



# VEJLANDS KVARTER

## FORSLAG TIL LOKALPLAN, KOMMUNEPLANTILLÆG OG MILJØRAPPORT

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Vejlands Kvarter, kommuneplantillæg og miljørapport.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato]



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>34</b>
Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	34
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	34
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold .....	7	§ 3. Anvendelse .....	34
Udbygningsaftale .....	20	§ 4. Veje.....	37
Miljøforhold .....	20	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	39
Den kystnære del af byzonen .....	24	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	41
Skyggediagrammer .....	25	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	43
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>26</b>	§ 8. Ubebyggede arealer .....	46
Overordnet planlægning.....	27	§ 9. Støj og anden forurening.....	52
Kommuneplan 2019.....	27	§ 10. Regnvand .....	53
Lokalplaner i kvarteret.....	28	§ 11. Matrikulære forhold .....	54
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	28	§ 12. Særlige fællesanlæg.....	54
Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....	29	§ 13. Retsvirkninger .....	54
Spildevandsplan .....	29	§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	54
Sikring mod oversvømmelse.....	29	Kommentarer af generel karakter .....	54
Vandforsyningsplan .....	30	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	55
Varmeplanlægning .....	30	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) .....	56
Tilladelser efter anden lovgivning .....	31	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op.....	57
Affald .....	31	Tegning 3a · Veje.....	58
Jord- og grundvandsforurening .....	31	Tegning 3b · Vejsnit.....	59
Museumsloven .....	32	Tegning 4a · Bebyggelsens omfang og placering.....	60
Rottesikring .....	32	Tegning 4b · Porte og åbninger .....	61
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	32	Tegning 5a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	62
Tilladelser i henhold til anden lovgivning .....	33	Tegning 6a · Byrum.....	63
		Tegning 6b · Kantzoner .....	64
		Tegning 6c · Stier .....	65
		Tegning 6d · Beplantning.....	66
		Tegning 6e · Terrænregulering .....	67
		Tegning 7a · Støjskærm .....	68
		Tegning 7b · Støjskærm - snit .....	69
		Forslag til kommuneplantillæg .....	70
		<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg</b>	<b>72</b>
		<b>Mindretalsudtalelser</b>	<b>74</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse



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

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Med Københavns Kommunes budgetaftale 2019 blev det besluttet, at en del af 'campingarealet' (Vejlands Kvarter) skal udlægges til et nyt boligområde på 219.000 m<sup>2</sup> med institutioner, skole, plejehjem og lokale butikker. Der er i budgetaftalen lagt vægt på, at der tages hensyn til naturen på og omkring den udvalgte del af campingarealet.

Den del af lokalplanområdet, hvor der kan bygges, er 181.000 m<sup>2</sup>, hvortil der er et areal på ca. 14.000 m<sup>2</sup> langs Vejlands Allé, hvor lokalplanforslaget udpeger bevarelsesværdige træer og muliggør nødvendige vejtilslutninger og en støjskærm. Af de 181.000 m<sup>2</sup> kan der opføres bebyggelse på 118.000 m<sup>2</sup>, mens de resterende 63.000 m<sup>2</sup> skal fremstå som natur- og friareal med mulighed for en rekreativ anvendelse. Bebyggelsen bliver i højest 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter.

Bygherre har i 2019 udskrevet en arkitektkonkurrence for Vejlands Kvarter med udgangspunkt i den politiske aftale Ny løsning for Ørestad Fælled Kvarter, hvor projektet Ørestad Fælled Kvarter erstattes af en kombination af boligbyggeri på 'campingarealet' og på et areal øst for Bådehavsgade, erhvervsbyggeri på Selinevej Nord og tættere erhvervsbyggeri i Ørestad til finansiering af metroen. 'Campingarealets' placering på Amager Fælled betyder, at der er særligt fokus på det

fremtidige bykvarters sammenhæng med naturen i området. I henhold til budgetaftalen skal de ubebyggede arealer indrettes som større sammenhængende områder og udlægges som natur og friareal, der er med til at understøtte en høj grad af biodiversitet.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Arealet er på nuværende tidspunkt omfattet af lokalplan 540, Campingplads på Amager Fælled, som udlægger arealet til fritidsformål i form af en campingplads ved det eksisterende vandrehjem. En mindre del af det østlige areal er omfattet af lokalplan 278, Baner i Ørestad, som muliggør anlæg af bybane med tilhørende stationer og veje i forbindelse med udbygningen af Ørestad. Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan vil lokalplan 540 ophæves i sin helhed og lokalplan 278 blive ophævet for så vidt angår lokalplanens område.

For at kunne realisere projektet er der behov for et tillæg til Kommuneplan 2019. Tillægget giver mulighed for butikker til lokal dagligvareforsyning samt mulighed for mere varierede byfunktioner end umiddelbart muliggjort med tidligere kommuneplanramme. Områdets samlede byggemuligheder fastholdes.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Amager Fælled og Kalvebod Fælled udgør et sammenhængende grønt område, der gennemskæres af Vejlands Allé. Lokalplanområdet er placeret umiddelbart nord for Vejlands Allé på Amager Fælled. Et vandrehjem er den eneste bebyggelse i lokalplanområdet.

Terrænet er overvejende fladt. Størstedelen af området er græsslette. I den østlige del er der et område med træer og buskads. I den sydvestlige del af området er der opstået en sø i en lavning. Området er tidligere losseplads med opfyld af usorteret affald, der blev plomberet i 1975. Der blev lagt ren jord på størstedelen af arealet i 2010.

### Egenart

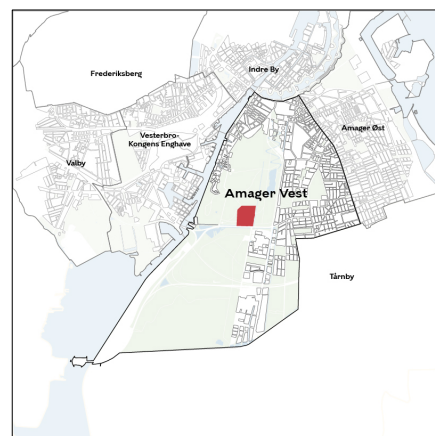
Amager Fælled opleves sammen med Kalvebod Fælled som et sammenhængende grønt område fra Islands Brygge til den sydlige del af Amager. Området er omgivet af Artillerivej og Ørestads Boulevard i nord sydgående retning. Vejlands Allé adskiller Amager Fælled fra Kalvebod Fælled. Grusstier til fodgængere og cyklister går på kryds og tværs af fælleden.

Amager Fælled består af en mosaik af forskellige grønne og blå strukturer. Naturen domineres af spredt beplantning, som er tættest i den nordlige del og åbner sig mod syd, hvor lokalplanområdet er placeret. Lokalplanområdet består hovedsageligt af en eng med mindre træer og buske i den østlige del. Fælleden består overvejende af fladt terræn på nær tre høje nord for lokalplanområdet. Det betyder, at der, især mod syd, er meget lange uforstyrrede grønne kig afbrudt af Ørestad og området omkring Bella Center. Den eksisterende bebyggelse på fælleden er generelt opført i træ.

### Mobilitet

Lokalplanområdet ligger med vejadgang fra Vejlands Allé mod syd. Vejlands Allé har status af fordelingsvej og forbinder lokalplanområdet samt dele af Ørestad og Amager med det regionale vejnet og motorvejsnettet.

Vejlands Allé forbinder Amager med Sjællandsbroen, som er hovedadgangen for biltrafik til Vesterbro og Indre by.



Områdets placering i bydelen.

Vejlands Allé er i dag en vej med seks spor, hvoraf to er kombinerede bus og svingbaner i hver retning. Den har en årsdøgnstrafik på ca. 27.000, hvilket betyder, at der allerede i dag er trængsel på strækningen. Vejlands Allé er følsom overfor en trafikstigning, som særligt vil påvirke trafikafviklingen i krydsene på strækningen ind mod Københavns centrum.

Hele Vejlands Kvarter er placeret inden for 1.000 meters afstand i fugleflugt til Sundby og Bella Center metrostation. I dag er der ingen direkte stier til stationerne, og passagerer skal derfor via Vejlands Allé for at komme til stationen.

For at sikre bedre adgangsforhold til Sundby Metrostation, er der i Københavns Kommunes forslag til fredning af området øst for lokalplanområdet indarbejdet et ønske om, at der uden for lokalplanområdet, kan anlægges en befæstet sti med belysning, som sikrer en direkte forbindelse til Sundby Metrostation. Der kan først tages endelig stilling til stien, når fredningssagen er afsluttet.

Vejlands Kvarter er omgivet af eksisterende cykel- og gangforbindelser – bl.a. Den grønne sti som løber gennem Amager Fælled nord for området. Vejlands Allé er i dag supercykelsti (Indre ringrute), som også er en del af kommunens Plusnet (cykelstier med et højere serviceniveau). På strækningen øst for området går stien langs Vejlands Allé, mens den ved krydset Center Boulevard går ind på Amager Fælled og forløber parallelt med Vejlands Allé ned til Artillerivej og videre til Sjællandsbroen. Cyklister fra Vejlands Kvarter kan således bruge den planlagte broforbindelse over Artillerivej for at komme ind mod København. Supercykelstien er forbundet til de øvrige stier på Amager Fælled som går op mod Islands Brygge, som er den mest direkte vej mod København Centrum.

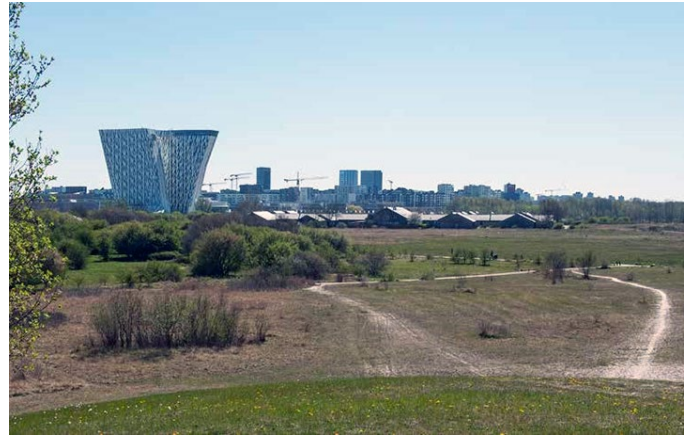
### **Almene boliger**

Lokalplanområdet ligger i Skolen på Islands Brygge skoledistrikt, hvor den almene boligandel i dag udgør 3 %. Lokalplanområdet er et større byudviklingsområde ved Vejlands Kvarter, hvilket betyder, at der i henhold til retningslinjerne i Kommuneplan 2019 og planloven kan stilles krav om almene boliger.

Med lokalplanforslaget muliggøres en kommende planlægning for en ny skole i Vejlands Kvarter, der vil indgå i det fælles skoledistrikt, som dækker samtlige skoler i Ørestad. Afgrænsningen af det fælles skoledistrikt besluttet i efteråret 2020. Det betyder, at andelen af almene boliger i det kommende skoledistrikt, først er kendt, når afgrænsningen er besluttet.



Billede fra Vejlands Allé, mod lokalplanområdet, hvor man til venstre kan se vandrehjemmet. Rettighedshaver: Bygherre.



Billede set fra nord mod syd, hvor man kan se det eksisterende vandrehjem og Bella Kvarter i baggrunden. Rettighedshaver: Bygherre.



Billede fra Amager Fælled, der viser beplantningen. Rettighedshaver: Bygherre.



Billede, der viser en af grusstierne på Amager Fælled. Rettighedshaver: Bygherre.



Billede, der viser kanalen og de bevaringsværdige træer ved Vejlands Allé.



Billede fra lokalplanområdet, hvor man ser vandrehjemmet.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

### Indledning

Lokalplanforslaget muliggør en bæredygtig bydel på 219.000 m<sup>2</sup> med bl.a. boliger, dagligvarebutikker, institution og skole. Naturen på Amager Fælled integreres i bebyggelsen og afspejles i byrummene ved, at Fælleden trækkes ind i den nye bydel. I bydelen er der fokus på fællesskabet. Det kommer bl.a. til udtryk ved forskellige boligformer og ved, at bydelen er opdelt i tre byområder, som gør, at beboerne får mulighed for at føle et nært tilhørsforhold til deres lokale fællesskab.

### Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger.

Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Desuden kan der indrettes plejehjem og naturcenter og opføres en støjskærm. Herudover muliggøres en skole, som dog kræver udarbejdelse af en efterfølgende byggeretsgivende lokalplan at opføre.

Der stilles i lokalplanen krav om, at der etableres 25 % almene boliger af det samlede boligetageareal. Dette svarer ved opførelse af det mindst muliggjorte boligetageareal til ca. 35.650 m<sup>2</sup>. Hvis muligheden for flere boliger udnyttes, skal der etableres flere almene boliger.

I gældende lokalplan er området på nuværende tidspunkt udlagt til fritidsformål i form af campingplads ved det eksisterende vandrehjem. Med Kommuneplan 2019 er anvendelsen for lokalplanområdet ændret til boligområde (B4\*-område). Lokalplanen skal sikre, at rammen for området til boligområde kan realiseres.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Infrastruktur

Adgangen til lokalplanområdet sker fra Vejlands Allé. Internt i området er infrastrukturen udlagt med henblik på at begrænse den trafikale belastning, så det bliver muligt at anlægge næsten bilfrie gader. Dette gøres ved at placere de funktioner som genererer trafik (eksempelvis dagligvareforretning, skole og plejecenter) i nærheden af Vejlands Allé. Størstedelen af parkeringen placeres i centrale parkeringsanlæg i nærhed til Vejlands Allé. Parkeringen suppleres med to mindre anlæg i de nordlige områder. Daginstitutioner er placeret i de nordlige områder, da det forventes, at de børn, der skal gå i institutionerne, fortrinsvis kommer internt fra Vejlands Kvarter.

Krydset ved Vejlands Allé vil blive belastet med trafikken fra lokalplanområdet. Bygherre har udarbejdet en trafikanalyse, der viser, at signalet ved Vejlands Allé er udfordret på kapacitet. Ved udbygningen af lokalplanområdet vil der være behov for at optimere signalet især for at imødekomme udfordringen i myldretiden. Det betyder bl.a. at der kan blive 400 m kø af venstresvingende bilister for at komme ind i lokalplanområdet om eftermiddagen. Tilsvarende er vejgrene fra Center Boulevard på nuværende tidspunkt ikke indrettet til at kunne håndtere den øgede ligeudkørende trafik ind i området. Generelt vil udbygningen af lokalplanområdet betyde en forringelse af fremkommeligheden på Vejlands Allé. For at imødegå denne problematik er der indgået en frivillig udbygningsaftale med bygherre omkring krydset som skal afhjælpe de trafikale udfordringer, der er afstedkommet af den muliggjorte byudvikling i lokalplanen, jf. afsnit om udbygningsaftale. Den generelle byudvikling omkring Vejlands Allé og strækningen ind mod København, vil medføre øget forsinkelse og kødannelse på strækningen, særligt i myldretiden.

Infrastrukturen er planlagt i to niveauer. Et overordnet loop som forbinder de tre underområder og giver adgang til Vejlands Allé, samt lokale veje som er planlagt til leg og ophold, og hvor biltrafikken indordner sig på de bløde trafikanters vilkår. Loopet indrettes med henblik på lav hastighed, som 30 km/t zone med vej og for-tov i hver side. Langs både loopet og lokalvejene etableres der flexzoner, hvor der kan være cykelparkering, bilparkering samt nedgravede affaldsbeholdere, som udgør affaldsløsningen i området. Affaldsbeholderne er fordelt i området, så der maksimalt er 50 meter fra opgangsdør til beholderne.

Lokalvejene indrettes på de bløde trafikanters præmisser. Det vil sige, at de indrettes således, at biltrafikken skal underordne sig den aktivitet, der måtte være i gaderummet med en forventet maksimal hastighed på 15 km/t. På lokalvejene vil der være begrænset trafik, som primært vil være i form af renovation og ærindekørsel. Vejene anlægges i et bugtende forløb, hvor fælledens naturtype bruges i indretningen af vejrummet. For enden af lokalvejene er der vendepladser med lege og opholdsaktiviteter. Der er på hver lokalvej plads til et par parkeringspladser til korttidsparkering/gæsteparkering.

Gårdrummene forbindes med stier, som sikrer en sekundær forbindelse fortrinsvist for beboerne. Stierne giver også adgang til de gårdhuse, som er placeret i gårdrummene. Adgangen mellem bebyggelserne kan medvirke til, at områdets beboere mødes på tværs, og der skabes naturlige samlingssteder.

Over alt i området forsøges det at holde de befæstede arealer som veje og stier på et minimum, så naturen kan få mest mulig plads og være det bærende element for de ubebyggede arealer.

Der vil være mere trafik i det sydlige område, tættest på Vejlands Allé, da der her er flere funktioner som genererer trafik. Vejstrukturen er indrettet sådan, at morgentrafikken til skolen ikke belaster de boligbebyggelser, der ligger i nærheden. Forældre, som skal aflevere deres børn i skolen, har mulighed for at bruge et afsætningsspor umiddelbart efter krydset, eller i parkeringshuset, hvorefter de kan vende i en minirundkørsel.

Omkring halvdelen af skolens elever forventes at komme fra Vejlands Kvarter, mens den anden halvdel kommer udefra. Det forventes, at stort set alle børn fra Vejlands Kvarter ankommer til skolen på cykel eller til fods. For de børn som kommer udefra, vil en andel ankomme i bil, men størstedelen vil stadig ankomme på cykel og til fods. Sikre skoleveje vil derfor være en essentiel del af planlægningen af skolen, da Vejlands Allé i dag udgør en stor barriere for denne gruppe elever. Dette sikres yderligere i det efterfølgende lokalplantillæg for skolen.

Ud for skolen ligger skolepladsen. Pladsen er friholdt for biltrafik/varelevering, men vil være hovedadgangen til området for cyklister og gående fra Vejlands Allé. Det skal derfor sikres, at cyklister og fodgængere kan færdes sikkert på pladsen, og at der i indretningen af pladsen tages hensyn de forskellige behov, som pladsen skal rumme. Der skal skabes et trygt miljø med tydelig markering af, hvor der er stitrafik, og hvor der er ophold.

I vejprofilet ved plejecenteret er der gjort plads til, at flexzonen kan udvides, så der kan blive plads til handicapbusser, renovation og serviceparkering. Varelevering til plejecenteret forventes dobbeltudnyttet med vareleveringen til dagligvarebutikken, som er placeret i samme bygning. Vareleveringen foregår i varegård og generer derfor ikke naboer ift. støj.

Varelevering til skolen kan foregå fra skolens nordvestlige side, hvor vejprofilet ligeledes kan udvides for at gøre plads til de logistiske hensyn.



Parkeringsnormerne i kommuneplan 2019 betyder, at der i Vejlands Kvarter vil være lidt under 1 parkeringsplads pr. 3 familiebolig, se også nedenfor under afsnit om bilparkering. Det betyder, at mange af beboerne i kvarteret vil komme til at benytte andre transportformer end bilen – fortrinsvis kollektiv transport (metro/bus) og cykel.

Vejlands Kvarter er omgivet af eksisterende cykel- og gangforbindelser over Amager Fælled, ind mod centrum. Stierne på Amager Fælled er den mest direkte vej til København fra Vejlands Kvarter, og man vil derfor kunne forvente en stigning i stitrafikken som konsekvens af byudviklingen.

Særligt på supercykelstien langs Vejlands Allé forventes der en stigning i antal brugere.

Vejene og de adgangsgivende stier er reguleret i bestemmelsen om veje, mens de landskabelige stier er reguleret i ubebyggede arealer.

### **Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet**

Med et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2019 muliggøres et lokalcenter, som giver mulighed for et butiksareal på 3.000 m<sup>2</sup>, og med lokalplanen muliggøres dagligvarebutikker. Butikkerne vil betjene nærområdet, hvor størstedelen af transporten forventes at ske med gang og cykel.

### **Bilparkering**

Bilparkeringen er fastsat til 1 plads pr.:

Boliger	250 m <sup>2</sup>
Kollegie- og ungdomsboliger	857 m <sup>2</sup>
Daginstitutioner	286 m <sup>2</sup>
Butiksformål	143 m <sup>2</sup>
Erhverv	214 m <sup>2</sup>
Skole	607 m <sup>2</sup>
Plejeboliger	714 m <sup>2</sup>

Parkeringspladserne etableres i parkeringshuse, hvoraf størstedelen af pladserne er placeret ved adgangen til området (underområde 1A). I underområde 1B og 1C er der hhv. 90 pladser placeret under et hævet gårdrum. I underområde 1A indeholder parkeringshuset også parkering til plejecenteret, skolens personale/afsætningspladser for skoleelever, samt parkering til dagligvareforretningen.

For at en større andel af boligerne får adgang til en bil er det bygherres hensigt, at op til 15% af parkeringspladserne til boligerne skal være forbeholdt delebiler. Delebilene vil både være placeret på terræn og i konstruktion. Op til 10 % af den samlede parkeringsdækning kan placeres på terræn i flexzoner og kan anvendes til korttidsparkering, gæsteparkering samt af- og påsætning.

Udover delebiler forberedes alle parkeringspladser i konstruktion til el-ladestander, og der etableres rigeligt med el-kapacitet for at imødegå den grønne omstilling.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Grundskoler:	1 pr. 2 elever og ansatte
Daginstitutioner:	2,5
Plejecentre- og plejeboliger:	0,65
Erhverv:	3
Butikker:	4
Hotel:	2
Naturformidlingscenter:	3

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>.

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Kvarterets byrum er sårbare overfor mængden af cykelparkering, da det er her, der skal være plads til byliv og sociale aktiviteter som binder byområdet sammen. Lokalplanen kan ikke regulere, hvordan cykelstativer er udformet, men det anbefales, at dobbelthøje stativer placeres, så de ikke danner en barriere i byrummene. Herudover anbefales det, at de er overdækkede, så komforten øges og flere derved vil bruge de øverste stativer. I lokalplanen er der bestemmelser der regulerer, at overdækket cykelparkering kan placeres i porte/åbninger ind til og i gårdrummene samt for enden af lokalgaderne i et mindre omfang, så der stadig er udsyn og adgang til Amager Fælled. I gårdrummene placeres cykelparkeringen i tilknytning til gårdhusene (boliger). I gaderummene både i lokalgaderne og langs løppet, placeres cykelparkeringen i mindre grupper.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## Bebyggelses placering og udformning

Bebyggelsesplanen er inspireret af kvarterets særlige placering på Fælleden midt i naturen. Derfor er bebyggelses udformning og placering forsøgt en afspejling af naturen med en særlig landskabelig og bæredygtig tilgang. En del af kvarteret skal fortsat fremstå som natur, og landskabselementer danner overgang mellem det egentlige byområde og fælledlandskabet. Det er hensigten, at Fælleden trækkes ind i en nye bydel.

Samlet muliggøres 219.000 m<sup>2</sup> bebyggelse. Den maksimale højde er 6 etager, med en bygningshøjde på 24 meter.

Bebyggelsesplanen bygger på ideen om en ny type by, der er sammensat af den tætte karréby og landsbyen. Det er visionen, at kvaliteter fra landsbyer med fæl-

lesskab og byliv nær naturen skabes i Vejlands Kvarter. Området er ikke en forlængelse af den eksisterende by, men ligger afkoblet i det åbne landskab, hvilket skaber en styrke i at være helt sit eget.

Med udgangspunkt i landsbyens og den tætte bys kvaliteter er det intentionen at skabe en sammenhæng mellem storbyens tæthed og landsbyens forbindelse til naturen. Bystrukturen skal fremstå som en sammensmeltning mellem den klassiske Københavnske bystruktur og landsbyens mere åbne kontakt til landskabet.

Bydelen er opdelt i tre definerede byområder, som b.la. skal bidrage med at give beboerne i området et nært tilhørsforhold til deres lokale fællesskab. De tre byområder er bundet sammen med gadeforløb, som løber mellem de centrale pladser i hvert byområde.

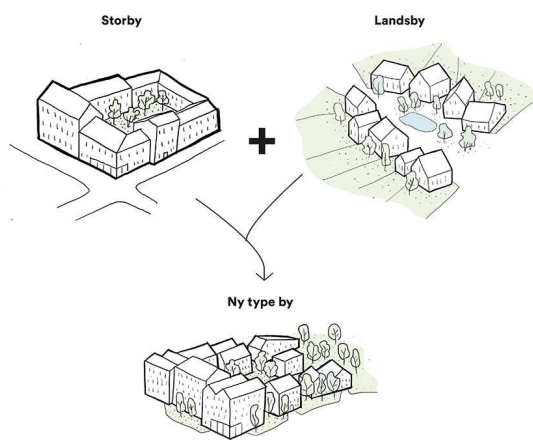
Bebyggelsesstrukturen er U-formet med åbne og fleksible karréer. Det skaber en varieret rumlig oplevelse i bebyggelsen og understøtter overgangen fra by til landskab. De åbne karréer medvirker desuden til, at Fælledens natur kan brede sig helt ind i gårdrummene. Bebyggelsen trapper ned mod Fælledens natur. Bebyggelsen går fra en højere urban og sammenhængende karré mod en skiftende og varieret bebyggelse og ender i enkeltstående punkthuse tættest på Fælledens natur.

Byggerier i bebyggelsen har lette facader med forskellige materialer og jordfarver, som går i samspil med naturen og skaber et varieret udtryk. Bebyggelsen skal opføres i træ, metal, skifer, tegl eller natursten og være i naturlige farver.

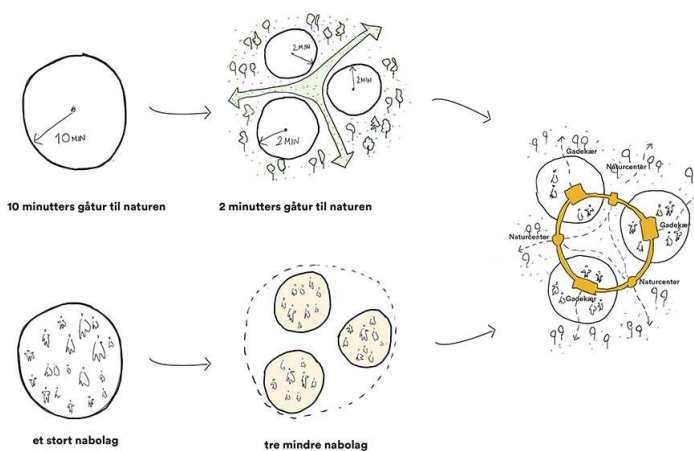
Taglandskabet er et vigtigt arkitektonisk motiv for bebyggelsen, hvor variation i tagene understreger de forskellige karréstrukturer. Tage skal være saddeltage, mansardtage eller shedtage og kun en mindre del flade tage. Materialerne skal være i materialets naturlige farve og kun enkelte steder være b.la. mørkegrå eller gyldne nuancer.

Området vil indeholde en variation af boligtyper til alle aldersgrupper og familiemønstre og til beboere i alle stadier af livet. Boligtyperne varierer i størrelser, målgrupper og forskellig grad af fællesskaber med andre beboere.

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



Visualisering, der viser et eksempel på bebyggelsens arkitektoniske hovedgreb i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: HLA.



Visualisering, der viser et eksempel på bebyggelsens arkitektoniske hovedgreb i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: HLA.



Visualisering, der viser et eksempel på facader og bygningskift i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: HLA.



Visualisering, der viser et eksempel på illustrationsplan i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: HLA.



Visualisering, der viser et eksempel på et byrum i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: HLA.



Visualisering, der viser et eksempel på et byrum i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: HLA.

## Byrum

Bebyggelsesplanen definerer fem typer af byrum, som er udformet så fælledens natur kan trænge helt ind i byområderne: fælled, pladser, lokalgader, gårdrum og ankomstplads.

Fælled, det største byrum i planen, omkranser de tre byområder og skaber grønne korridorer mellem bebyggelserne. Her er plads til ophold og bevægelse på de grønne arealer og på grusstierne, som forbinder området med resten af Amager Fælled. Der sigtes mod at skabe forskellige rumligheder med beplantningen, som en fortsættelse af den eksisterende beplantning på Amager Fælled. En del af beplantningen er lav og åben, og en del er høj og tæt. Et begrænset antal mindre træbygninger bidrager med aktiviteter på fælled.

Hvert byområde er opbygget omkring en central plads. Bylivet er koncentreret omkring de centrale pladser med butikker, publikumsorienterede funktioner, storskrald samt lege- og opholdsmuligheder. Pladserne udgør samlingspunkterne for byområdetets beboere. Det er ønsket, at hver plads har sin karakter og aktivitet som afspejler de omkringliggende funktioner, og at sol- og vindforhold tænkes ind i designet. Med lokalplanforslaget muliggøres det, at den mest attraktive zone på hver plads udnyttes til ophold og ikke til f.eks. renovation og parkering. Fra de centrale pladser løber mindre lokalgader ud mod den yderste bebyggelse og fælled. Det er intentionen, at der er visuel forbindelse fra de centrale pladser til fælled gennem lokalgaderne.

Den begrænsede trafikmængde gør, at lokalgaderne kan indrettes til leg og ophold. På grænsen mellem bebyggelse og fælled bliver lokalgaderne til vendepladser med karakter af lokale pladsdannelser, der danner ramme om uformelle møder og aktiviteter omkring fælles funktioner. Grusstier forbinder lokalgaderne til det overordnede stisystem på Amager Fælled.

Bebyggelsesstrukturen, som består af karréer, der åbner sig mod fælled, giver mulighed for at fælled kan trænge ind i gårdrummene og skabe en glidende overgang mellem fælled og by. Et stisystem binder gårdrummene sammen.

Ankomstpladsen er det første byrum man møder, når man kommer til området fra Vejlands Allé. Herfra ledes man ind i det første byområde, forbi skolen og frem til en af de centrale pladser.

Der stilles i lokalplanforslaget krav om en stor andel beplantning i byrummene. Et bærende koncept i planen er, at fælled ikke kun omkranser byområderne, men også strækker sig helt ind i byområderne gennem lokalgader, gårdrum og grønne kantzoner.

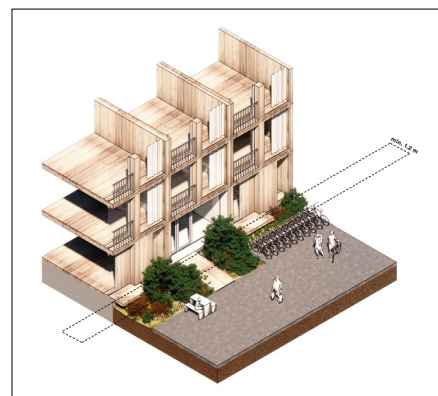
Byrummene er åbne for alle og må således ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Der opfordres til, at byrumsinventar på fælled er i træ for at underordne sig egenarten på Amager Fælled.

### *Kantzoner*

Der fastlægges kantzoner langs alle bebyggelser. Kantzonerne har til formål at reservere et areal tæt på bygningerne til ophold m.m.

Kantzonerne møder omgivelserne med en høj grad af åbenhed, således må kantzonerne ikke hegnes. Det er ønsket at beplantningen fra Amager Fælled videreføres i kantzonerne. De private terrasser og trapper er relativt små med det formål at sikre en stor andel beplantning, og at beboerne anvender de fælles byrum.



*Kantzone a*



*Kantzone g*

Kantzonerne til boliger langs de mest befærdede veje og byrum har hævede terrasser og trapper for at skabe en overgangszone mellem det offentlige liv på gaden og i byrummet og det private liv i kantzonen og i boligen.

Langs parkeringshuse er der bede med facadebeplantning.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.



Visualisering, der viser et eksempel på et byrum (fælleden) mellem byområderne i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: HLA.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri og gårdrum med gårdhus i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: HLA.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri set fra fælleden ned ad en lokalgade i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: HLA.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri og lokalgade i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: HLA.

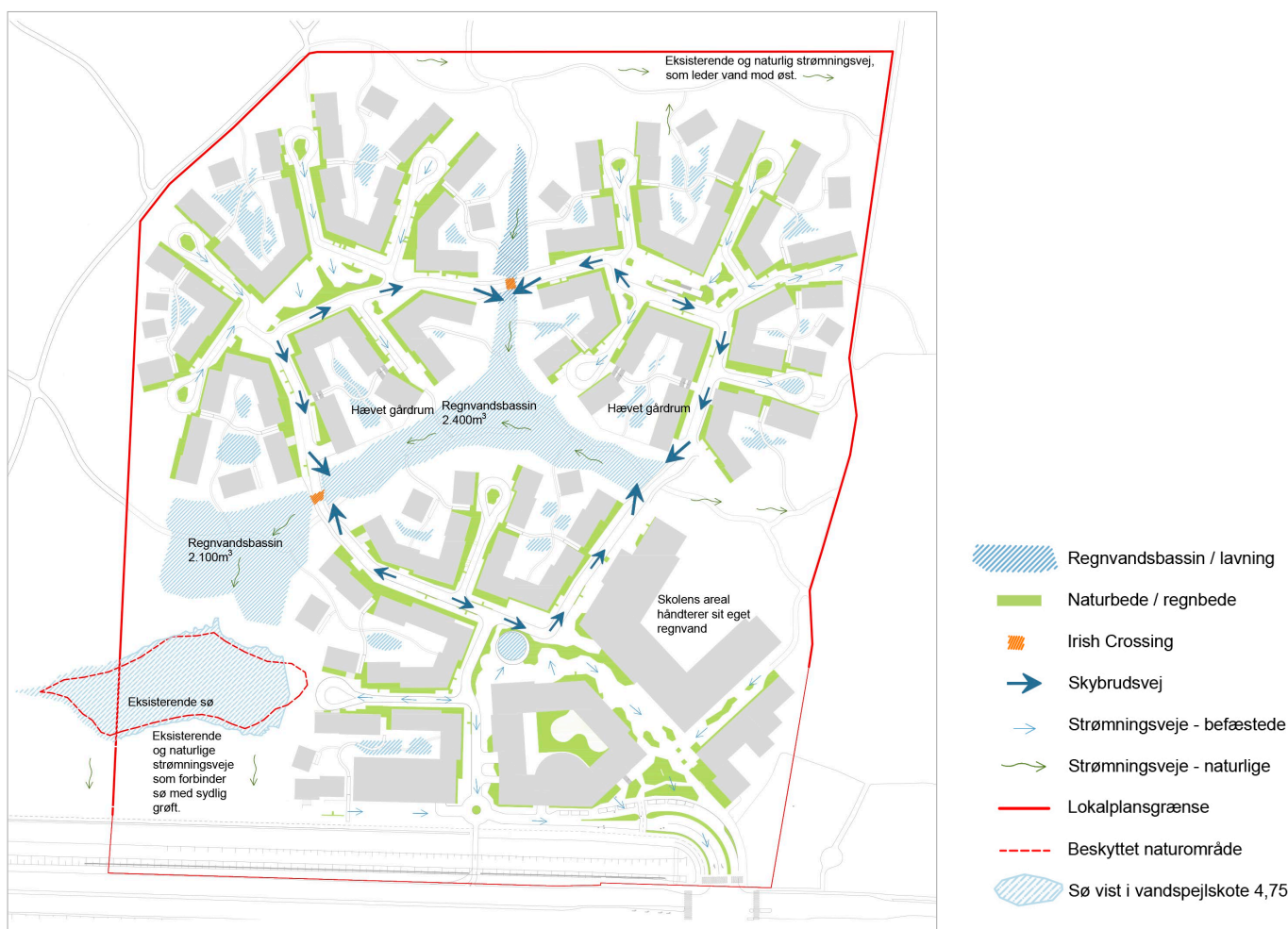


## Regnvand

Alt regnvand i lokalplanområdet bliver håndteret via LAR-løsninger, som er bløde lavninger, naturbede, regnbede og filtermuld. Det meste af regnvandet løber via disse LAR-elementer ned til et regnvandsbassin i byrum A1 hvorfra det drosles til den sydlige eksisterende sø med maksimalt 9 l/s, svarende til naturlig afstrømning. Søens udløb går til en grøft syd for området.







Ved skybrud vil regnbede, naturbede og lavninger blive fyldt op. Hvilket betyder at regnvandet fra gårdrummene, veje og bygningerne vil løbe via lokalveje og pladser, ned til skybrudsvejen og derfra ende i det store regnvandsbassin i korridoren i byrum A1. Vejlooptet som omkranser det store regnvandsbassin er udstyret to steder med en irish crossing funktion, som er en diskret sænkning af vejprofilen og som vil sikre, at skybrudsvand kan passere vejen når det strømmer mod syd.

Det fremgår af bestemmelsen om terrænregulering og regnvand.

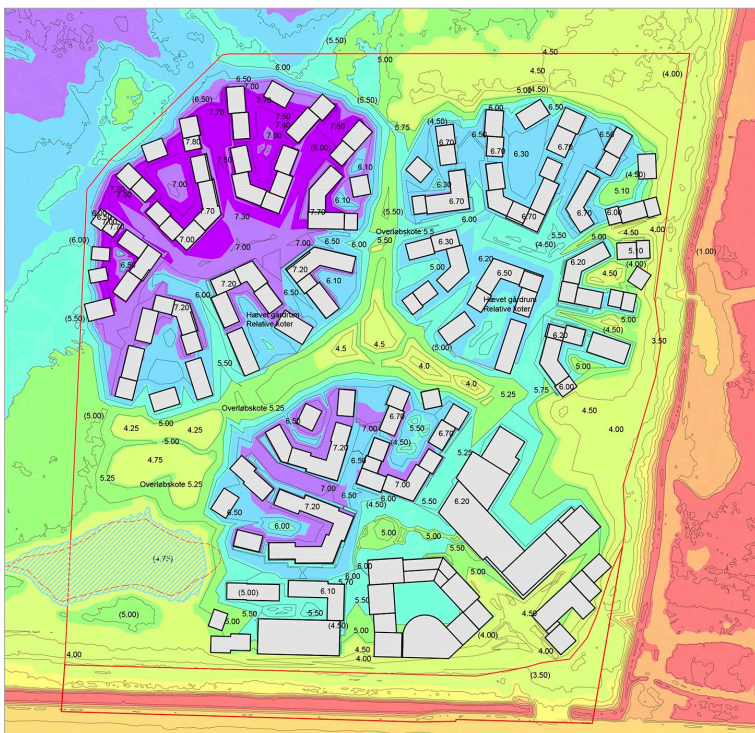


Diagram, der viser den overordnede LAR-plan for lokalplanområdet. Illustration: Bygherre/MOE.



-  Regnbede med filtermuld modtager vand fra befæstede arealer på pladser og veje.
-  Central forsinkelse - bløde lavninger som kan opstuve
-  Naturbede modtager rent tagvand og rensset vejvand fra regnbede
-  Grønne tage
-  Strømningsveje - befæstede
-  Strømningsveje - naturlige

Udsnit af LAR-plan for en enkelt bebyggelse, gårdrum og lokalgade.  
Illustration: Bygherre/MOE.



Terrænkort, som viser detaljerede terrænkoter i det fremtidige område.  
Illustration: bygherre/MOE.

## Træer og anden beplantning

Lokalplanen fastlægger, at der skal plantes et samlet antal træer på mindst 279 træer i lokalplanområdet i takt med udbygningen. Det er muligt at plante et større antal træer i lokalplanområdet, end det der kræves med lokalplanen, således at der over tid kan foretages en udtynding, der sikrer de bedste og sundeste træer.

Langs Vejlands Allé er der vejtræer, som med lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige. Det betyder, at de ikke må beskæres eller fældes udover sædvanlig pleje. Lige nord for vejtræerne findes et krat, som er udpeget som bevaringsværdig beplantning. Træerne og krattet langs Vejlands Allé bidrager desuden med en afskærmning af området i forhold til indblik og oplevelsen af vejstøj.

Beplantningen på arealerne ud mod fælleden og mellem boligklyngerne og de centrale pladser mellem bebyggelserne skal bestå af mindst 80 % af følgende arter: seljepil, hvidtjørn, engriflet tjørn, koraltjørn, mirabel, stilkeg, rødæl, fuglekirsebær, vildæble, almindelig røn, seljærn, benved og kvalkved. Formålet er, at træer og beplantning skal underbygge områdets karakter og, i det omfang det er muligt, tilpasse sig områdets natur.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

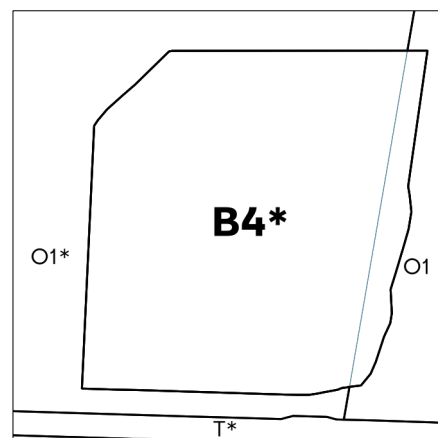
## Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget skal muliggøre lokale butikker i Vejlands Kvarter.

Den hidtidige 'særlige bestemmelse' (stjernebemærkning) for Vejlands Kvarter (B4\*-rammen) i Kommuneplan 2019 har fastlagt, at der ud af områdets samlede rummelighed kan lokalplanlægges for en skole på i alt 20.000 m<sup>2</sup> etageareal inklusiv tilhørende funktioner. For at skabe yderligere variation og funktionel diversitet foreslås at justere den 'særlige bestemmelse', så der ud af den samlede rummelighed på i alt 219.000 m<sup>2</sup> etageareal tilsvarende gives mulighed for op til 20.000 m<sup>2</sup> etageareal serviceerhverv, herunder hotel og lagerhotel, samt at erhverv kan placeres over stueetagen.

### Mulighed for butikker til nær dagligvareforsyning

På baggrund af masterplanen for området foreslås, at der i den sydlige enklave nærmest vejadgangen til området ved Vejlands Allé gives mulighed for butikker til gavn for beboerne i området. Dette i form af et nyt 'lokalcenter' med maksimalt 3.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal detailhandel. Dagligvarebutikker kan have et bruttoetageareal på maks. 1.200 m<sup>2</sup>, og udvalgsvarebutikker kan have et bruttoetageareal på maks. 500 m<sup>2</sup>.



Gældende rammer i Kommuneplan 2019



Gældende detailhandelsrammer i Kommuneplan 2019



Forslag til ændrede detailhandelsrammer

## 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 grundejer bag Vejlands Kvarter til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter grundejer sig til at etablere følgende anlæg, som følge af lokalplanen:

Optimering af krydset Vejlands Allé/Center Boulevard;

- På vejgrene Center Boulevard, omdannes det ene af de to venstresvingsspor til et ligeudspor
- På vejgrene Vejlands Allé vest forlænges venstresvingsbanen til ca. 300 m
- Signalet i krydset justeres, så der bliver fuld trafikstyring i alle vejgrene.

## Miljøforhold

### VVM

Anlæg indenfor lokalplanområdet er omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 25. oktober 2018), bilag 2, punkt 10 b, Infrastrukturprojekter, anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg. Der er udarbejdet en VVM-redegørelse, som er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Miljørapport

Der er udarbejdet en miljørapport for lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 25. oktober 2018), da lokalplanen er omfattet af bilag 2, punkt 10 b, Infrastrukturprojekter, anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg, jf. miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, jf. § 12, stk. 1. Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillægget er bekendtgjort.

Københavns Kommune har efter høring af andre relevante myndigheder i perioden 15. november til 13. december 2019 afgrænset miljørapportens indhold til at skulle fokusere på følgende emner:

- Landskab, arealforbrug ift. varmeophobning og arkitektur
- Grønne områder, dyre- og planteliv samt mangfoldighed
- Friluftsliv og rekreative interesser
- Vind, sol og skygge samt lys og refleksioner
- Trafikforhold
- Støjforhold
- Jord og indvirkning på eksisterende forurening
- Overfladevand og spildevand

#### *Påvirkning af landskab, arealforbrug ift. varmeophobning og arkitektur*

Der er i miljørapporten vist visualiseringer af den nye bydel. På baggrund heraf vurderes det, at landskabet påvirkes af bebyggelsens tilstedeværelse i landskabet, som fra nogle positioner bliver dominerende eller markant, hvorved oplevelsen af at være i eller nær naturen ændres til en oplevelse af at være i et bynært landskab. Bydelen vil afgrænse landskabsrummet og de nuværende åbne perspektiver og

horisonter. Samlet vurderes planerne at indebære en væsentlig påvirkning af landskabet.

Det vurderes på baggrund af lokalplanens muligheder for grønne områder, grønne tage, træer, grønne gårdrum og regnbede, at planerne ikke vil indebære et væsentligt bidrag til varmeophobning i København. Det eksisterende vandhul bevares desuden i sin nuværende udstrækning, og i forhold til de eksisterende forhold vurderes planerne at indebære en ubetydelig påvirkning af varmeophobning.

#### *Påvirkning af grønne områder, dyre- og planteliv samt mangfoldighed*

I lokalplanområdet udlægges grønne områder i form af natur og friarealer, herunder grønne korridorer. I de områder, hvor der etableres veje og bygninger mv., og hvor der i dag findes natur, vil denne forsvinde. Påvirkningen af de arealer, hvor der i dag er natur, og som planen udlægger til bebyggelse og veje, vurderes at være moderat. De plantearter og naturtyper, der forsvinder som følge af terrænreguleringer og etablering af veje og bebyggelser iht. lokalplanen, forekommer også på andre dele af Amager Fælled. Påvirkningen af natur og planter vurderes at være mindre for de arealer, hvor der i henhold til lokalplanen også fremover vil blive natur og friarealer.

Det vurderes, at påvirkningen af fugle som følge af planerne vil være ubetydelig til moderat, herunder vurderes påvirkningen af vibe og præstekrave ved det eksisterende vandhul i form af forstyrrelser at være moderat. Påvirkningen af andre dyrearter vurderes som ubetydelig, bl.a. som følge af afskærmningsforanstaltninger, se umiddelbart nedenfor. Det vurderes også, at der vil være en ubetydelig påvirkning af plante- og dyrelivet på af Amager Fælled uden for nærområdet som følge af planerne.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et stendige langs den østlige afgrænsning og frostfri stenbunker samt bunker af ved (træstammer) i det nordøstlige krat for at sikre rastelokaliteter for stor vandsalamander og spidssnudet frø. Planernes påvirkning af bilag IV arter vurderes at være ubetydelig.

Det vurderes, at planerne ikke indebærer risiko for væsentlig påvirkning af Natura 2000-område Vestamager og havet syd for og de vurderes ikke at indebære en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper, som udgør områdets udpegningsgrundlag.

#### *Påvirkning af friluftsliv og rekreative interesser*

Lokalplanen inddrager en del af det eksisterende stisystem og etablerer grønne korridorer, som forbindes til det eksisterende stisystem.

Den rekreative anvendelse af Amager Fælled vil påvirkes. Påvirkningen af de rekreative interesser, dels i form af selve arealinddragelsen, dels i form af påvirkningen af landskabet i den sydlige del af fælleden, vurderes at være moderat.

#### *Påvirkning af vind, sol og skygge samt lys og refleksioner*

I randzonen omkring bebyggelsen vil der afhængigt af vindretninger og hastigheder kunne opstå turbulens og lokal eskalering af vindhastighed. Denne påvirkning vil blive afdæmpet ved beplantning i randzonen, som anført i lokalplanen, og vurderes at have en ubetydelig påvirkning udenfor lokalplanområdet.

Sol- og skyggediagrammer for bebyggelsen i lokalplanområdet viser, at i perioder, hvor solen står relativt lavt, eksempelvis 21. marts og 21. september, vil skyggekast fra bebyggelsen ud i nærområderne have en begrænset udbredelse udenfor lokalplanområdet i tidsrummet 9-16. Påvirkning af sol- og skyggeforholdene for omgivelserne vurderes at være mindre.

I lokalplanen anføres principper for belysning i området i driftsfasen. Ved færdsel på fælledene i de mørke timer vil belysning i lokalplanområdet kunne ses i den sydlige del af fælledene, men ud fra belysningsprincipperne i lokalplanen vurderes, at påvirkningen af lysforholdene vil være mindre.

#### *Miljøpåvirkning af trafikforhold*

Vejadgangen til lokalplanområdet er fra Vejlands Allé, og en intern primær vej forbinder tre byområder, hvor sekundære veje udformes til leg og ophold. Området planlægges ud fra overordnede principper om at begrænse biltrafik i bydelen ved at placere parkeringshus, skole og plejehjem nær adgangsvejen til området. Området vejbetjenes ad en adgangsvej, der forbinder området til Vejlands Allé i et firbenet kryds med Vejlands Allé og Center Boulevard. Herudover etableres en ny udkørsel fra Vejlands Kvarter for biler til Vejlands Allé i vestlig retning.

Lokalplanens påvirkning af trafikken vurderes at være væsentlig, da projektet og byudvikling i Ørestad, herunder Bellakvarter, medfører en væsentlig stigning i trafikken på Vejlands Allé. Signalanlægget i krydset ved Vejlands Allé og Center Boulevard vil i spidstimerne ikke kunne afvikle trafikken tilfredsstillende. Der vil være ca. 400 meters tilbagestuvning af biler i venstresvingsbanen på Vejlands Allé ind mod Vejlands Kvarter, hvor køen vil række ud i ligeudsporet og dermed reducere kapaciteten på Vejlands Allé. Det gælder også for venstresvingende på Vejlands Allé øst, ligeudkørende på Vejlands Allé øst, og venstresvingende fra Center Boulevard og fra Vejlands Kvarter.

Københavns Kommune og byudviklingselskabet har indgået en frivillig udbygningsaftale, der omfatter det nævnte kryds. Mulige afværgeforanstaltninger omfatter en ombygning af krydset, herunder bl.a. signaloptimeringer med fokus på forbedring af venstresving i krydset, forlængelse af venstresvingspor på Vejlands Allé, etablering af ligeudspor på Center Boulevard og forbud mod højresving fra Vejlands Kvarter.

Ud over Vejlands Kvarter er der flere andre byudviklingsprojekter under planlægning i umiddelbar nærhed af Vejlands Alle og Sjællandsbroen herunder Bellakvarter og Støjlepladsen. Når disse byudviklingsprojekter realiseres, vil det generere yderligere trafik på vejnettet, som vil resultere i kapacitetsudfordringer på strækningen Vejlands Allé, Sydhavnsgade og Vasbygade, hvor der vil være sammenbrud i flere signaler i spidstimerne morgen og eftermiddag.

#### *Støj*

Støjgener fra vejtrafik på Vejlands Allé håndteres for bebyggelse og primære friarealer ved etablering af en støjskærm på 4 m mod Vejlands Allé suppleret med facadeløsninger, som bliver dokumenteret i byggesagen, samt passende arealdisponering. Ved etablering af støjdæmpning i form af støjskærm og facadeløsninger samt arealdisponering vurderes støjpåvirkningen at være mindre.

Det vurderes, at lokalplanområdet ikke påvirkes væsentligt af virksomhedsstøj, hvis der etableres de nødvendige støjskærme på banerne ved Københavns Skyttecenter, og der etableres overdækket varegård ved dagligvarebutik i lokalplanområdet. Påvirkningen fra virksomhedsstøj vurderes at være ubetydelig.

Støj i driftsfasen fra selve lokalplanområdet vurderes at være så lav, at den ikke vil påvirke dyrelivet i nærområdet væsentligt.

#### *Miljøpåvirkning af jord og indvirkning på eksisterende forurening*

De kraftigt forurenede og affaldsholdige lag i lokalplanområdet er afdækket med over en meter ren jord, og der vil ikke være risiko for direkte kontakt med den forurenede jord. For at kunne udlægge arealerne til følsom arealanvendelse, herunder boliger, institution mv., er det nødvendigt, at der iværksættes afbødende foranstaltninger i forhold til opsvivende gasser, herunder lossepladsgassen metan og

flygtige forurenende stoffer. Der udlægges derfor yderligere ren afdækningsjord, og etableres kontrolleret afledning og rensning af gasser/stoffer samt i nødvendigt omfang yderligere sikring af bygninger med tætte membraner og ventilation.

De afbødende foranstaltninger i forhold til opstigende gasser fra det forurenede fyld har til formål at sikre, at der ikke forekommer sundhedsmæssige påvirkninger ved færdsel/ophold og aktiviteter i området. Det vurderes, at der efter iværksættelse af fornødne afbødende foranstaltninger vil være en ubetydelig påvirkning af lokalplanområdets fremtidige anvendelse.

#### *Miljøpåvirkning af overfladevand og spildevand*

Vejlands Kvarter planlægges afvandet ved rensning af regnvand i muldbede og regnvandsbede samt hydraulisk forsinkelse i et centralt regnvandsbassin i de grønne korridorer mellem bebyggelserne. Ved skybrud ledes vand på veje og pladser til et bassin, der er dimensioneret, så det også kan fungere ved skybrud.

De hydrauliske beregninger, der er lavet i forbindelse med miljørapporten, viser, at påvirkning af Hovedgrøften vil kunne holdes på et niveau svarende til naturlig afstrømning, og at de gældende miljøkvalitetskrav for udledning af miljøfarlige stoffer til overfladevand kan opfyldes gennem udledningstilladelser. Afledning til Hovedgrøften ved kraftig regn vil være mindre i fremtiden, end ved de nuværende forhold. I det lokalplanen muliggør etablering af arealer til tilbageholdelse af regnvand og skybrudsvand vurderes planens påvirkning af overfladevand at være ubetydelig.

Det planlægges, at områdets spildevand skal ledes til renseanlæg Lynetten via eksisterende spildevandsledninger. Der skal i forlængelse af lokalplanforslaget udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der fastlægger at området spildevandskloakeres. Renseanlæg Lynetten er allerede udfordret på kapacitet, og der er planlagt en væsentlig udbygning af anlægget (Københavns Kommune, Spildevandsplan 2018). Der forventes derfor ikke problemer med rensning af spildevand fra de nye beboere og brugere af Vejlands Kvarter. Planens påvirkning af spildevandsanlæg vurderes at være ubetydelig.

#### **Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier**

Der er trafikstøj i området fra Vejlands Allé. Støjniveauet er op til 63 dB på dele af friarealet og op til 63 dB på dele af facaderne ved etablering af en 4 m høj støjskærm mod Vejlands Allé, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger, daginstitutioner og grundskoler. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen mod Vejlands Allé kan danne støjskærm for dele af friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne. Der skal etableres støjafskærmning af friarealerne i form af en skærm med træ og tegl med mulighed for etablering af beplantning for at understøtte biodiversitet, jf. desuden miljørapporten.

#### **Miljømæssige gener fra virksomheder**

I nærheden af lokalplanområdet ligger Københavns Skyttecenter, der blandt andet benyttes af forsvaret og politiet. Københavns Skyttecenter har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener skal vurderes i forhold til lokalplanområdet. Der er alene miljømæssige gener i form af støj.

Skydebanerne ligger på Selinevej og baneanlægget strækker sig langs Amagermotorvejen mod syd.

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse for skydebaner er 62 dB(A)l.

Beregninger viser, at støjbelastningen i lokalplanområdet vil overskride de vejledende grænser for støjfølsom anvendelse på de mest støjbelastede facader og opholdsarealer med 1-2dB. Det vil kunne løses ved, at der bygges støjvolde eller støjskærme omkring skydebanerne.

Det vil imidlertid betyde, at det kommende udviklingsprojekt på Vejlands Kvarter kan medføre strengere støjkraav i skydebanernes fremtidige miljøtilladelser, herunder krav om etablering af afværgeforanstaltninger.

Der er derfor mellem Udviklingsgesellschaft By & Havn I/S og Københavns Skyttecenter efter forudgående dialog indgået en samarbejdsaftale om senest i efteråret 2020 at have udarbejdet en rapport om de løsningsmuligheder, der kan anvises for at nedbringe støjen.

Parterne er enige om at forpligte sig til at medvirke til, at der ultimo 2020 kan indgås en bindende aftale om etablering af afværgeforanstaltninger med henblik på, at disse kan være etableret inden ibrugtagning af det første byggeri på Vejlands Kvarter.

De endelige aftaler er en forudsætning for, at lokalplanen kan vedtages endeligt.

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder mere end virksomhederne vil være indforstået med.

## Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen (Københavns Inderhavn). Illustrationen viser den visuelle påvirkning.

Den grønne karakter med bl.a. høje træer skærmer den visuelle påvirkning af kysten, således at man fra kysten ikke kan se bebyggelsen. Den nye bebyggelse er inspireret af fælledens karakter og vil fortsat bidrage til områdets grønne karakter. Det vurderes derfor, at udbygningen af lokalplanområdet vil tilpasse sig områdets karakter.



Visualisering, der viser lokalplanens område og et volumen af bebyggelsen i overensstemmelse med lokalplanen er markeret med hvidt og placeret bag det grønne. Visualisering set fra punkt på Amager vestkyst ved Sluseløbet. Illustration: HLA





21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

### Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser skyggevirksomhed i området for Vejlands Kvarter. Der er valgt 3-4 tidspunkter over døgnet i marts og juni måned.

Det vurderes ud fra diagrammerne, at der hen over døgnet vil være gode solforhold på hovedparten af de centrale pladser, fælleden og i gårdrummene.

For det enkelte byområde vurderes det, at der i næsten alle situationer med solskin vil være mulighed for ophold i både skygge og sol. Tilsvarende vil kombinationen af hhv. lavt og højere byggeri betyde varierede opholdsmuligheder i de forskellige byrum.



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

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

Tidligere har lokalplanområdet indgået i fingerplanens grønne kile 'Indre kiler' ligesom resten af Amager Fælled. Lokalplanområdet indgår nu som en del af 'Indre storbyområde' og er udgået af den grønne kile 'Indre kiler'.

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boligformål (B4\*-område), serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i kommuneplanens generelle bestemmelser.

Af rammens særlige bestemmelser fremgår, at arealet kan byudvikles fra 2019 (første del af planperioden), og at den maksimale byggemulighed er fastlagt til 219.000 m<sup>2</sup> etageareal inklusive parkeringshuse. Endvidere giver de særlige bemærkninger mulighed for, at op til 20.000 m<sup>2</sup> etageareal kan lokalplanlægges til skole med tilhørende funktioner.

### Rammeområde for fritidsområder

Et mindre areal i den sydlige del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2019 fastlagt til sports- og fritidsanlæg, parker (O1-), herunder forlystelsesparker, legepladser, kirkegårde, naturområder, kolonihaver samt de til områderne hørende drifts- og servicefunktioner. Faciliteter og service for publikum, herunder serviceerhverv der understøtter publikumsbenyttelsen, skal indpasses under hensyn til helheden.

### Tillæg til Kommuneplan 2019

Kommuneplantillægget skal tilvejebringe grundlaget for at kunne lokalplanlægge for lokale butikker i Vejlands Kvarter og for at kunne lokalplanlægge for en mere varieret by end muliggjort med den hidtidige kommuneplanramme.

Den hidtidige 'særlige bestemmelse' (stjernebemærkning) for Vejlands Kvarter (B4\*-rammen) i Kommuneplan 2019 har fastlagt, at der ud af områdets samlede rummelighed kan lokalplanlægges for en skole på i alt 20.000 m<sup>2</sup> etageareal inklusiv tilhørende funktioner. For at skabe yderligere variation og funktionel diversitet foreslås at justere den 'særlige bestemmelse', så der ud af den samlede rummelighed på i alt 219.000 m<sup>2</sup> etageareal tilsvarende gives mulighed for op til 20.000 m<sup>2</sup> etageareal serviceerhverv, herunder hotel og lagerhotel, samt at erhverv kan placeres over stueetagen.

### Detailhandel

Detailhandelsrammen i Kommuneplan 2019 muliggør et nyt 'lokalcenter' med maksimalt 3.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal detailhandel. Dagligvarebutikker kan have



B, B1	Områder til boliger (lav tæthed)
B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
O, O2-4	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2019

et bruttoetageareal på maks. 1.200 m<sup>2</sup> og udvalgswarebutikker kan have et bruttoetageareal på maks. 500 m<sup>2</sup>.

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>.

## Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Amager Vest Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at der b.l.a. sikres tilstrækkelig skole- og institutionskapacitet, arbejdes med naboskab og fællesskab, som bidrager til levende og åbne kvarterer, samt at flere mødes på tværs af forskelligheder ved blandede boligformer.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 540 Campingplads på Amager Fælled

Lokalplanområdet er i dag udlagt til fritidsformål i form af campingplads ved det eksisterende vandrehjem. Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan vil lokalplan 540 blive ophævet i sin helhed for så vidt angår lokalplanens område.

### Lokalplan 377 Kalvebod Fælled

Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af en golfbane på det frede naturområde syd for lokalplanområdet, Kalvebod Fælled.

### Lokalplan 507 Nokken

Nordvest for lokalplanområdet ligger Nokken. Nokken er et område med kolonihaver, og lokalplanens formål er at muliggøre overnatning i vinterhalvåret i kolonihaverne.

### Lokalplan 278 Baner i Ørestaden

Lokalplanens formål er at muliggøre etablering af vejanlæg og baneanlæg, b.l.a. Ørestad Boulevard, i forbindelse med udbygningen af Ørestaden. Den vestlige del af lokalplanområdet, omfattet af nærværende lokalplan, ophæves ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

### Lokalplan 342-1 Bella Center II

Sydøst for lokalplanområdet ligger Bella Kvarter. Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for at opretholde og udvikle Bella Center til serviceerhverv, herunder udstillings- og konferencevirksomhed, samt en arenabygning til koncert- og sportsarrangementer. Tillæg 1 til lokalplanen muliggør et højere højhus-hotel, der udnytter placeringen ved Metro og Øresundforbindelsen.

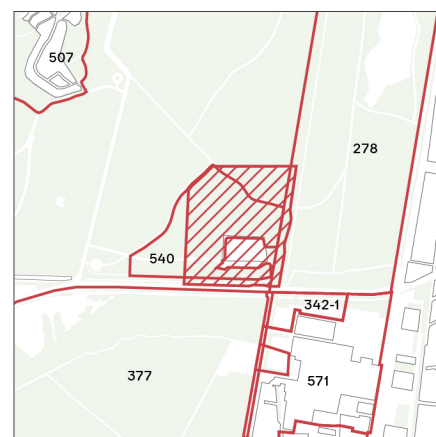
### Lokalplan 571 Kvarteret ved Bella Center II



Formålet med lokalplanen er at videreudvikle messe- og konferencefaciliteter i Bella Center samt fortsætte udviklingen af området til et attraktivt bykvarter.

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

## Københavns Kommunes overordnede strategier

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



-  Gældende lokalplaner
-  Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

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

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. I lokalplanen er der bestemmelser, der sikrer social bæredygtighed ved blandede boformer, ungdomsboliger og almene boliger bl.a. i form af plejehjem. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at bygherre ønsker, at genbrugsmaterialer og langtidsholdbare materialer anvendes. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om grønne tage, klimatilpasning, stormflodssikring, grøn mobilitet i form af fælles parkeringshuse og gode cykelforhold. Herudover ønsker bygherre, at der gøres plads til delebilsordninger, ladestandere til elbiler i parkeringshuse.

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

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

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

## Spildevandsplan

### Kloakering

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at området skal kloakeres. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

### Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagsituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand skal afledes til lokal recipient efter rensning, som omtalt i afsnittet 'Regnvand' på side 17.

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

Hvis der er konstateret forurening, skal nedsivningsområdet undersøges detaljeret for at klarlægge omfanget, før der kan gives tilladelse til nedsivning.

## Sikring mod oversvømmelse

### Skybrudssikring

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved

oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040. Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum ved et 100-års skybrud.

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

For lokalplanområdet er der ikke planlagt skybrudsløsninger, som en del af de overordnede planer for Amager.

Skybrudsløsningerne for området skal derfor inkludere etableringen af bassiner, render, kanaler og regnbede. Dette skyldes, at alt overfladevand, herunder skybrudsvand, skal håndteres i overfladebaserede løsninger.

Der skal i området etableres bassiner af minimum følgende volumener til tilbagehold af regnvand under skybrud:

- Inden for byrum B og B1: 2.370 m<sup>3</sup>
- I de centrale bassiner i byrum A og A1: 4.450 m<sup>3</sup>
- Langs veje og i bede o.lign.: 1.632 m<sup>3</sup>

I alt mindst 8.452 m<sup>3</sup>

### **Sikring mod stigende grundvand**

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:

Vandforsyningsplan

## **Varmeplanlægning**

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes. Se: [www.amid.dk/](http://www.amid.dk/)

## Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald). Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet ligger på Amager Fælled, hvor der tidligere har været ukontrolleret losseplads, dvs. der blev tilkørt mange forskellige fraktioner i perioden ca. 1930'erne til 1974. Der blev tilkørt dagrenovation, industriaffald, jord, byggeaffald og flydende kemikalieaffald. I løbet af lossepladsens driftsperiode vurderes det, at der er deponeret et lag af affald med en tykkelse på mellem 3 og 6 meter. Lossepladsens drift ophørte i 1974 og i 1975 blev der udlagt et jordlag oven på det deponerede affald. Området har efterfølgende ligget ubenyttet hen med selvsåning til følge. På en del af lokalplansarealet blev der i 1977 opført et vandrerhjem. Der blev fjernet nogle olie/kemikalietønder i 2010, som blev fundet i forbindelse med, at området blev indrettet med boldbaner samt et tykkere lag ren jord i 2010/2011.

I løbet af de sidste 12 år er der udført en række miljøundersøgelser på arealet af både jord, grundvand og poreluft. Undersøgelserne har påvist et kraftigt og blandet forureningsbillede pga. de forskellige affaldsfraktioner. Den kraftige forurening består af tungmetaller, olieprodukter, forskellige opløsningsmidler, giftstoffer og metan/lossepladsgas. Sidstnævnte skyldes deponeringen med dagrenovation. Forekomsten af metan kræver særlige forholdsregler, når der skal bygges, da metan er eksplosivt, når der samtidigt er ilt til stede i bestemte blandingsforhold. De øvrige påviste forureningsparametre skal ligeledes håndteres i forbindelse med byggeri, så der ikke forekommer risiko for indeklimaet i boligerne eller kontaktrisiko med det deponerede affald.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser. Kontakt: [jordforurening@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

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

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:

[www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## Museumsloven

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

## Rottesikring

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

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

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

## Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Der er rasteområder for stor vandsalamander indenfor lokalplanområdet. Der er ikke yngle- eller rasteområder for øvrige bilag IV-arter indenfor lokalplanområdet.

Der vil blive foretaget afværgeforanstaltninger for at forhindre, at områdets økologiske funktionalitet for stor vandsalamander forringes. Der etableres et stendige langs den østlige side af lokalplanområdet der kan fungere som både sommer- og vinterrastede for stor vandsalamander. Stendiget etableres af sten (en blanding af sten i 2-30 cm i diameter), så der dannes hulrum, hvor padder kan kravle gennem. Diget vil være 430 m langt, omtrent 0,5 m i bredden og omtrent 1 m højt. Fem steder på diget etableres frostfrie hulrum. De fem steder skal stendiget være mindst 1 m højt og 2 m bredt. Derudover etableres to bunker med dødt ved (f.eks. træstammer) i den del af det nordøstlige



krat, der bibeholdes under anlægsfasen. Bunkerne kan fungere som sommer- og vinterrastested for stor vandsalamander. Bunkerne etableres minimum 1 m i højden, 2 m brede og 2 m lange. Stendig etableres inden anlægsarbejdet opstartes og kan foretages i alle årets måneder uden at påvirke bilag IV-padde-arter, herunder også spidssnudet frø. Lokalplanen kan ikke realiseres før afværgeforanstaltningerne er gennemført, for ikke at forringe bilag IV-arters yngle- og rastesteder, jf. § 7, BEK 1383/2016).

Der er ikke kendskab til yngel eller rast af flagermus i området.

## **Tilladelser i henhold til anden lovgivning**

### **Hindringsplan for Københavns Lufthavn Kastrup**

Lokalplanområdet er beliggende inden for hindringsplanen til Københavns Lufthavn Kastrup, hvorfor byggeri eller benyttelse af kraner, der overstiger den på matriklen pålagte servitut, skal anmeldes til Københavns Lufthavn. Byggeriet, der muliggøres med nærværende lokalplanen, er ikke højere end det tilladte, hvorfor det ikke har en betydning for hindringsplanen for Københavns Lufthavn Kastrup.

### **Naturbeskyttelseslovens § 3**

Den del af søen, som vist på tegning 4a, som ligger indenfor lokalplanområdet, er ikke omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Den del af søen, der ligger uden for lokalplanområdet, er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at der ikke må foretages ændringer af søens tilstand indenfor eller udenfor lokalplanområdet, hvis disse ændringer vil kunne påvirke eller ændre søens tilstand ude for lokalplanområdet.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige fællesveje og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerens anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1aa og del af matr.nr. 182c Eksercerpladsen, København, samt umatrikulerede arealer (offentlig vej eller andet) og alle parceller, der efter den 4. marts 2020 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II og III, som vist på tegning 1.

### Stk. 3. Underområder

Delområde I opdeles yderligere i underområde IA, IB og IC, som vist på tegning 1. Byggefelterne er betegnet A, B, C, D, E, F, G og optræder inden for hvert underområde, bortset fra E og F som kun optræder i underområde IA.

## § 3. Anvendelse

### *Delområde I*

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom hotel, lagerhotel, butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

### *Delområde II*

Området fastsættes til grundskoleundervisning med tilhørende funktioner.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige- og miljømæssige serviceerhverv.

Opførelse af en grundskole forudsætter en ny lokalplan, som fastsætter rammerne for byggeriet.

*Delområde III*

Området fastsættes til naturområde. Der må opføres en støjskærm.

### **Stk. 1. Boligandel i delområde I**

Boligandelen skal udgøre mindst 65 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for området under ét.

Boligandelen er fastsat til og fordelt, som vist på tegning 2a og 2b.

Indtil 15 % af bruttoetagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 4 e. Fordelingen skal beregnes for delområdet under ét.

### **Stk. 2. Almene boliger**

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være minimum 25 % af det samlede boligetageareal.

Andelen af almene boliger beregnes for delområde I under et.

De almene boliger skal fordeles indenfor underområderne IA, IB og IC og som beskrevet herunder:

- Underområde IA: maksimum 23.000 m<sup>2</sup>
- Underområde IB: maksimum 13.500 m<sup>2</sup>
- Underområde IC: maksimum 13.500 m<sup>2</sup>

Minimum 20 % af de almene boliger skal placeres i byggefelterne B og C. Fordelingen skal beregnes for byggefelterne under ét.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes.

### **Kommentar**

*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**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m<sup>2</sup>.

- b) Bestemmelserne gælder for delområde I under ét og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>, jf. stk. 2.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsræssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

#### **Stk. 4. Fællesarealer**

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

##### **Kommentar**

*Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.*

#### **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 kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

#### **Stk. 7. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for underområde IA, som vist på tegning 1, er 3.000 m<sup>2</sup>. I underområde IA kan dagligvarebutikker have et bruttoetageareal på maks. 1.200 m<sup>2</sup> og udvalgsvarerbutikker kan have et bruttoetageareal på maks. 500 m<sup>2</sup>.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for underområde IB og IC, er 500 m<sup>2</sup>. I underområde IB og IC kan der mod byrum c og c1, som vist på tegning 6a, gives mulighed for enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning med et maksimalt butiksareal på 200 m<sup>2</sup> (dagligvare/udvalgsvarer).

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m<sup>2</sup> etageareal til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

### Kommentar

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m<sup>2</sup> pr. 28. maj 2020.*

### Stk. 8. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage)

For stueetager vist på tegning 2a gælder, at mindst 5 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må de anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

### Stk. 9. Placering af anvendelse

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

## § 4. Veje

### Stk. 1. Vejlinje

Mod Vejlands Allé opretholdes den eksisterende vejlinje som vist på tegning 3a.

### Stk. 2. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af lokalgader, som vist på tegning 3a, samt adgangsgivende stier. Udformningen af veje skal ske, som vist i snit på tegning 3b.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

### Stk. 3. Fastlæggelse af veje og adgangsgivende stier

*Vejtype a (loopet)*

- a) Vejtype a fastlægges i en minimum bredde af 12 m med kørespor og minimum 2 m fortov, som vist på tegning 3a. Som en del af færdselsarealet kan der anlægges flexzone i den ene eller i begge vejsider. Udformning af vej og flexzone skal ske som vist i snit A-A på tegning 3b.
- b) Flexzonen kan indeholde cykel- og bilparkering og affaldshåndtering, og beplantning skal udgøre minimum 20 % af flexzonen.
- c) Kørebanelen skal være i asfalt.

- d) Mellem underområderne skal vejtype a indsnævres til ét kørespor på det punkt, hvor sti a, jf. § 8 stk. 7, krydser vejen, som vist på tegning 6c. Her må der ikke etableres flexzone.
- e) Langs zonen for central plads, som vist på tegning 6a, må der ikke etableres flexzone.

#### *Vejtype b (lokalgade)*

- f) Vejtype b (lokalgade) fastlægges i en bredde af minimum 8 m med fælles færdselsareal i en bredde af minimum 3,5 m. