Prags Boulevard, som området har adgang til via Amager Strandvej og Ved Amagerbanen. Amager Strandvej er som bydelsgade den direkte tilknyttede overordnede vej.

Lokalplanen forhindrer som overordnet princip biltrafik på tværs af området mellem Amager Strandvej og Ved Amagerbanen. Derfor fastlægges der adgangsmulighed fra både Amager Strandvej og Ved Amagerbanen - med Ved Amagerbanen som den primære vejadgang.

For at sikre en robust og trafikikker hovedadgangsvej ad Ved Amagerbanen etableres der et nyt signalreguleret kryds ved Prags Boulevard /Raffinaderivej. Ved Amager-





Stationsnærhed og busstop. Ill. af Tegnestuen Vandkunsten.

banens nordligste del forskydes for at koble sig på det nye signalanlæg i direkte forlængelse af Raffinaderivej. Ved Amagerbanen ombygges til lav hastighed med indsnævrede krydsningspunkter, hvor de grønne kiler møder vejen. Lokalplanen muliggør desuden op til tre vejadgange (overkørsler) fra Amager Strandvej til området.

Adgangen til parkeringen i bykvarteret sker fra periferien, så gårdrummene og park-/haverum kan holdes bilfrit. Der vil fra Ved Amagerbanen være adgang til ca. 320 p-pladser i konstruktion samt ca. 50 p-pladser på terræn, hvoraf mindst 12 vil blive etableret som pladser forbeholdt delebiler.

Der vil være adgang til ca. 120 p-pladser i konstruktion fra Amager Strandvej via de fremtidige overkørsler. På Amager Strandvej etableres der de nødvendige svingbaner således, at den uvedkommende biltrafik kan passere uden væsentlige gener fremadrettet. Lokalplanen muliggør, at der kan etableres handicapparkering, gæste-/kunderparkering og læssezoner langs vestsiden af Amager Strandvej.

Lokalplanen fastlægger en vejudvidelseslinje langs med Amager Strandvej således, at Amager Strandvej på et senere tidspunkt kan udvides til fire-sporet vej, såfremt forholdene taler herfor. Øvrige eksisterende vejudvidelseslinjer langs Ved Amagerbanen og stianlæg i forlængelse af Lergravsvej kan aflyses.

Kommunen er ved at etablere en ny højklasset cykelforbindelse (supercykelsti /grøn cykelrute) i Amagerbanens

gamle jernbanetracé langs med Ved Amagerbanen. Området får adgang til cykelforbindelsen fra Amager Strandvej gennem parkkilerne og hen til overgangssteder langs Ved Amagerbanen, hvor kilerne møder Ved Amagerbanen.

På Amager Strandvej anvendes de eksisterende og planlagte cykelstier. Langs vestsiden af Amager Strandvej etableres der nyt fortov i en bredde på mindst 2,5 m.

## Parkering

### Bilparkering

P-normen for området er underlagt kommuneplanens rammer for C-områder (blandet bolig og erhverv) i et byudviklingsområde. P-normen er i udgangspunktet 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup>, men grundejerne har ønsket at reducere parkeringsdækningen til 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> på baggrund af en konkret vurdering af det fremtidige behov. Lokalplanen fastsætter at p-normen til 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> på baggrund af en samlet konkret vurdering:

1. *Etablering af p-pladser til delebiler*  
Grundejerne vil indgå partnerskabsaftale med Københavns Kommune, hvor der reserveres mindst 2 % af den samlede parkering til pladser for delebiler med synlig placering på terræn på Ved Amagerbanen. Muligheden for delebilsordning vil indgå i markedsføringen af området i forbindelse med boligsalg og udlejning. Der vil blive etableret mindst 12 p-pladser til delebiler langs med Ved Amagerbanen samt 6 p-pladser forberedt til el-biler.



## 2. Fleksibel udnyttelse af p-pladser

Det vil ligeledes i forbindelse med markedsføringen blive oplyst, at alle parkeringspladser på terræn vil være forbeholdt delebiler, handicapparkering og gæsteparkering med eventuel tidsbegrænsning, og at parkering af egen bil i området vil være henvist til en plads i p-kælder mod betaling. De enkelte p-pladser i p-kældrene vil være tilgængeligt for flere brugere, hvilket sikrer muligheden for en mere fleksibel udnyttelse af pladserne.

## 3. Grønne gårdrum og parkkiler

Bebyggelsesplanen er baseret på at minimere biltrafikken i de centrale byrum som udgøres af grønne gårdrum og landskabelige parkkiler. Kun i den midterste kile anlægges der et køreareal, der begrænses mest muligt. Dette skaber et sammenhængende område med kun meget lidt bilkørsel. Den primære kørsel foregår således i periferien af området, det vil sige på de eksisterende veje Ved Amagerbanen og Amager Strandvej og ved tilkørsel til p-kælderanlæg.

## 4. Gode cykelforbindelser

Med den kommende supercykelsti i det gamle jernbanetracé, Amagerbanen, bliver det let for cyklister at komme til og fra området, idet der bliver direkte adgang fra de tre parkkiler til supercykelstien. Der etableres gode cykelparkeringsforhold udover kravet i Kommuneplan 2015.

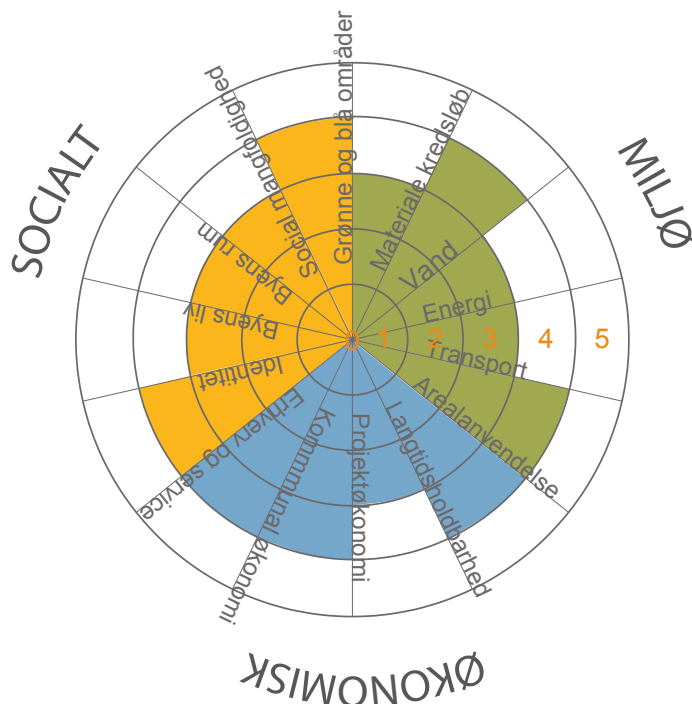
### Cykelparkering

Cykelparkering anlægges således, at den er let tilgængelig for brugerne og som hovedregel i umiddelbar nærhed af indgangspartierne. I lokalplanområdet etableres op mod 50 % af cykelparkeringen i konstruktion – primært i cykelkælder og cykelskure på terræn eller evt. på stueetage. Øvrige cykelparkeringspladser indpasses på terræn. I alt etableres der ca. 3.750 nye cykelparkeringspladser i lokalplanområdet.

### Bæredygtighed

Planens bærende koncept er de tværgående parkkiler og det hævede terræn. De bidrager begge til Københavns mål om at etablere mere bynatur, opnå en større biodiversitet, få flere træer i byen samt mål om klimatilpasning i tilfælde af havvandsstigning, stormflod og 100 års regn. Konkret hæves terrænkoten de fleste steder til min. 2,63 m i gårdrum og på toppunktet af kilerne. Terrænet formes, så overfladevandet ledes til et skybrudsanlæg langs med Ved Amagerbanen og den kommende supercykelsti i det gamle jernbanetracé og videre til kommende regnvandsbassiner omkring den nordlige del af Ved Amagerbanen, jf. afsnittet om skybrudssikring og stormflod under Regnvand, side 19.

Områdets parkeringsnorm for biler sættes lavere end naboområdet, idet supercykelstien vil gøre det let at



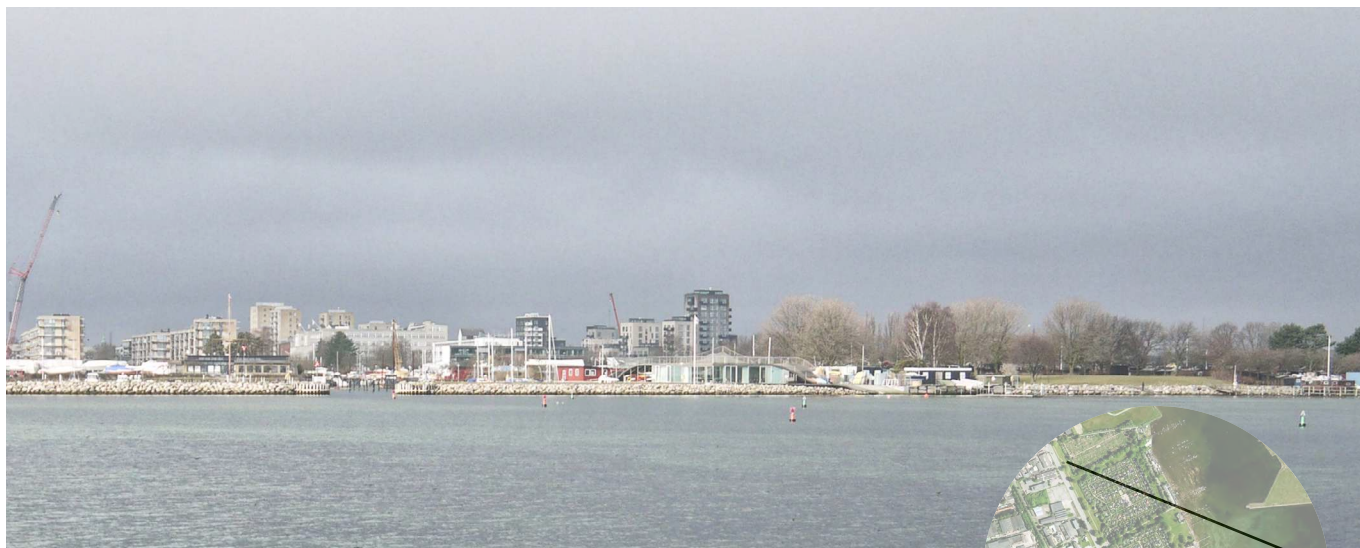
komme til og fra området, der muliggøres delebilsordninger, den offentlige busbetjening af området søges udvidet i takt med områdets udbygning, fleksibel udnyttelse af parkeringspladserne og pga. nærheden til metrostationerne Lergravsparken og Øresund.

Der stilles krav om, at 25 pct. af boligerne er almene boliger, hvilket bidrager til en balanceret beboersammensætning. Etablering af fælleshuse vil være med til at skabe rammer for moderne fællesskaber og medborgerskab.

### Bæredygtighedsværktøjet

Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj er anvendt som dialogredskab i udvikling af bebyggelsesplanen. Igennem udvikling af projektet har der været særlig fokus på 6 af de 14 hensyn – arealanvendelse, vand, materialekredsløb, byens rum, grønne og blå områder og identitet.

Vurderingen falder mest positivt ud i forhold til temaerne identitet, arealanvendelse og grønne og blå områder. Identitet vurderes at være høj på grund af områdets tidlige fokus på udformning af området og bebyggelsen med udgangspunkt i egenartsanalyse og de tværgående forbindende grønne kiler. Arealanvendelse på grund af fortætningen og placeringen af bygninger i området, som sikrer gode lys- og vindforhold i områdets byrum. Blå og grønne områder i forhold til fokus på at bygge videre på den stedspecifikke bynatur i de nye gårdrum og grønne kiler. Sam-



Den eksisterende bebyggelse set fra Amager Strandpark. Ill. af Tegnestuen Vandkunsten.



Den eksisterende bebyggelse set fra Amager Strandpark med indtegning af nybyggerierne. Ill. af Tegnestuen Vandkunsten.

tidigt er der arbejdet med håndtering af stormflod, 100 års regn og havvandsstigning bl.a. ved terrænhævning.

### Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra grundejerne om at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter grundejerne sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- Opgradering af Amager Strandvej langs lokalplanområdet.
- Etablering af lyskryds ved Prags Boulevard og Raffinaderivej og delvis omlægning af Ved Amagerbanen.

### Partnerskabsaftale

I en fælles forståelse mellem Københavns Kommune og grundejere om, at byudviklingen i området skal sikre og intentionerne i lokalplanen realiseres, er der udarbejdet en partnerskabsaftale. Heri forpligter parterne sig blandt andet over for hinanden til:

1. I tilfælde af en etapedeling af byggeriet er grundejerne interesseret i at anlægge midlertidige anlæg som fx grønne byrum så længe som muligt.
2. At 12 p-pladser forbeholdes delebiler og 6 p-pladser forberedes til el-biler.
3. At grundejerne udarbejder kiler i henhold til den af landskabsarkitekterne STED udarbejdede designguide for beplantning af kilerne og privat fællesvej Ved Amagerbanen.
4. At grundejerne udarbejder designguide for indretning af gårdrummene for at sikre det enkelte gårdsrums designlinje.
5. At grundejerne etablerer nogle "selfservice-cykelstationer" til områdets beboere med trykluft til dæk, rengøringspit mv.



## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bek. nr. 1832 af 16. december 2015).

### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen har vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013). Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.

Miljøvurderingen viser, at byudviklingen af området vil have en positiv betydning for bydelen og være med til at skabe sammenhæng mellem by og vand. Områdets stationsnære beliggenhed med udnyttelse af en bebyggelsesprocent på 150 og fokus på at minimere biltrafikken understøtter kommunens plan for en miljørigtig byudvikling.

Områdets arkitektoniske udtryk vil ændres, men ændringen er i overensstemmelse med kommunens planer og strategier på området og vil være med til at bevare et attraktivt og mere bymæssigt indtryk set fra kysten. Lokalplanen udpeger bevaringsværdige bygninger og giver mulighed for at udvikle nye grønne områder. Den ændrede udnyttelse af området fra udelukkende erhverv, herunder produktionserhverv, til blandet bolig og serviceerhverv vil have en positiv påvirkning på miljøet. Det vurderes, at trafikken som helhed ikke ændres væsentligt omkring området som følge af lokalplanen. Der skal tages højde for trafikstøj fra Amager Strandvej ved indretningen af boliger.

## De kystnære dele af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. Den planlagte bebyggelse vil være synlig fra kysten bag H/F Amager Strand og Sundbyøster Havn, som ligger umiddelbart ud til kysten.

Der er udarbejdet en visualisering af kysten som viser, at den muliggjorte bebyggelse vil kunne ses fra kysten, men vil indgå naturligt i og blive opfattet som en del af den eksisterende bebyggelse i området og langs kysten, herunder den allerede lokalplanlagte bagvedliggende bebyggelse som er under opførelse mellem Strandlodsvej og Ved Amagerbanen, og som er højere end den muliggjorte bebyggelse i lokalplanområdet.

## Bevaringsværdige bygninger

Der er udpeget fire bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet. Hver bygning har sit eget arkitektoniske udtryk og alder. Tilsammen er deres bygningsstil og placering med til at give det nye bykvarter en historisk fortælling om tidligere tiders anvendelse af området samt karakter og identitet til området. I lokalplanen vil der i

forbindelse med to af de bevaringsværdige bygninger – Ved Amagerbanen 25-27 og Amager Strandvej 50 – blive muliggjort henholdsvis en til- og påbygning. De bevaringsværdige bygninger indgår ikke i beregningen af bebyggelsesprocenten eller krav til friareal, men i beregningen af anvendelsesfordelingen af erhvervs- og boligareal.



### Ved Amagerbanen 15

Træbygningen blev opført i 1928 med H. Mohnsen som arkitekt og med kød-/foderfabrikken, A/S Fabrikken Grand Danois, som bygherre og har en høj bevaringsværdig (SAVE 3). Oprindeligt blev den anvendt som klubhus for Københavns Roklub og fra 1940 benyttet som lagerrum til foderstoffer. Senere blev bygningen solgt til et trykkeri. Bygningen anvendes i dag til medieproduktion mm. Bygningen vil med sit karakteristiske udtryk og skala være med til at skabe et fint historisk omdrejningspunkt i det nye bykvarter.



### Ved Amagerbanen 25-27

Denne aflange pudsede/gule murstensbygning består af 3 sammenbyggede enheder i to og tre etager og blev opført i 1943 til industri- og håndværksproduktion. Der har været sæbefabrik i perioden 1942-62 og elektronikværksted i perioden 1962-73. I bygningen var der fabrikslokaler i stueplan og laboratorier og kontor på 1. salen. I 1966 var der en fabrik for radiokommunikationsudstyr med mekanikværksted i bygningens stueplan. I dag fungerer bygningen som lokale for kreative erhverv, smedje,

tømrer, industrihåndværk, atelier, kontor, undervisning, lager og musikøvelokaler. Selvom bygningen har en middel bevaringsværdig (SAVE 4) er den et bevis på, hvordan en bygning kan genbruges til mange forskellige anvendelsesformål gennem tiderne.



### Ved Amagerbanen 39

Bygningen er opført i 1949-51 som den første lille del af et større bygningsanlæg. Bygningen er udført til lager for A/S Jensen & Møller Biscuit Fabrik. De højere bygninger vinkelret på og mod Amager Strandvej er efterfølgende tilføjet. Bygningens facader blev i 2008 ændret markant i deres udtryk. På 1. sal blev brystningerne fjernet og der blev indsat gulv-til-loft skydedøre. I 2015 er der blevet indsat nyt indgangsparti. De nye vinduespartier er sorte, så de danner en markant kontrast til de hvide facader. Den markante ombygning har gjort bygningen mere åben og attraktiv og anvendes i dag af et arkitektfirma.



### Amager Strandvej 50

Hovedejendommen blev opført i 1950 med P.C.L. Frigast Sølvvarefabrik som bygherre, og med Hans Madsen Hansen som arkitekt. I ejendommen blev produceret sølvvarer i høj kvalitet med fokus på sølvbestik. Fabrikken blev udvidet i 1959/1962 med H. Thygesen Poulsen som arkitekt. Udvidelsen omfattede yderligere værksted og lagerbygning. Hovedbygningen fremstår som en solid fabriksbygning i jernbeton og med store et-lags jernvinduer, produceret hos Pedershaab Maskinfabrik, som giver ejendommen karakter. Hovedejendommen er opført i jernbeton, som fremstår solid med store jernvinduer. De to bygninger er opført som industribygninger. Senere udvidelser har samme arkitektoniske udtryk med meget store jernvinduer, opført med pælefundering. De to bygninger er de senere år blevet anvendt til design af møbler, telefonselskab, kontor og til liberalt erhverv.







Den 21. marts kl. 09.00



Den 21. marts kl. 12.00



Den 21. marts kl. 16.00

### Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, hvor der er sol og skygge på de forskellige angivne tidspunkter ved jævndøgn og solhverv. I bebyggelsesplanen er der arbejdet med at sikre de mest solbelyste steder til ophold. De ses i grønne kiler, som løber stik øst - vest, og inde i gårdrummene, der hvor bebyggelserne er lavere.





Den 21. juni kl. 09.00



Den 21. juni kl. 12.00



Den 21. juni kl. 16.00



Den 21. juni kl. 19.00



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv. Lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

### Fingerplan 2013

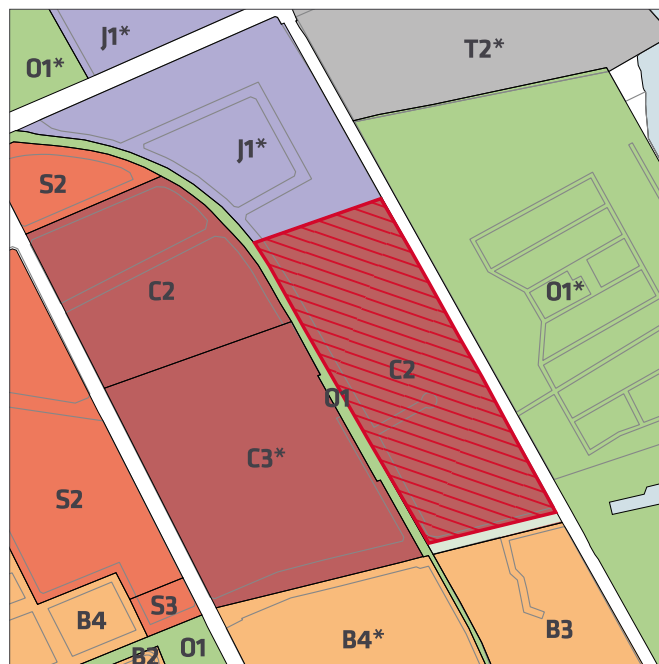
I følge Fingerplan 2013, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Afgrænsningen af det stationsnære område kan her ske som et 1.000 m cirkelslag. Der kan således placeres kontorbygninger over 1.500 m<sup>2</sup>. Lokalisering i de stationsnære områder skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor væsentlig flere benytter kollektiv transport. Fingerplanen 2013 bestemmer også, at kommunernes planlægning gennem rækkefølgebestemmelser bidrager til at sikre, at byudvikling og byomdannelse koordineres med den overordnede trafikale infrastruktur og den kollektive trafikbetjening, at der er et rigeligt og varieret udbud af planlagte byggemuligheder, som dog ikke væsentligt overstiger forventet nybyggeri i hovedstadsområdet i planperioden, og at der sker en balanceret udvikling mellem de forskellige egne i hovedstadsområdet. Københavns Kommunes rækkefølgeplan respekterer dette. Rækkefølgeplanen ændres ikke med denne lokalplan.

## Kommuneplan 2015

Kommuneplan 2015 udlægger lokalplanens område til blandet boliger og serviceerhverv (C2\*) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en særlig bestemmelse om, at boligandelen kan være op til 80 % af etagearealet. Friarealprocenten for hhv. boliger og erhverv er 40 og 10. Parkeringsnormen er 1 plads pr 150 m<sup>2</sup>. Parkeringsdækningen kan dog efter en konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> eller minimeres til 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup>, såfremt der kan påvises højere/lavere parkeringsbehov. Ud fra en konkret vurdering fastsættes normen i lokalplanen til 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup>, jf. afsnittet om parkering under Lokalplanens indhold s. 8.

### Detailhandel

Inden for lokalplanens område er der ikke i Kommuneplan 2015 udpeget områder til detailhandel. Uden for de udpegede centerområder kan der etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.



	Det aktuelle lokalplanområde
	B, B2-5 Områder til boliger (3-6 etager)
	C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
	S, S1-3 Områder til serviceerhverv
	J, J0-2 Områder til industri
	T, T1-4 Områder til tekniske anlæg
	O1 Områder til fritidsområder m.v.
	* Områder med særlige bestemmelser

### Gældende kommuneplanrammer 2015

På den baggrund er der i lokalplanen givet mulighed for enkeltstående butikker mod Amager Strandvej dels på hjørnet af stiforbindelsen i forlængelse af Lergravsvej og dels centralt i området på hjørnet af den kommende Midterkile.

### Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod 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.

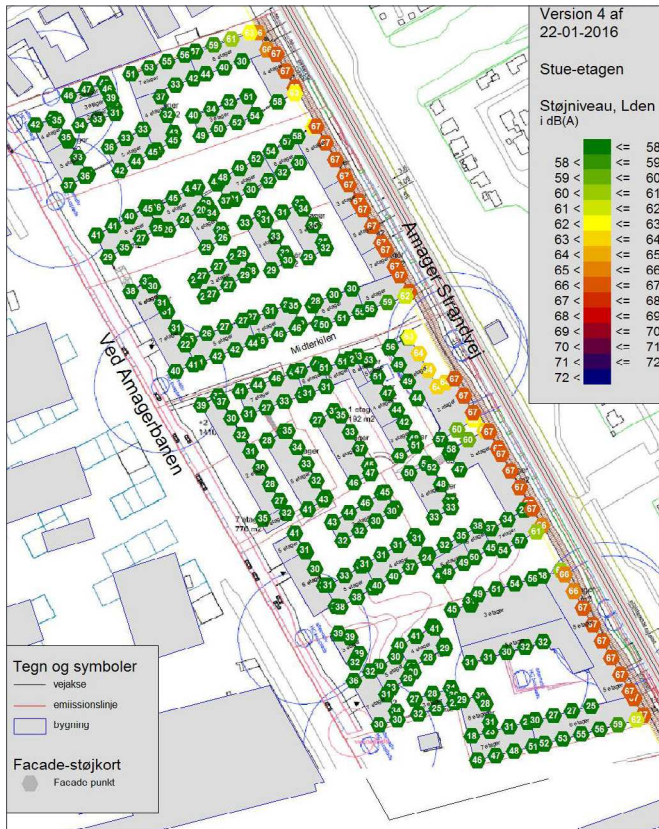


Diagram visende støjniveauet for stueetagen

### Trafikstøj

Der er foretaget beregninger af trafikstøjbelastningen fra Amager Strandvej. Der er støjreducerende asfalt på strækningen. Beregningerne viser, at facaderne mod øst, som ligger direkte ud mod Amager Strandvej, støjbelastes med op til Lden 67 dB. Dette betyder, at der er behov for særlige vinduesløsninger i de mest støjbelastede facader, for at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer (maks. 33 dB) og delvist åbne vinduer (maks. 46 dB) kan overholdes.

Bygningernes placering i forhold til vejen betyder, at der kan etableres udendørs opholdsarealer bagved og imellem bygningerne, som overholder støjkravet udendørs (maks. 58 dB).

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

### 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.

Amager Øst Lokaludvalg har i 2013 i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen omfat-

ter 15 konkrete projekter, der er affødt af lokale ønsker og idéer. Projekterne handler om alt fra Amagerbrogade som en levende butiksgade, et godt ældreliv på Amager, til anvendelse af industriområder, tværgående stiforløb og grønne forbindelser.

Man kan læse om alle projekterne på Amager Øst Lokaludvalgs hjemmeside <http://www.aølu.dk/bydelsplan-2013/>.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 136 Kløverparken

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til erhvervsformål, herunder industri med dertil hørende administration. Det tilstræbes, at ny bebyggelse indpasses i omgivelserne, herunder særligt det tilgrænsende vandareal og de grønne områder.

### Lokalplan nr. 326 Prøvestenen og Amager Strandpark med tillæg 1 og 2

Lokalplanen fastholder Prøvestenen til havnerelateret erhverv, bortset fra den sydligste del, der kan udnyttes til rekreative formål, herunder lystbådehavn, og muliggør opfyldning til etablering af Ny Amager Strandpark.

### Lokalplan nr. 346 Amager Øst II

Formålet med lokalplanen er at ændre det hidtidige erhvervsområde til et område med blandet boliger og serviceerhverv i bebyggelser i op til 6 etager. Der er udpeget arealer til offentlige formål for eksempel med institutioner m.v. samt hovedcykelsti på Amagerbanens tracé.

### Lokalplan nr. 360 Østamagerbanen

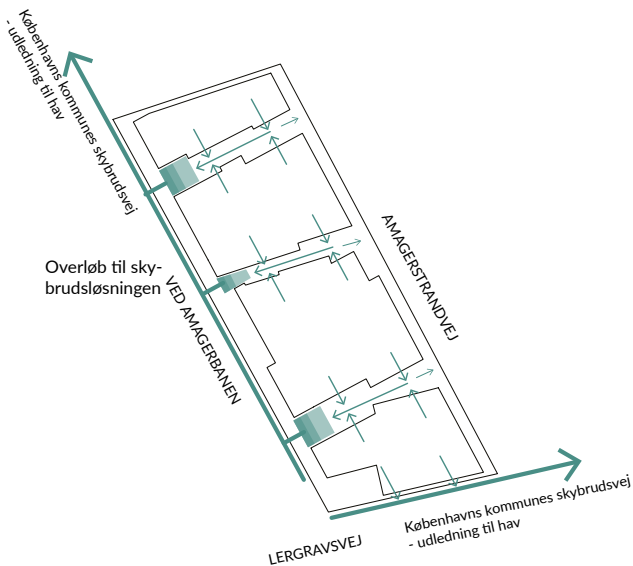
Formålet med lokalplanen er at fastlægge arealer til Østamagerbanen, herunder en station syd for Øresunds-



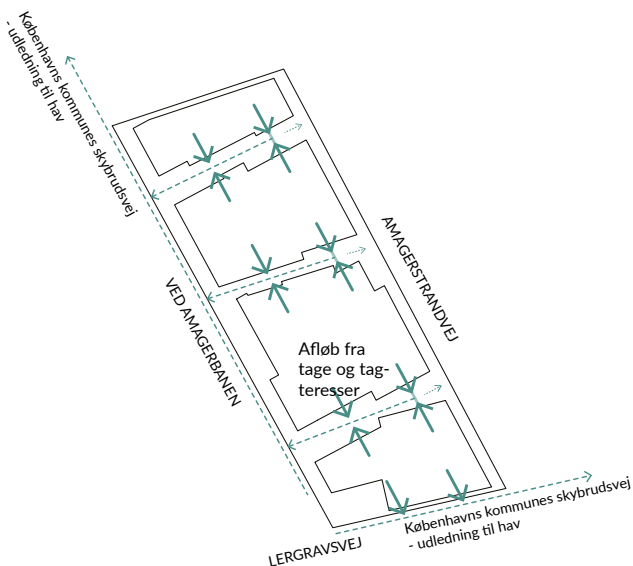
- Det aktuelle lokalplanområde
- Gældende lokalplaner

Lokalplaner i kvarteret

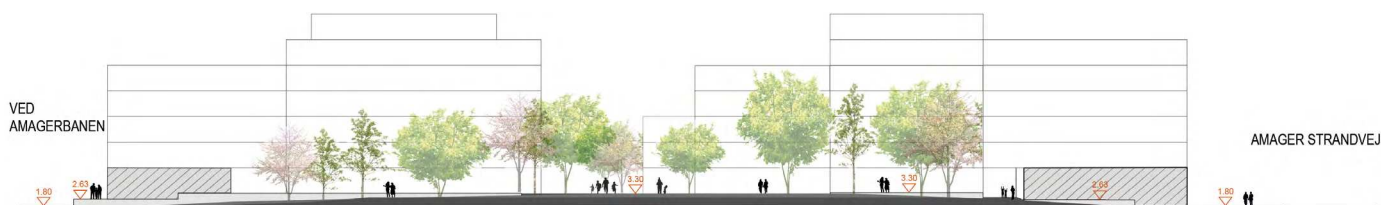




Løsninger til hverdagsregn dimensioneres som udgangspunkt til en klimafremskrevet 5 års hændelse og med overløb til skybrudsløsningen og i et mindre omfang til Amager Strandvej. Ill. af Tegnestuen Vandkunsten.



Regnvand fra tage og tagterasser afledes til de grønne kiler mellem byggefeltene og videre til skybrudskorridoren i Amagerbanen. Ill. af Tegnestuen Vandkunsten.



Stueetagen i kantzonen mod Amager Strandvej har et indre niveauspring og får derved ekstra loftshøjde i lokalerne med direkte udgang til Amager Strandvej fra erhverv. Ill. af Tegnestuen Vandkunsten.

vej. Der kan ifølge planen etableres en gangbro på tværs af metroen i området nord for Øresundsvej, samt en strækning af cykelruten 'Amagerruten'.

#### Lokalplan nr. 425 Krimsvej

Formålet med lokalplanen er at ændre det hidtidige erhvervsområde til et blandet område til boliger og serviceerhverv med bebyggelser i op til 21 etager. Den udpeger også arealer til centerformål ved Øresundsvej.

#### Lokalplan nr. 449 Strandlodsvej

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

#### Lokalplan nr. 479 Jenegade

Formålet med lokalplanen er at danne planmæssigt grundlag for omdannelse af et af byens ældre industriområder til et område med en mere alsidig anvendelse i form af serviceerhverv, institutioner, boliger mv. Stationsnærheden skal udnyttes til en fortætning med henblik på at understøtte målene for den bæredygtige by.

#### Lokalplan nr. 503 Lergravsvej

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for færdiggørelsen og omdannelsen af dette hidtidige industriområde på Østamager, til et attraktivt område for boliger og serviceerhverv. Omdannelsen skal sikre høj arkitektonisk kvalitet og udnyttelse af beliggenheden nær ved Amager Strandpark og stationsnærheden i forhold til Metro.

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

### Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i ”Miljø i byggeri og anlæg 2016”. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

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

## Regnvand

Regnvandet i hverdagsituationer skal håndteres i overensstemmelse med Tillæg nr. 5 til Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008.

Tagvand og evt. overfladevand skal holdes i et separat system og afledes uden forsinkelse til hovedsageligt kommende skybrudsvej og skybrudsbassin i den gamle Amagerbanes tracé. Tagvand fra det lavtliggende sydvestlige hjørne af grunden separeres og forberedes for afledning via skybrudssystem i Lergravsvej. Øvrigt tagvand separeres og forberedes for afledning mod øst til Amager Strandvej og/eller en eventuel fremtidig ledning til Øresund. Regnvandet kan ledes i rør eller på overfladen.

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 (fraset skoler med elever over 6 år, fx voksenskoler), plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet kan der ikke gives tilladelse til nedsivning af regnvand lokalt.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar).

### Skybrudssikring og stormflod

Københavns Kommunes Klimatilpasningsplan fra 2011 beskriver blandt andet udfordringer for København som følge af havvandsstigninger. Det fremgår af planen, at ny-anlæg og nybyggeri i områder, der er i risiko for oversvømmelse fra havet og stigende grundvandsstand, sikres.

Løsningen kan fx være højere byggekoter, dvs. byggeri skal foretages på terræn, der er forhøjet i forhold til havets overflade, ændret anvendelse af stueetagen, sikring af bygningen eller sikring omkring bygningen.

I lokalplanen foreslås en designkote DVR for huse på 263 cm, jf. lokalplanens § 5, stk. 8. I arbejdet med sikring af bygningen bør indgå tiltag, der sikrer bygningerne inklusive det sædvanlige bygningsinventar, der er central for al drift af bygningen. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2013. Skybrudsplanen beskriver metoder, prioriteringer og tiltag, der skal sikre, at København højst oplever skadesvoldende oversvømmelser ved skybrud sjældnere end én gang hvert 100. år. Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret oversvømmelsesproblemer.

Umiddelbart vest for området i den gamle Amagerbanes tracé vil der blive etableret en skybrudsvej, der skal lede vandet ud til Øresund. Skybrudsvejen er planlagt til udførsel i 2016-2017, og den dimensioneres til at modtage alt regnvand til og med 100 årshændelse uden forsinkelse fra dets opland, heriblandt lokalplanområdet.

Lokalplanområdet vil blive sikret mod kraftig regn og skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en måde, der sikrer, at vandet kan håndteres på overfladen og strømme væk fra bygninger og videre ud til den kommende skybrudsvej og skybrudsbassin i den gamle Amagerbanes tracé.

Byggeri sikres mod stormflod og skybrud ved at tilpasse stuegulvskoter, og ved en landskabsbearbejdning i det omfang det er muligt uden at dette vil fremstå som en barriere. For områder med lavtliggende eksisterende og nyt byggeri skal der suppleres med et beredskab (vandtætte skotter mv. der kan opsættes ved varsling) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer at skader ved oversvømmelse minimeres.

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW. Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling. Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen. Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning. I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.



# 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 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

På grund af områdets indretning med begrænset trafik inde i området, er det særligt vigtigt at sikre, at affaldshåndteringen indrettes, så alle beboere har gode, bolignære muligheder for at kildesortere, samt at affaldet let kan hentes. Miljøstationerne skal fordeles, så alle boliger har kortest mulig afstand til en miljøstation.

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, Center for Byens Drift, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer m.m.

## Jord- og grundvandsforurening

Områdets forureningsgrad

Matriklerne 374, 598, 3294, 3644, 4077 og 4165 Sundbyøster er kortlagt på vidensniveau 1, og matriklerne 55d og 4076 Sundbyøster er kortlagt på vidensniveau 2.

Når en matrikel er kortlagt på vidensniveau 1 betyder det, at der er kendskab til aktiviteter på grunden, som muligvis kan have forårsaget forurening. Når en matrikel er kortlagt på vidensniveau 2 betyder det, at der er konstateret forurening på grunden.

Når en matrikel er kortlagt på vidensniveau 1 og 2, forudsætter byggeri af bolig på matriklen tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse.

Matriklerne 3972, 4085, 4501 og 3432 Sundbyøster er i dag en del af områdeklassificeringen. Alle grunde beliggende i byzone er omfattet af områdeklassificeringen som lettere forurenede. Center for Miljøbeskyttelse har oplysninger om tidligere aktiviteter på ejendommene, som kan have forårsaget jordforurening. Centret vil sende disse oplysninger til Region Hovedstaden til vurdering af, om ejendommene skal kortlægges på vidensniveau 1. Hvis matriklerne kortlægges på vidensniveau 1, vil byggeri af boliger forudsætte en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven fra Center for Miljøbeskyttelse.

## Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord

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](http://www.kk.dk/publikationer) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://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 Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

Håndtering af grundvand

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om tilslutningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, søges om tilladelse. Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer 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-anlæg> 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 leveduligheder 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.

## Flagermus

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1782 af 16. december 2015.

Der er i øvrigt forbud mod drab og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 1617 af 8. december 2015.



# Lokalplan Ved Amagerbanen Syd

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Amager Strandvej, den gamle Amagerbanes tracé, stien i forlængelse af Lergravsvej og nordskellet af ejendommen matr. nr. 3294 Sundbyøster, København.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for at udvikle området til et funktionelt blandet bykvarter med forskellige bebyggelsestypologier som en integreret del af Nordøstamager med fokus på områdets egenart, bynatur og forbindelser.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Som bærende strukturerende element fastlægges der tre tværgående grønne kiler med stianlæg, der skal være med til at sikre bynatur for beboere og besøgende og sikre adgange, så der er sammenhæng med de omgivende områder.
- Bebyggelsesplanen bygges op omkring de grønne kiler samt de tilstødende veje samtidig med, at den skal sikre større og mindre gårdrum med forskellig udformning.
- Udformningen af det nye byggeri skal bidrage til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft af kvarteret.
- Ubebyggede arealer, herunder gårdrum, de grønne kiler og kantzoner, er væsentlige for kvaliteten af bebyggelsen og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Bestemmelser om træer og beplantning skal være med til at fremme et varieret grønt område.
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i landskabet og arkitekturen, herunder ved fastsættelse af krav til terrænkote.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 55d, 374, 598, 3294, 3432, 3644, 3972, 4076, 4077, 4085, 4165, 4501 og del af 4358 Sundbyøster, København, og alle parceller, der efter 1. februar 2016 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

- a) Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.
- b) Boligandelen skal udgøre 70-80 % af etagearealet. Placering af anvendelsen fremgår af tegning nr. 2. Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende, at fordelingen af

boliger kan beregnes for flere matrikler under ét forudsat at det sikres ved deklaration.

### 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.

- c) Matr.nr. 3432 Sundbyøster, København må ikke bebygges.

### Stk. 2. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal udgøre 25 % af det samlede boligetageareal på den enkelte matrikel. Bolighederne må ikke være større end 120. Heri indgår ikke ungdomsboliger. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger fastholdes.

### Kommentar

Familieboliger skal placeres spredt i lokalplanområderne. De almene enheder skal placeres i området på en måde, der understøtter en blandet fordeling af ejer- og boligtyper. Der skal være de samme beliggenhedsmæssige kvaliteter som for øvrige ejerformer.

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

### Stk. 3. Boligstørrelser

- a) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup>.
- b) Dog kan 25 % af bruttoetagearealet fritages for beregning af gennemsnittet.
- c) Mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, medmindre særlige bygningsmæssige forhold forhindrer dette.
- d) Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.
- e) Bestemmelserne gælder for den enkelte ejendom.
- f) Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.
- g) Kollegie- og ungdomsboliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.

### Særlige boformer

- h) 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 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen af boligerne må være mindre end 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

## Kommentar

Boligstørrelser beregnes som bruttoetageareal, hvilket vil sige inklusive trappeandel, men eksklusive pulterrum til boligen.

### Stk. 4. Fællesanlæg

- a) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere på mindst 1 % af etagearealet. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser. Mindst halvdelen af fællesanlæggene skal placeres i stueetagen.
- b) For bebyggelse med særlige boformer kan fællesanlæg ikke være fælles med andre bebyggelser.
- c) Udover fællesanlæg skal der etableres 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, beboerhus samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende beboerstyrede funktioner.

### Stk. 5. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

## Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

### Stk. 6. Forurenende virksomhed

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

### Stk. 7. Anvendelse af stueetager

- a) Stueetager, der er markeret med sort skravering på tegning nr. 2, skal anvendes til fælleshuse og/eller publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, institutioner, udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler og lignende.

- b) I stueetager på nybyggeri ud mod Amager Strandvej markeret med orange streg på tegning nr. 2, skal mindst 30 pct. af den enkelte facades længde anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Detailhandel må kun etableres i de dele af stueetagen, der er markeret med gul skravering.
- c) Øvrige stueetager i byggefelter markeret med blå på tegning nr. 2, kan anvendes til boliger og/eller serviceerhverv.

### Stk. 8. Butiksareal

Det maksimale bruttoetageareal til butiksformål, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 700 m<sup>2</sup>. Butikker må kun etableres som enkeltstående butikker til betjening af lokalområdet. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Placeringen af butikker fremgår af tegning nr. 2.

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er opgjort til 0 m<sup>2</sup> pr. 1. februar 2016.

## § 4. Vej-, sti- og adgangsforhold samt parkering

### Stk. 1. Amager Strandvej

Mod Amager Strandvej fastlægges der en vejudvidelseslinje i en afstand på 7,5 m fra den eksisterende vejlinje som vist på tegning nr. 3. Arealet anlægges med fortov, cykelsti og langsgående parkering som vist på tegning nr. 3 og tegning nr. 3a - Vejsnit. Overkørsler og adgange til parkeringskældre samt holdepladser til handicapbus og læssezone til lastbiler placeres som vist på tegning nr. 3.

### Stk. 2. Ved Amagerbanen

Ved Amagerbanen fastlægges som privat fællesvej med min. 5,5 m kørespor, min. 2,5 m p-spor (på den vestlige side) samt min. 2,5 m fortov (på den østlige side) på strækningen jf. tegning nr. 3 og tegning nr. 3b - Vejsnit. Parkeringsbåse anlægges i min. 5,5 m længde og med fast belægning. Vejen indrettes til lav hastighed og kan indsnævres til enkeltsporet kørebane kombineret med hastighedsdæmpende foranstaltninger (bump, hævet flade eller lignende) ved udmundingen af de grønne kiler, jf. § 8, stk. 2-4. Ved hver af de grønne kilers udmundning skal der sikres passagemulighed for bløde trafikanter på tværs af vejen og plantes vejtræer i østsiden som vist på tegning nr. 5.

Ved de grønne kiler skal der etableres adgang til cykelforbindelsen Amagerruten mod vest.

Ved Amagerbanen afsluttes med en vendeplads til mindst 12 m lange lastbiler jf. tegning nr. 3.

Overkørsler og adgange til parkeringskældre samt holdepladser til handicapbusser placeres som vist på tegning nr. 3. Samlet kan der etableres op til 50 parkeringspladser



på terræn på Ved Amagerbanen, heraf mindst 12 pladser til delebiler.

Bestemmelsen om privat fællesvej er ikke til hinder for overtagelse af Ved Amagerbanen som offentlig.

### Stk. 3. Stianlæg

Der fastlægges et system af stier som vist på tegning nr. 3. Privat sti med offentlig adgang etableres med en bredde på mindst 4 m med mindst 3 m fast belægning.

Passagemulighed med offentlig adgang etableres som sti med en bredde på mindst 3 m med mindst 1,5 m fast belægning.

### Stk. 4. Yderligere vej- og stianlæg

Ud over de i stk. 1-3 fastlagte anlæg kan der, såfremt det er nødvendigt for at betjene den enkelte ejendom, udlægges og anlægges yderligere veje eller stier.

### Stk. 5. Udformning af vejarealer

a) Belægninger, træbeplantninger, belysning og inventar i øvrigt på vej- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse skal medvirke til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden. Vedrørende træers vækstbetingelser henvises til § 7, stk. 8.

## Kommentar

Den nærmere udformning af de fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

- b) Vej- og stiarealer skal udformes således, at de tilgodeser handicappedes færdsel på arealerne og adgang herfra til bygninger.
- c) Studs til mobilsug må ikke placeres på vejareal. Mobilsug ('sugestuds') etableres på privat areal i tilknytning til privat fællesvej.
- d) Varelevering til butik skal ske fra egen grund. Varelevering fra Amager Strandvej kan ske fra læssezone placeret på offentlig vej.

### Stk. 6. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg og byggelinjer

Vejarealer, byggelinjer og vejudlæg, der er vist på tegning nr. 3, kan henholdsvis nedlægges som vej og ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt i hvert enkelt tilfælde.

### Stk. 7. Bilparkering

a) Parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel og 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

b) Parkering skal placeres i underjordiske parkeringskældre. Ramper hertil skal placeres i bygninger. Ramper til dobbeltrettet trafik skal have en bredde på mindst 5,5 m, dog 6,5 m, hvis den også giver adgang til cykelparkering.

Ramper med ét kørespor etableres signalreguleret og i min. 4 m bredde. Der skal sikres tilstrækkelig plads til ventende biler.

Ramper afsluttes med en plan flade på mindst 5 m inden overkørsel til fortov. Der må kun etableres dobbeltrettede ramper mod Amager Strandvej.

## Kommentar

Den plane flade skal sikre, at bilister på vej ud af parkeringskælderen har mulighed for at være i niveau og orienterer sig sikkert inden, de kører ud på vejen.

c) Der må placeres op til 50 parkeringspladser på Ved Amagerbanen, jf. stk. 2.

### Stk. 8. Cykelparkering

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	4 pladser
Erhverv:	4 pladser (mindst 25 % skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 pladser pr. studerende/ansat (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger, erhverv og butikker, skal etableres 2 parkeringspladser for pladskrævende cykler pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal.

Cykelparkering skal anlægges, således at den er let tilgængelig for brugerne.

Cykelparkering skal som hovedregel anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og integreres i designet af byrum jf. § 8 og tegning nr. 6-11. Overdækning kan etableres i skure eller som en integreret del af byggeriet samt jf. § 8, stk. 6 og tegning nr. 6-11.

## Kommentar

Grundejerne forventer at etablere mindst halvdelen af cykelparkeringen til boliger i konstruktion.

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen. Cykelparkering på areal med vejstatus fungerer primært som cykelparkering for gæster.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte ejendom.
- Etageareal i bevaringsværdige bygninger fastlagt i stk. 3 samt etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg samt de i henhold til § 6, stk. 2, pkt. o, fastlagte porte, kan etableres herudover. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.
- Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

### Stk. 2. Bebyggelsesplan

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste bebyggelsesplan med de angivne etageantal. Bygningsstel mellem bygningsenhederne i bebyggelsesplanen kan flyttes op til 2 m jf. de på tegning nr. 4 viste hvidstiplede streger. Såfremt bygninger mærket A og B på tegning nr. 4 bibeholdes, kan de ombygges ved påbygninger som angivet på tegningen.

### Stk. 3. Bevaringsværdig bebyggelse og forbud mod større ombygninger

- Bevaringsværdig bebyggelse som vist på tegning nr. 1 må kun ombygges eller nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse.
- Teknik- og Miljøudvalget kan dog tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdig bebyggelse, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende "force majeure" situation, når det sker under hensyntagen til det bevaringsværdige miljø og svarende til eksisterende bebyggelse. Det vil sige, at bebyggelsen skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.
- Der er tilladt påbygning og tilbygning til bevaringsværdig bebyggelse, som angivet på tegning nr. 4. Etagearealet i den tilladte tilbygning og påbygning indgår ikke i beregningen af kravet om opførelse af almene boliger, jf. § 3, stk. 2.

## Kommentar

Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

### Stk. 4. Placering af p-kældre

Parkeringskældre placeres inden for det areal vist på tegning nr. 3. Adgang til p-kældre placeres som vist på tegning nr. 3. Såfremt der kun etableres én adgang til p-anlæg fra Midterkilen placeres den så tæt mod Ved Amagerbanen som muligt.

### Stk. 5. Bygningshøjde og etageantal

- Højden af bebyggelse må ikke overstige 24 m.
- På bygninger i 3-6 etager kan der etableres tagterrace mens der ikke må etableres tagterrasser i bygninger i 7 etager.
- Trappetårne, elevatorårne, tekniske installationer, teknikhuse, skorstene mv. skal så vidt muligt placeres i en afstand fra sternkant/taggesims på min. 1 x bygningsdelens højde over tagfladen.
- Stueetager mod Amager Strandvej, stueetager med stjernemarkering og stueetager, hvor der etableres serviceerhverv, jf. tegning nr. 2, skal have en etagehøjde på mindst 4 m.

### Stk. 6. Husdybde

Husdybden i nybyggeri kan for boliger variere fra 11-13 m som angivet på tegning nr. 4.

Undtaget herfra er stueetager med helt eller delvis erhverv, som kan være op til 17 m og angivet med stiplede sort linje på tegning nr. 4.

Ved facader markeret med orange streg på tegning nr. 4 kan husdybden være op til 13 m, såfremt tilfredsstillende daglysforhold dokumenteres, jf. dog stk. 7.

Den markerede blå streg på tegning nr. 4 viser placering af bebyggelse (facade) i tilfælde af bolig.

### Stk. 7. Skrå højdegrænseplaner

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden boligbebyggelse og ikke 1,5 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Ved bebyggelse med blandet anvendelse gælder bestemmelser i forhold til anvendelsen i de enkelte etager. Gavle fritages for afstandskravene, når de tilstødende facader overholder kravene, og under forudsætning af, at bygningen indrettes således, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold.

### Stk. 8. Kote- og terrænforhold

Der skal etableres en ny terrænkote på min. 2,63 m over kote 0 i gårdrum og for højderyg på tværs i hver kile. Dog ikke mod eksisterende bygninger, hvor niveau tilpasses forholdene.

Højden for byggeri måles i forhold til det nye niveau. Ved skrånende terræn fastlægges Teknik- og Miljøforvaltningens niveauplaner. Den maksimale kote i gårdrum er kote 3,3 dog med undtagelse af ekstra opbygning ved træer.

## Kommentar

Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg eller som rampe eller med trin for



gående. Terrænreguleringen skal sikre, at vandet under kraftigt regn, skybrud og stormflod kan håndteres på overfladen og ledes væk fra bygninger og primært ud til den kommende skybrudsvej langs Ved Amagerbanen og Amagerbanetracéet. Det anbefales, at der foretages en særlig sikring af bebyggelsen inklusive det sædvanlige bygningsinventar, der er central for al drift af bygningen i tilfælde af stormflod. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme. Dette gælder både eksisterende byggeri og nybyggeri. Det kan for eksempel ske ved beredskabsikring, hvor der kan lukkes af til bygninger.

### Stk. 9. Ledningsforhold

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

### Stk. 10. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, må der opføres mindre bygninger, såsom byøkologiske anlæg, pavilloner, orangerier, drivhuse, cykelskure og legehuse.

### Stk. 11. Etaper

I tilfælde af etapedeling skal bebyggelsen udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Overordnet princip

Bebyggelsens materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med et klar arkitektonisk hovedgreb.

Bebyggelsens udformning skal tage udgangspunkt i de forskellige bygningstyper i form af rækkehuse, byhuse og etagehuse, som skal karakterisere området. En bebyggelse kan bestå af flere typologier fx fem etager med kombineret erhverv og rækkehus i de nederste etager og lejligheder på de øverste etager.

Facaderne skal indgå i et samspil med de byrum, som bebyggelsen relaterer sig til. Materialerne skal have god patineringssevne og lang holdbarhed og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende.

Boligkarréerne skal facademæssigt opdeles i bygningsenheder som vist på tegning nr. 4. Hver bygningsenhed skal fremtræde med sit eget arkitektoniske udtryk. Hver bygningsenhed skal variere i forhold til naboenhederne i forhold til højder, udtryk og materialer.

### Kommentar

Med god patineringssevne forstås at materialets overflader ældes og ændres uden at dets tekniske egenskaber ødelægges, og fx med alderen får en øget/anden stoflighed og/eller farve/changering.

### Stk. 2. Ny bebyggelse

Facader, vinduer, døre, opgange, porte og mure

- a) Det gennemgående facademateriale skal være tegl, sten, zink, cortenstål eller træ, som kan variere i størrelse, overfladestruktur og farve. Skærmtegl og pladestruktur må kun anvendes i mindre omfang. Hovedmaterialerne kan suppleres med andre materialer i form af glas, puds, beton eller andre 'naturlige' materialer i mindre omfang. I de grønne kiler skal orangerier og havehuse udformes overvejende i glas, metal og træ. Bygningsoverflader i blank mur skal fremstå karakterfuld og have stor stoflighed.
- b) Facadefarver skal fremstå i varierede farvenuancer inden for sand- og jordfarve og lyse gråtoner i gårdrum og med mulighed for mørkere toner i de øvre etager og mod veje og de grønne kiler.
- c) Tilbagetrækninger og moduleringer af bygningskroppen i form af fx nicher og indeliggende altaner skal følge facadens arkitektoniske principper.
- d) Karréernes hjørner skal udformes med en særlig arkitektonisk markering ved eksempelvis udsparinger, karnapper, balkoner og altaner.
- e) Permanent fritstående gavle skal gives en facademæssig karakter i samspil med byggeriets arkitektoniske idé og skal forsynes med vinduesåbninger, altanpartier og/eller franske altaner, karnapper og lignende. Vinduer i gavle skal placeres, så der undgås indbliksgener.
- f) Vinduer skal i forbindelse med teglfacader udføres som åbninger i den murede bygningsflade.
- g) Vindues- og døråbninger kan udformes med reliefvirkning fx dør- og vinduespartier med ind- eller udadgående facadepartier.
- h) Vinduer og døre skal udformes med spinkel detaljering med karme og rammer i træ eller metal.
- i) I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart planglas uden spejlende virkning. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart planglas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.
- j) Stueetager anvendt til publikumsorienterede serviceerhverv og serviceerhverv i øvrigt skal udformes med indgangspartier og med mindst 60 pct. transparente glaspartier i stueetagen, så der opnås visuel kontakt udefra til funktionerne i stueetagen.
- k) Transparente partier må hverken helt eller delvist afblændes, dog kan der etableres udvendige træskodder.
- l) Stuetager skal begrønnes som angivet i § 8, stk. 6 og stk. 7.
- m) Opgange i boligbebyggelse skal forsynes med adgange til begge facader. For at sikre mod vindstød skal opgange enten etableres som niche eller med overdækning og indgå som en naturlig del/arkitektonisk element af bygningens facadeudtryk.
- n) Ved bebyggelser ud mod Amager Strandvej og Ved Amagerbanen samt de grønne kiler skal den primære adgang placeres herfra.

- o) Der skal etableres en port i bygningens stueetage med en bredde på 2,5-4 m indenfor arealer vist på tegning nr. 3 - dog undtaget porte til brandredning. Portgenemgange skal have en loftshøjde på mindst 3,6 m målt på det højeste punkt.
- p) Mure placeret jf. tegning nr. 3 må ikke være højere end 3-4 m afhængig af stueetagens højde og skal tilpasses dertil. Mure skal udføres i tegl og jf. § 6, stk. 2, pkt. b. Muråbninger skal være min. 2 m i bredden og 2,5 m i højden og kan udføres med overlægger.

#### Tage

- a) Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé.
- b) Tage kan udføres som fladt tag eller med varierende hældning i forhold til vandret.
- c) Tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet og være i tråd med bygningens arkitektoniske udtryk.
- d) Flade tage på bygninger i op til 6 etager skal begrønnes med for eksempel græs, mos eller stenurter.
- e) Der kan indrettes tagterrasser på bygninger med op til 6 etager. Tagterrasseværn skal være balustre og tilbagetrukket fra facaden.

#### Karnapper, altaner, altangange

- a) Boliger skal forsynes med terrasser eller altaner, som skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Tilsvarende gælder altangange, jf. pkt. d). Ved boliger i stueetagen, hvor husdybden er 13 m og stueetagens højde er under 3,5 m, kan der alene placeres franske altaner på etagen over, medmindre det dokumenteres, at dagslysforholdene er tilfredsstillende i stueetagen. Mod Amager Strandvej må der kun etableres terrasser og franske altaner.
- b) Karnapper og altaner kan etableres i maks. 2,5 m bredde og må udkrage 1,3 m fra facaden, såfremt krav om dagslysforhold er opfyldt. Indeliggende altaner må maks. have en dybde på 1,3 m.
- c) Værn om altaner skal udformes som en spinkel åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparent, fortrinsvis med lodrette balustre.
- d) Altangange må kun etableres i én af bygningens etager. Altangange medregnes ikke i husdybden. Herudover må altangange kun etableres på en sådan måde, at man højst skal passere to boliger.

## Kommentar

Teknik- og Miljøudvalget har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for altaner og tagterrasser. Retningslinjerne kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning. Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved

etablering af altaner skal det sikres, at altaner har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

### Stk. 3. Eksisterende bebyggelse

- a) Facadeændringer skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske egenart. Det gælder også eventuelle karakteristiske, lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes med respekt for den pågældende bygningsarkitektur og byggeskik.
- b) Facadeoverflader opretholdes som oprindeligt. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som oprindeligt karakter. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudsede og behandles som oprindeligt.
- c) Nye vinduer, yderdøre m.v. skal udføres som oprindeligt, hvad angår proportioner, materiale, farve og detaljering. Der må ikke anvendes plastmaterialer.
- d) Ved etablering af vinduer i nye vindueshuller skal vinduer udføres svarende til den oprindelige vinduestype.

For bygning A og B på tegning nr. 4 gælder særligt:

- a) Ved påbygninger jf. § 5, stk. 2 gælder bestemmelserne i stk. 1 og 2 om facadeudtryk.

### Stk. 4. Bevaringsværdige bygninger

For den på tegning nr.1 viste bevaringsværdige bebyggelse gælder:

- a) Enhver ombygning eller ændring af bebyggelsens ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygningens individuelle arkitektoniske udtryk, detaljering og stk. 3 og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget.
- b) Der kan opføres en påbygning på bygning C og en tilbygning til bygning D, jf. tegning nr. 4. Til- og påbygninger kan adskille sig arkitektonisk fra de bygninger, som de berører og skal i øvrigt opfylde bestemmelserne i stk. 2.

### Stk. 5. Facadeudstyr, herunder skiltning

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

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

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.



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

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen "Skilte og reklamer i København" kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

### Stk. 6. Tekniske anlæg

- Tekniske anlæg og installationer placeres inden for bygningens volumen fx i kælder eller som arkitektonisk integreret del af taget hhv. inden for tagprofil. Anlæg og installationer herunder afkast placeret oven på tag skal være placeret centralt og må ikke udgøre en højde over 1,5 m fra tagfladen og udformes således, at de er en integreret del af bygningens arkitektur efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltning.
- Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder, som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og på terræn, så de ikke er synlige i området.

### Stk. 7. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyn tagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse og overordnede indretning

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusiv den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til fællesophold for beboere og brugere. Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Friarealer skal indrettes som vist på tegning nr. 5 - 10.

Byrum og mere detaljerede bestemmelser for de enkelte byrum og kantzoner fremgår af § 8.

### Stk. 2. Indretning af friarealer

- Byrum skal udformes med opholdsmuligheder for alle brugergrupper, hvor byrummet har gode sol- og læ- og støjforhold, samt være tilgængelige for alle. Byrum skal opleves som trygge, og skal indrettes målrettet til områdets beboere, brugere og gæster.
- Vindkomfortniveauet i byrummene skal sikres ved beplantning med træer eller ved etablering af andre lægivende foranstaltninger, så vindkomforten generelt svarer til behageligt eller acceptabelt niveau i forhold til gængse undersøgelsesmetoder.
- Friarealerne skal udformes således, at de indgår i skybrudssikring af området ved, at vandet håndteres på overfladen og ledes væk fra bygninger og ud af området hovedsageligt til den kommende skybrudsvej i den gamle Amagerbanens tracé.
- Rekreative faciliteter skal anlægges som en integreret del af byrummene med beplantning, belægninger og fast byinventar, såsom bænke. Faste siddeplinte og bænke skal udformes, så brugere i alle aldersgrupper tilgodeses i forhold til længere ophold. Rekreative faciliteter og byinventar skal fremstå i en kvalitet, som må forventes at være robuste overfor påvirkning af vejr og slid.

### Stk. 3. Belægninger

Belægninger skal være i høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet og være egnet til sikker færdsel. Ved valg af belægninger og afvandingssystem, skal der tages hensyn til mulighed for opsamling regnvand til vanding af de beplantede arealer jf. i øvrigt § 8.

### Stk. 4. Hegning

Ubebyggede arealer skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning og transperant hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Friarealer til eventuelle daginstitutioner, må hegnes på en sådan måde, at de kan anvendes af beboere og brugere uden for åbningstiden. Desuden må eventuelle private terrasser hegnes med beplantning eller beplantede hegn i overensstemmelse med bestemmelser om kantzoner i § 8.

### Stk. 5. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### Stk. 6. Belysning

Belysningen skal medvirke til at give området 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.

## Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere

kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning evt. i forbindelse med en event. I byrummene vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning. Grundbelysningen giver sikkerhed, fremkommelighed, trykthed, orientering og tilgængelighed. Foruden ovennævnte bestemmelser er der fastlagt bestemmelser om belysning i de enkelte byrum.

#### Stk. 7. Fællesanlæg

Det er en betingelse for ibrugtagning, at ubebyggede arealer indgår i fællesanlæg.

#### Stk. 8. Beplantning af nye træer

Beplantning skal etableres som beskrevet i § 8 og som angivet på tegning nr. 5. Der skal etableres min. 375 træer i lokalplanområdet. I hver kile og gårdrum skal mindst 15 % af træerne ved etablering have en varieret stammeomkreds fra 16 cm og op til 40 cm. Vejtræer jf. tegning nr. 5 plantet langs med Amager Strandvej skal have en stammeomkreds på min. 20 cm.

For større træer i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. For træer i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed.

### Kommentar

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

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

#### Stk. 9. Bevaringsværdige træer og beplantning

De på tegning nr. 5 markerede bevaringsværdige træer må kun fjernes efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri.

### Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller fældet i en storm (naturligt forfald), vil der ikke blive stillet 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. I forbindelse med

byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

## § 8. Byrum

### Stk. 1. Fastlæggelse af byrum

Der fastlægges følgende byrum:

Nord-, Midter-, og Sydkilen, en bydelsplads ved Lergravsvej (A, B, C, D) samt fire gårdrum (1, 2, 3, 4), jf. tegning nr. 6. Byrummene skal udformes og indrettes som angivet på tegning nr. 7-10 og i stk. 2-5. Gældende for alle byrummene er, at de skal fremstå grønne, med vægt på artsrigdom, og at regnvandsløsningerne skal understøtte og tilpasses rummenes karakter og identitet. For byrum gælder, at indretning, byrumsinventar og materialer skal sammen tænkes og fremstå som et samlet hele.

### Stk. 2. Byrum A, Nordkilen

- Byrummet skal indrettes som angivet på tegning nr. 7.
- Byrummet skal udformes som et overvejende grønt og frodigt rum med havekarakter indeholdende beplantning som stauder, buske og træer.
- Der skal indenfor træ- og plantevalg være stor diversitet, med vægt på bærbuske og frugt bærende træer. Træbeplantningen skal indeholde minimum tre forskellige arter og minimum antal som angivet på tegning nr. 7 og jf. § 7, stk. 8.
- Hækbeplantning skal danne rum om fællesarealer til mulig dyrkning.
- Der kan, i tilknytning til dyrkningsarealer, etableres drivhuse og/eller småhuse.
- Der skal etableres lege- og opholdsfaciliteter som angivet på tegning nr. 7.
- Arealerne skal fremstå med overvejende græsdekke med undtagelse af stier, forbindelser og kantzoner, der skal fremstå med flise- eller anden fast belægning.
- For kantzoners indretning, se stk. 7.
- Brandvejen skal udformes med en belægning, der er tilpasset kilens øvrige belægnings og understøtter havekarakteren.

### Stk. 3. Byrum B, Midterkilen

- Byrummet skal indrettes som angivet på tegning nr. 8.
- Byrummet skal udformes som et grønt byrum med urban karakter.
- Træbeplantningen skal bestå af letløvede og enkeltstammede træer med minimum antal træer som angivet på tegning nr. 8 og jf. § 7, stk. 8.
- Arealerne skal udformes som en overvejende permeabel og varieret flisebelægning med stedvise lukkede felter til ophold, leg og cykelparkering.
- For kantzoners indretning, se stk. 7.
- Brandvejen skal udformes med en belægning, der er tilpasset kilens øvrige belægnings og kilens karakter. Belægningen må dog ikke være den samme som kilens kørevej.



#### Stk. 4. Byrum C, Sydkilen

- a) Byrummet skal indrettes som angivet på tegning nr. 9.
- b) Byrummet skal udformes som et overvejende grønt og rekreativt rum med parkkarakter.
- c) Træbeplantningen skal bestå af letløvede, enkeltstammede træer, indeholde minimum to forskellige arter og med minimum antal træer som angivet på tegning nr. 9 og jf. § 7, stk. 8.
- d) Arealerne skal fremstå med græsdække med undtagelse af stier og forbindelser, der overvejende skal fremstå som slyngede grusstier.
- e) Der skal etableres legefaciliteter til både større og mindre børn.
- f) For kantzoners indretning, se stk. 7.
- g) Brandvejen skal indgå som en integreret del af stiforløbet med overvejende grusbelægning.

#### Stk. 5. Byrum D, Bydelspladsen ved Lergravsvvej

- a) Byrummet kan indrettes, som angivet på tegning nr. 10.
- b) Træbeplantningen kan fremstå med en karaktergivende beplantning af fyrretræer.
- c) Der skal skabes god sammenhæng mellem pladsen og de omgivende stueetager.
- d) For kantzoners indretning, se stk. 7.

### Kommentar

Den nærmere udformning af Byrum D skal ske i dialog med HOFOR, som er grundejer.

#### Stk. 6. Gårdrum

For alle gårdrum (1-4) jf. tegning nr. 6 gælder, at beplantningen skal være varieret og bestå af mindre, blomstrende og frugtbærende træer samt bærbuske og enggræsser. Arealerne skal udformes med overvejende græs- og plantedække, hvor der ikke er adgangsveje, indgange, kantzoner eller andre funktioner, der kræver fast belægning. Brandveje skal udformes med belægninger tilpasset gårdrummets øvrige belægninger og grønne karakter. Facader, skure og overdækninger skal begrønnes med varieret og blomstrende klatre- eller slyngbeplantning. Gårdrummene skal indrettes med fælles opholdspladser, hvor der er særligt gode solforhold og funktioner, der understøtter små og mindre børns leg. Der kan ikke etableres cykelparkering på de på tegning nr. 6 angivne zoner til opholdsareal.

#### Stk. 7. Indretning af kantzoner

Kantzonerne opdeles i typerne a-f og skal indrettes som angivet på tegning nr. 6 og tegning nr. 11. Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

##### a) Kantzone a (Nordkilen)

Skal indrettes som angivet på tegning nr. 11, diagram a1 og a2, med niveaufri adgang mellem bolig og kantzone. Mod naboskel og opgange skal kantzonen

afgrænses af åbne og begrønnede espalier eller hæk i op til 1,3 m højde og mod omgivende byrum af buskbeplantning. Dog kan de ved terrasserne fremstå med en maksimal højde på 1,8 m mod indgangsarealer, regnet fra det omgivende byrums terrænniveau. For hver strækning under ét skal kantzonen variere i dybde og afgrænses af slynget bærbuskbeplantning og flerstammede, frugtbærende træer.

Kantzonen skal indeholde ikke-dominerende flisebelægning. Facader skal udformes med facadeespalier med varieret klatre- eller slyngbeplantning. Ved erhverv skal kantzonen indeholde mindre grupper af cykelparkering, der skal indføres i sammenhæng med busk og træbeplantning.

##### b) Kantzone b (Midterkilen)

Kantzonen skal ved erhverv indrettes som angivet på tegning nr. 11, diagram b1, med niveaufri adgang mellem stueetage og det foranliggende areal. Der skal etableres cykelparkering i mindre grupper, siddemøbler og beplantning ved indgangszoner. Ved boliger skal kantzonen indrettes som angivet på tegning nr. 11, i diagram b2, med afgrænsning af åbne og begrønnede espalier eller hæk i op til 1,3 m højde, med mulighed for op til 1,5 m tættest på facade og 1,8 m mod indgangsarealer regnet fra det omgivende byrums terrænniveau. Indgangszoner skal indrettes med mindre grupper af cykelparkering, beplantning og siddemulighed. Belægninger skal tilpasses Midterkilens belægningstype.

##### c) Kantzone c (Sydkilen)

Skal indrettes som angivet på tegning nr. 11, diagram c1 og c2. Mod naboskel og opgange skal kantzonen afgrænses af åbne og begrønnede espalier eller hæk i op til 1,3 m højde og mod omgivende byrum af buskbeplantning. Dog kan de ved terrasserne fremstå med en maksimal højde på 1,8 m mod indgangsarealer, regnet fra det omgivende byrums terrænniveau. Indgangszoner skal indeholde facadebegrønning, samt træ-, staude- og/eller buskbeplantning. Kantzonen skal indeholde ikke-dominerende flisebelægning. Ved erhverv, kan kantzonen indeholde mindre grupper af cykelparkering, der skal indføres i sammenhæng med busk og træbeplantning.

##### d) Kantzone d (Ved Amagerbanen)

Kantzonen skal ved boliger indrettes som angivet på tegning nr. 11, diagram d1 og d2, med overvejende græs- eller plantedække. Afgrænsning mod naboskel skal udformes som begrønnede espalier eller hæk i op til 1,3 m. Dog kan de ved terrasserne fremstå med en maksimal højde på 1,8 m mod naboskel og indgangsarealer, regnet fra det omgivende byrums terrænniveau. Kantzonen skal mod vejareal afgrænses af buskbeplantning. Terrasser skal etableres langs facaderetning i ca. 0,6 m højde over terræn og i op til

1/3 af kantzonens samlede dybde. Ved erhverv skal kantzonen udformes som diagram d3, med højere grad af åbenhed i facaden. Træ-, bed- og facadebeplantning skal danne sammenhæng til boligkantzonerne. Area-lerne skal indrettes med plads til temporær indretning og med siddemøbler.

e) *Kantzone e (Amager Strandvej og Lergravsvej)*

Kantzonen skal ved erhverv indrettes som angivet på tegning nr. 11, diagram e3 med cykelparkering i mindre enheder, siddemøbler og begrønning.

Ved boliger skal kantzonen udformes som angivet på tegning nr. 11, diagram e2 eller e3, som et hævet areal i ca. 0,6 m højde over omgivende terræn. Arealet skal afgrænses af espalier eller åbent tremmehegn i maksimalt 1,10 m højde eller som mur, der materialemæssigt fremstår som en integreret del af arkitekturen, med en maksimal overhøjde på 1,7 m regnet fra det omgivende byrums terrænniveau. I skel mellem private terrasser og indgangspartier må espalier eller murbrystning overstige højdebegrænsning. Mod vejareal skal kantzonen indeholde buskbeplantning. Indgangsarealer skal udformes med facadeespalier med varieret klatre- eller slyngbeplantning.

f) *Kantzone f (Gårdrum)*

Kantzoner mod gårdrum skal, ved både boliger og erhverv, indrettes som angivet på tegning nr. 11, diagram f1 og f2, som ikke-dominerende befæstede arealer med afgrænsning af slyngede plantebælter med frugt bærende buske og mindre blomstrende træer. Facader skal udformes med facadeespalier med varieret klatre- eller slyngbeplantning.

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik. Der henvises endvidere til § 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 (0,35 m<sup>2</sup>): 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 endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" og nr. 1./1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg af juli 2007.

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området. Der henvises endvidere til § 5, stk. 2.

### Kommentar

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

### Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

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

## § 10. Regnvand

### Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal sikres mod oversvømmelse fra kraftig regn og skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en måde, der sikrer, at vandet kan håndteres på overfladen og strømme væk fra bygninger og hovedsageligt videre ud til den kommende skybrudsvej i den gamle Amagerbanes tracé langs Ved Amagerbanen.

Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græs-ser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.

### Stk. 2. 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 eller alternativ til vanding.

### Kommentar

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. Matrikulære forhold

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

## § 12. Særlige fællesanlæg

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 8, stk. 2-4 fastlagte byrum A (Nordkilen), byrum B (Midterkilen) og byrum C (Sydkilen), jf. tegning nr. 6.



## 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 tidsbegrænset fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om, at der foreligger et af Teknik- og Miljøforvaltningen godkendt forslag til fællesanlæggenes nærmere udformning og en tidsplan for etableringen.

## § 13. Grundejerforening

### Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

## Kommentar

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser. Bestemmelserne er ikke til hinder for, at grundejerne indgår i fælles grundejerforening med tilgrænsende områder, hvis bestemmelserne for denne forening opfylder de i de efterfølgende stykker stillede krav.

### Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

### Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder

Uanset stk. 1 og 2 kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter delområder.

### Stk. 4. Grundejerforeningens opgaver

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4, stk. 3, fastlagte veje og stier samt de i § 12 fastlagte fællesanlæg indenfor hvert af områderne.

## Kommentar

Såfremt veje m.v. overtages som offentlige udgår de af grundejerforeningens ressort.

### Stk. 5. Andre grundejerforeningsopgaver

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører til foreningens område.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler/stille en bankgaranti, der er nødvendige for at udføre og administrere foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

### Stk. 6. Godkendelse af vedtægter

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

## § 14. Retsvirkninger

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

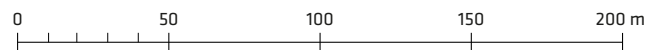
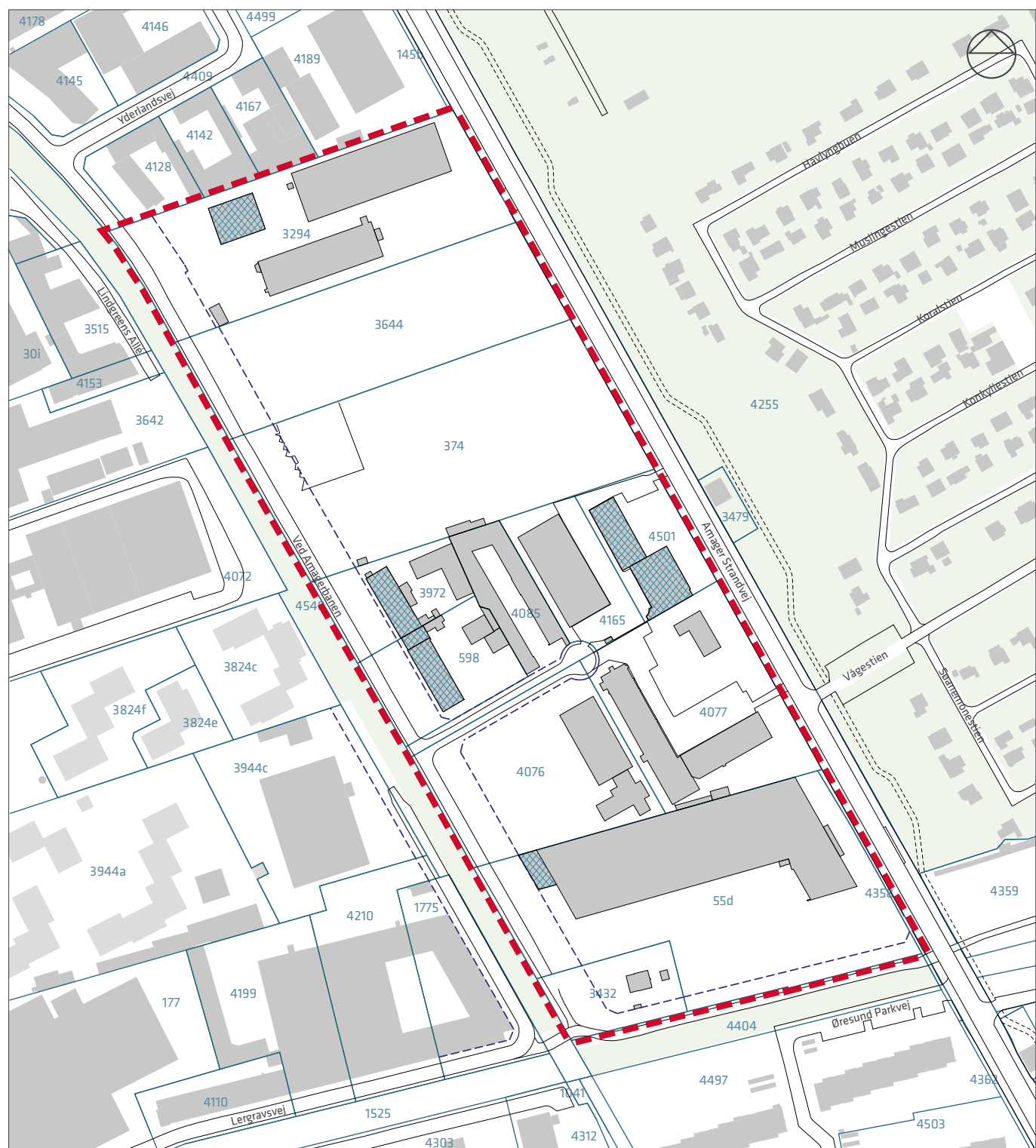
Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 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.



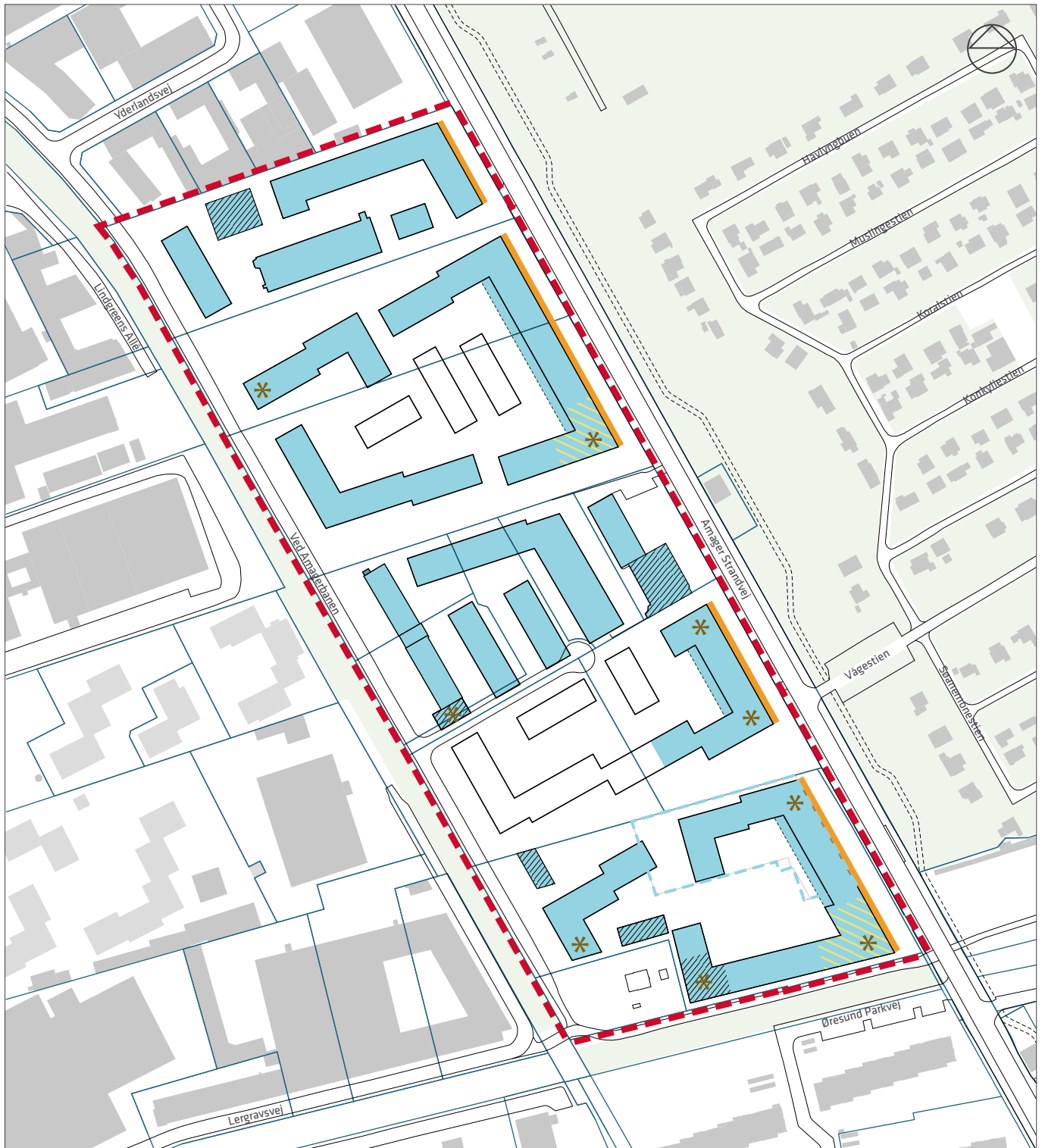
# Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



- — Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- - - - - Vejudvidelseslinje
- ▣ Bevaringsværdig bebyggelse



## Tegning nr. 2 - Anvendelse



— — Lokalplanens afgrænsning

— Matrikelskel

□ Bolig

▨ Detail/butikker i stueetagen

▨ Fælleshus/publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen

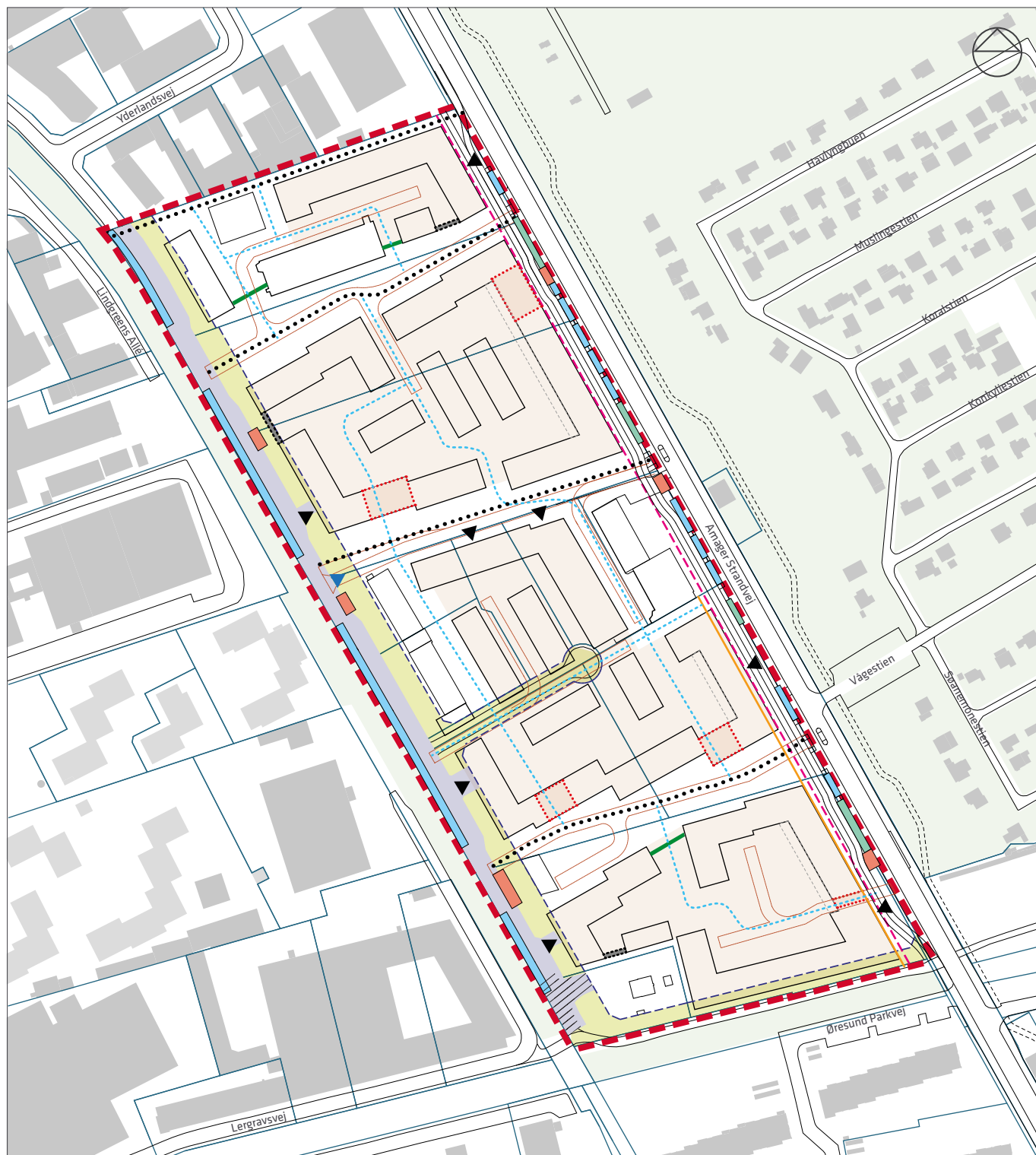
0 50 100 150 200 m

— Mindst 30% i stueetagen skal være publikumsorienterede serviceerhverv

▨ Mulighed for bolig og/eller erhverv i hele bygningen og/eller serviceerhverv i stueetagen

\* Stueetage min. 4 m højde uanset anvendelse

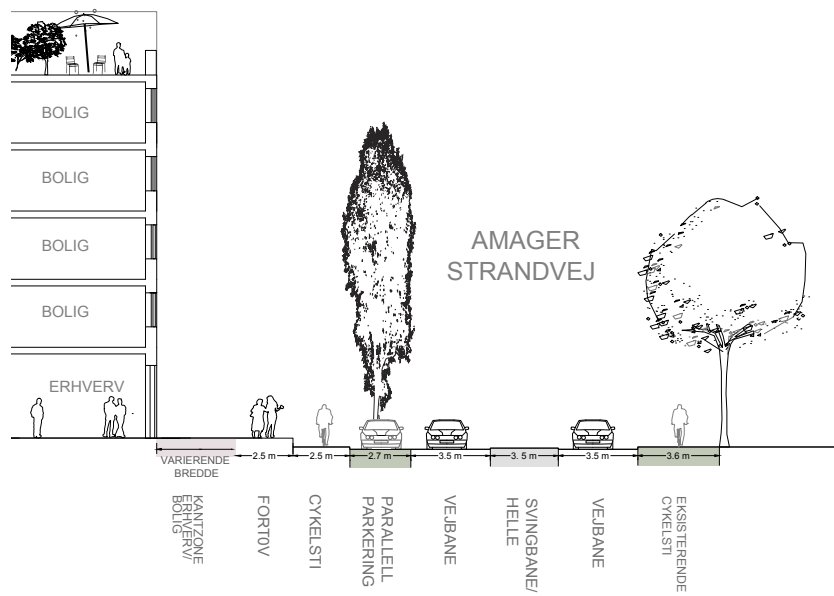
# Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier



- |   |                                    |                                |
|---|------------------------------------|--------------------------------|
| Lokalplanens afgrænsning                              | Overkørsel                         | Privat sti m. off. adgang      |
| Matrikelskel  | Adgang til p-kælder                | Passagemulighed m. off. adgang |
| Vejudlæg, der kan ophæves/vej-anlæg der kan nedlægges | Areal til placering af port/åbning | Venteplads                     |
| Byggelinje, der kan ophæves                           | Mur med offentlig passagemulighed  | Privat fællesvej               |
| Ny vejvidelseslinje                                   | Mur med privat passagemulighed     | Brandredning                   |
| P-kælder  | Handicapbus p-plads                |                                |
| P-pladser på terræn                                   | Læssezone                          |                                |

## Tegning nr. 3a - Vejsnit

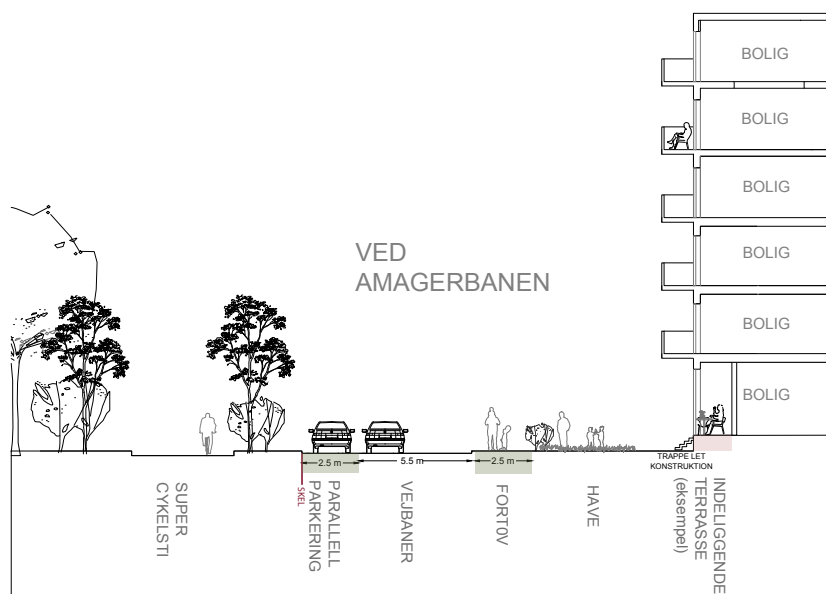
24 meter fra kt. 2.63



VEJAREALDISPONERING VED AMAGER STRANDVEJ

## Tegning nr. 3b - Vejsnit

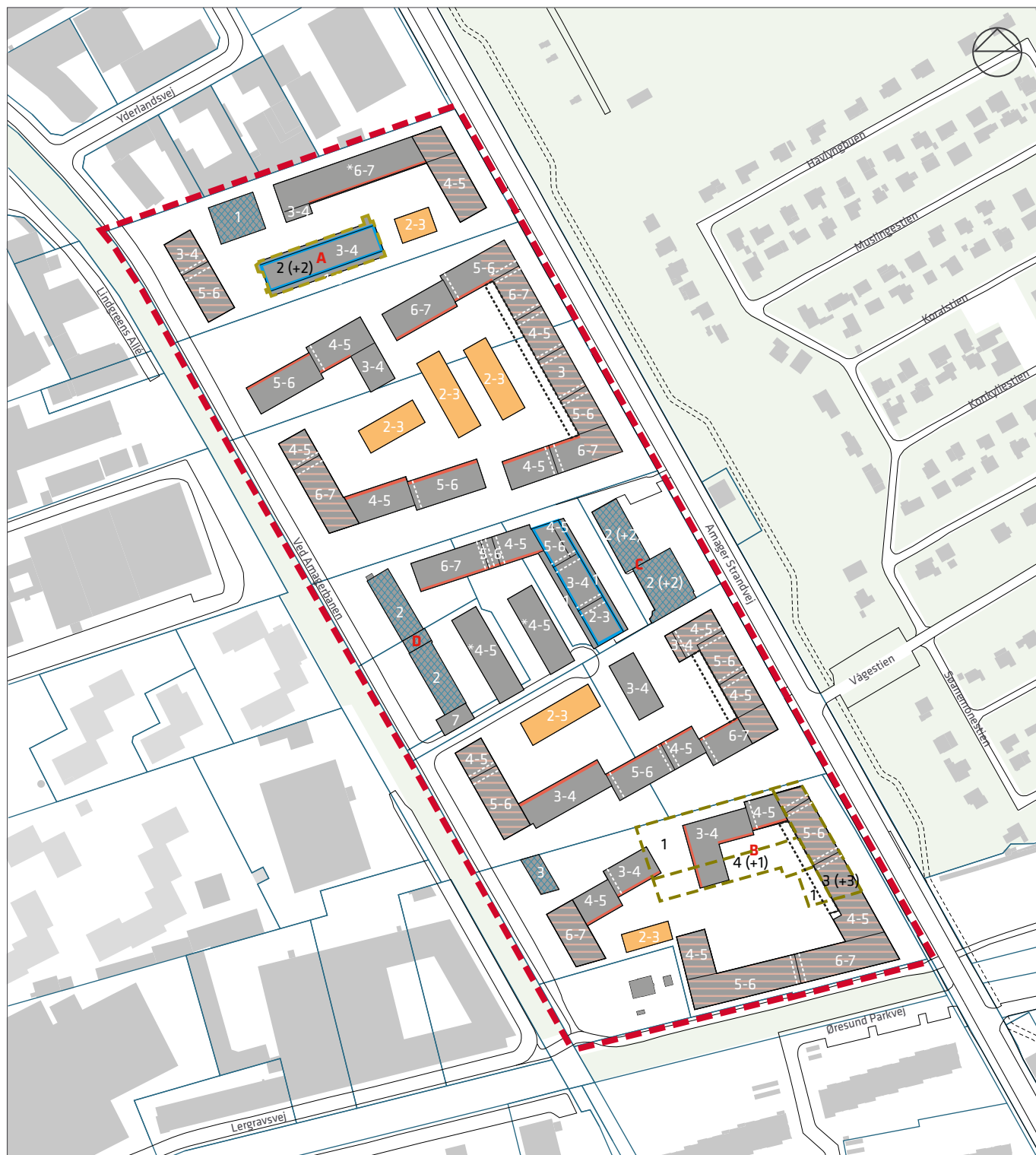
24 meter fra kt. 2.63



VEJAREALDISPONERING VED AMAGERBANEN



# Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan



— — — Lokalplanens afgrænsning

— Matrikelskel

Bygninger m. husdybde op til 11 m

Bygninger m. husdybde op til 12 m

Bygninger m. husdybde op til 13 m

Mulighed for 13 m husdybde

Mulighed for 17 m husdybde i stueetagen

Mulighed for at flytte byggeskel op til 2 m

4 Etageantal

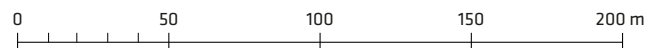
1(+2) Mulighed for påbygning

\*6-7 Bygningens volumen skal terrasseres mellem de to etagehøjder

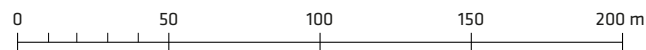
4(+1) Eksisterende bygninger med mulighed for påbygning af ekstra etager

— Facadelinje ved bolig

Bevaringsværdig bebyggelse

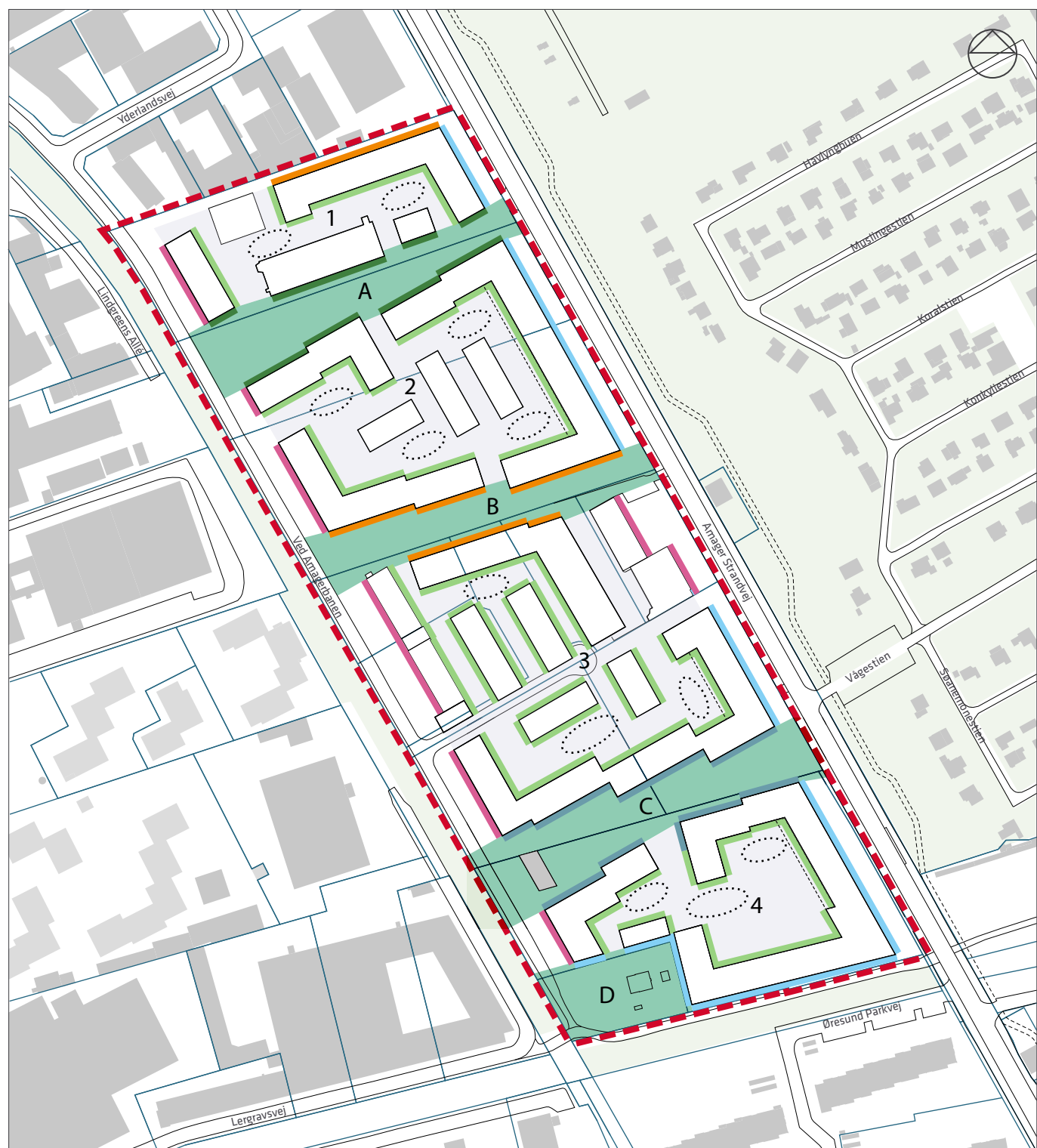













# Tegning nr. 5 - Beplantning



- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende træbeplantning
- Bevaringsværdige træer
- Karaktergivende beplantning
- Fremtidig træbeplantning
- Vejtræer
- Konkret beplantning af træer og buske skal ske efter aftale med HOFOR

## Tegning nr. 6 - Byrum og kantzoner



- |  |                          |   |            |
|--|--------------------------|---|------------|
|  | Lokalplanens afgrænsning |  | Kantzone a |
|  | Matrikelskel             |  | Kantzone b |
|  | Byrum A-D                |  | Kantzone c |
|  | Gårdrum 1-4              |  | Kantzone d |
|  | Opholdszone gårdrum      |  | Kantzone e |
|  |                          |  | Kantzone f |



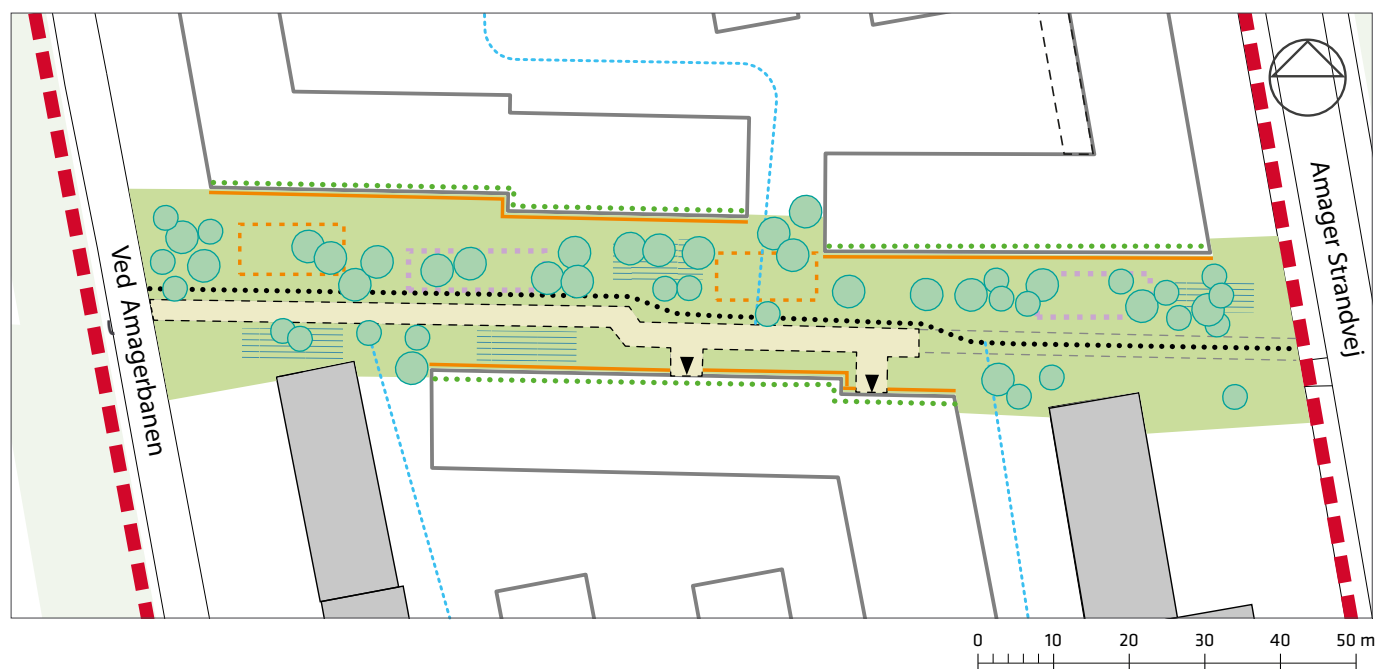
## Tegning nr. 7 - Byrumstegning A / Nordkilen



0 10 20 30 40 50 m

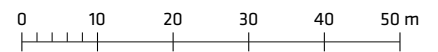
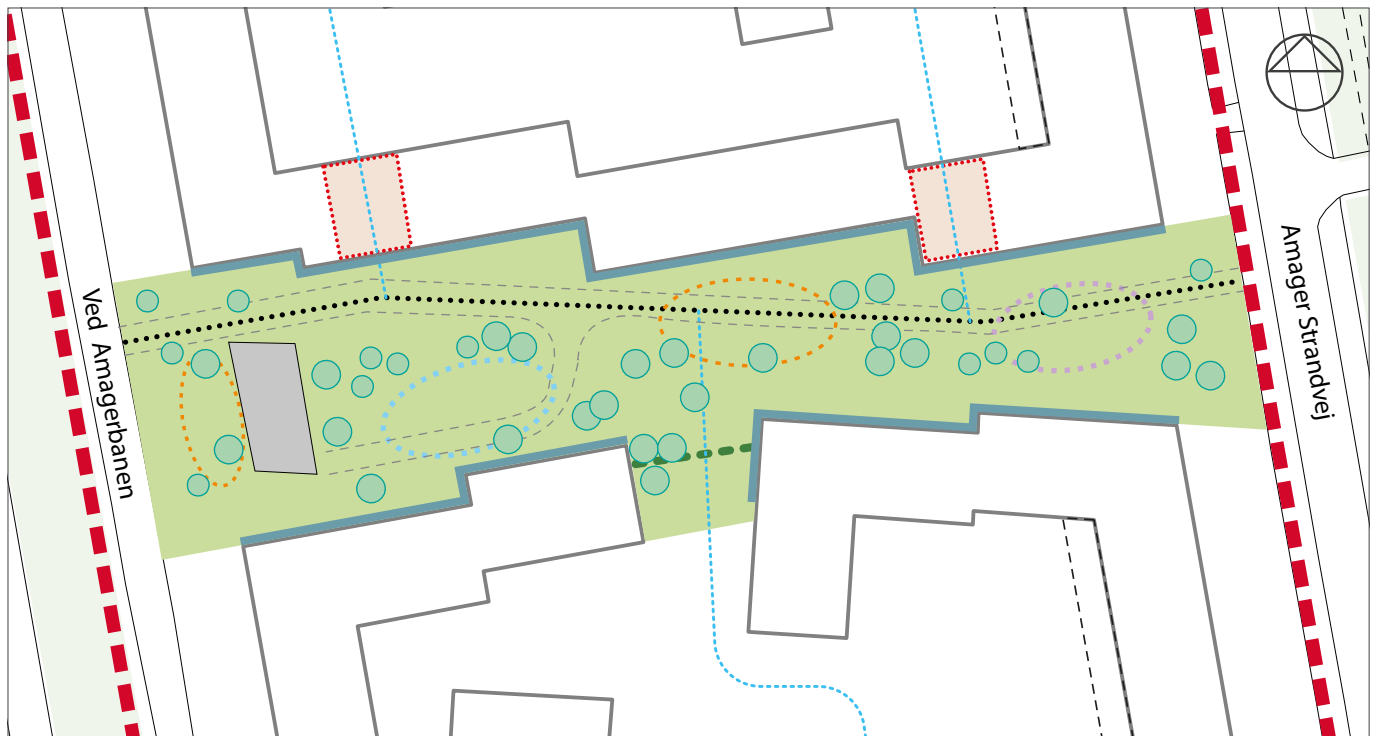
- Lokalplanens afgrænsning
- Eksisterende bygninger
- Nybyggeri
- Byrummets udstrækning
- Varierede frugtbærende og blomstrende træer
- Legepladser
- Opholdsplads
- Brandvej
- Kantzone afgrænset af bærbuske
- Begrønnede facader
- Nyttehaver afgrænset hækbeplantning
- Mur med passagemulighed
- Mur med privat passagemulighed
- Principiel placering af port/åbning
- Passagemulighed med off. adgang
- Privat sti med off. adgang













## Tegning nr. 8 - Byrumstegning B / Midterkilen



- |  |   |  |
|--|---|--|
|  Lokalplanens afgrænsning         |  Leg/aktiviteter for større børn   |  Kantzone           |
|  Eksisterende bygninger           |  Opholdsplads                      |  Begrønnede facader |
|  Nybyggeri                       |  Brandvej                         |  Cykelparkering    |
|  Byrummets udstrækning          |  Kørevej/brandvej                |  P-nedkørsel      |
|  Højstammede og letløvede træer |  Passagemulighed med off. adgang |  |
|  |  Privat sti med off. adgang      |  |

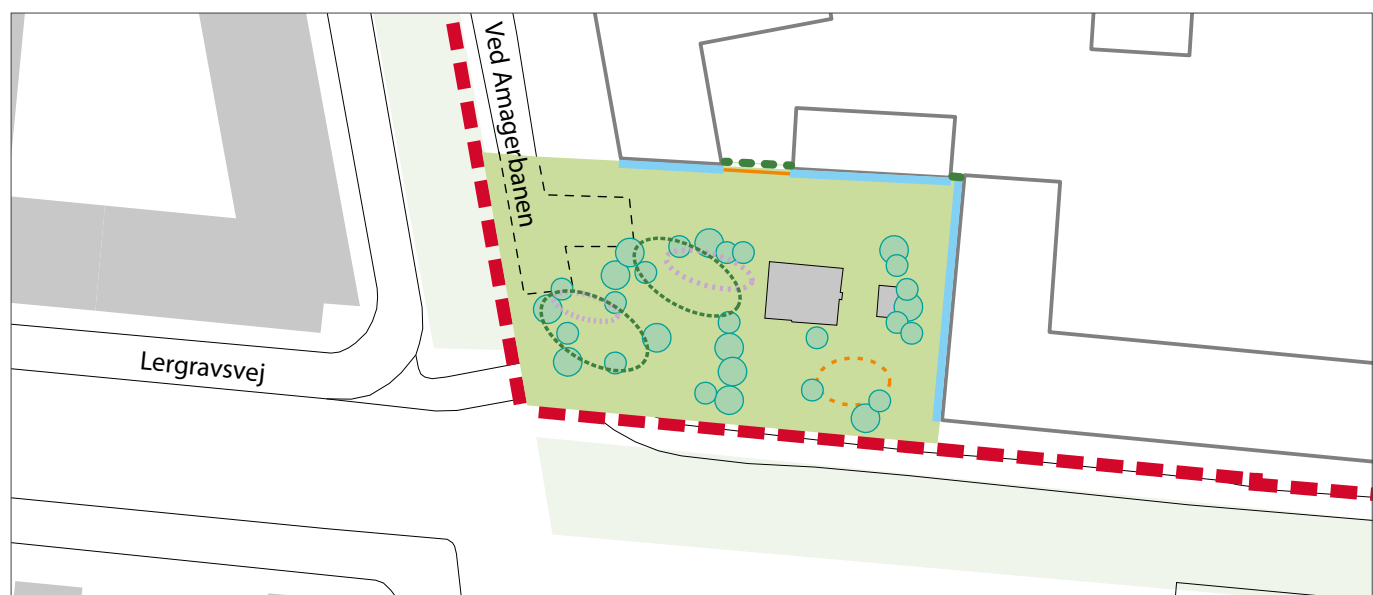
## Tegning nr. 9 - Byrumstegning C / Sydkilen



- |   |                                       |   |                                 |   |                                 |
|---|---------------------------------------|---|---------------------------------|---|---------------------------------|
|   | Lokalplanens afgrænsning              |  | Leg/aktiviteter for større børn |  | Kantzone                        |
|  | Eksisterende bygninger                |  | Opholdsplads                    |  | Brandvej                        |
|  | Nybyggeri                             |  | Ophold og leg                   |  | Passagemulighed med off. adgang |
|  | Byrummets udstrækning                 |  | Mur med passagemulighed         |  | Privat sti med off. adgang      |
|  | Frugtbærende og blomstrende parktræer |   |                                 |   |                                 |
|  | Principiel placering af port/åbning   |   |                                 |   |                                 |

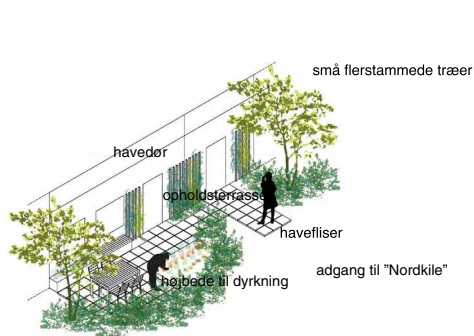


## Tegning nr. 10 - Byrumstegning D / Bydelspladsen ved Lergravsvej

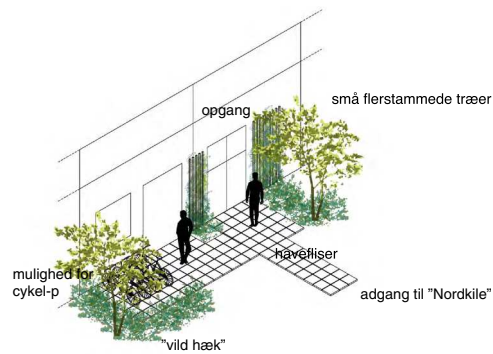


- |  |                            |
|--|----------------------------|
| ■ ■ ■ Lokalplanens afgrænsning             | ⋯ Leg/aktiviteter for børn |
| ■ Eksisterende bygninger                   | — Kantzone                 |
| □ Nybyggeri                                | ⋯ Opholdsplads             |
| ■ Byrummets udstrækning                    | ⋯ Mur med passagemulighed  |
| ● Fyrretræer                               | ⋯ Zone for vendeplads      |
| ⋯ Plantebed med varieret strandbeplantning | — Sidedtrappe              |

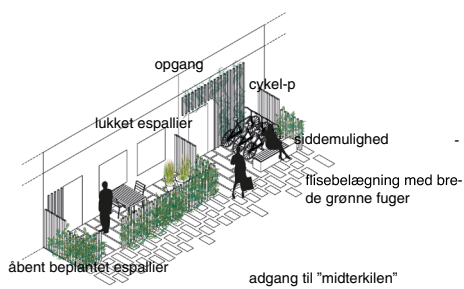
# Tegning nr. 11 - Kantzonedialogrammer



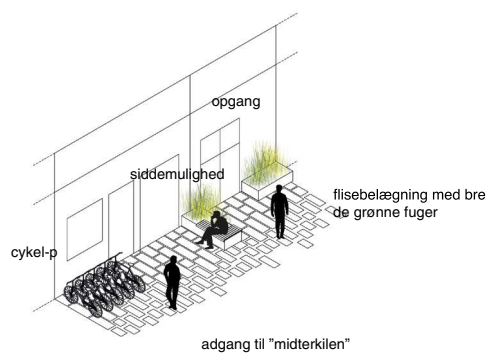
● kantzone a1 - ved boliger



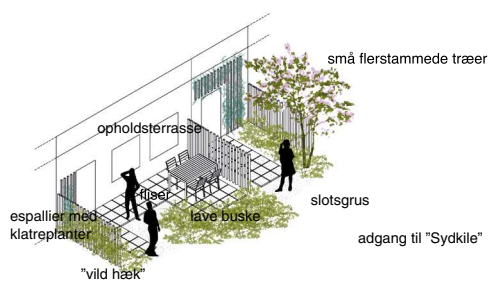
● kantzone a2 - ved erhverv



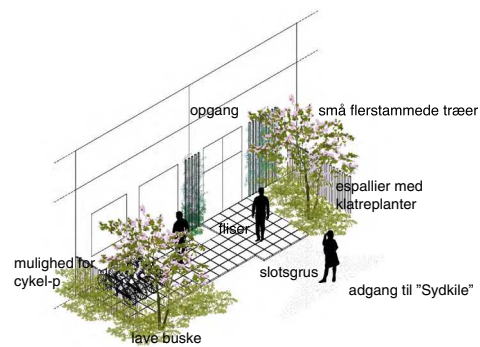
● kantzone b1 - ved boliger



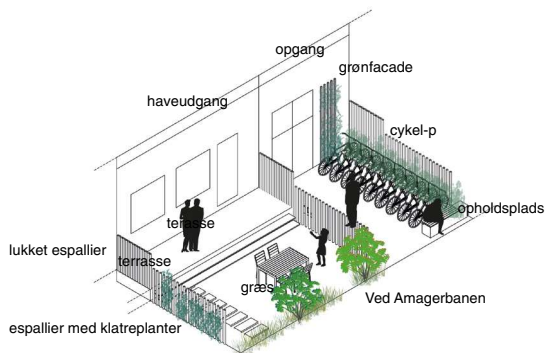
● kantzone b2 - ved erhverv



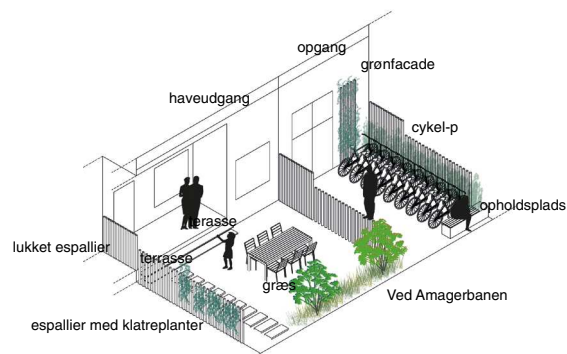
● kantzone c1 - ved boliger



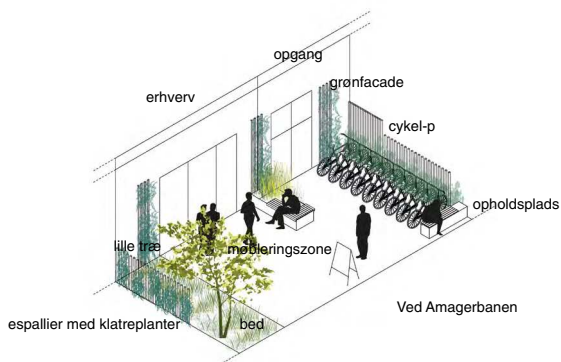
● kantzone c2 - ved erhverv



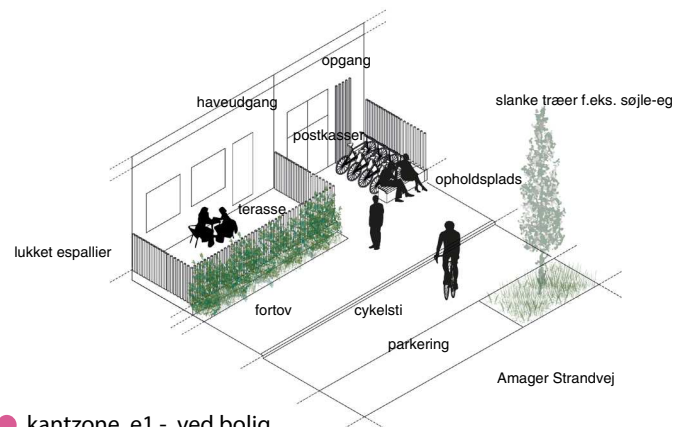
● kantzone d1 - ved boliger



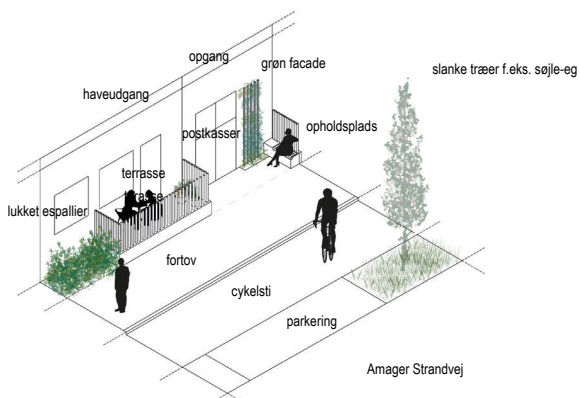
● kantzone d2 - ved boliger



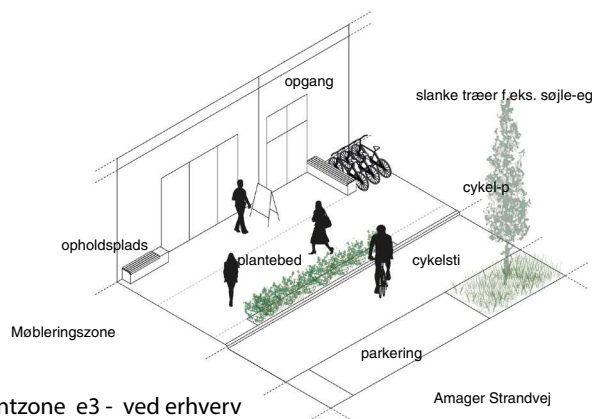
● kantzone d3 - ved erhverv



● kantzone e1 - ved bolig



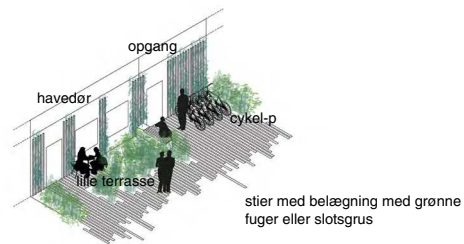
● kantzone e2 - ved bolig



● kantzone e3 - ved erhverv



● kantzone f1 - ved bolig og erhverv



● kantzone f2 - ved bolig og erhverv



# 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.

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 22. juni 2016 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Ved Amagerbanen Syd. Til forslaget hører et udkast til udbygningsaftale om opgradering af Amager Strandvej langs lokalplanområdet og etablering af lyskryds ved Prags Boulevard og Raffinaderivej samt delvis omlægning af Ved Amagerbanen samt miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Høringsperioden løber fra den 30. juni 2016 til den 26. september 2016.

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

## Borgermøde

Københavns Kommune, grundejerne og Amager Øst Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, onsdag den 24. august 2016 kl. 19.00-21.00, Amager Strandvej 60 (kantinen i stueetagen mod p-pladserne), 2300 København.

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://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 26. september 2016**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen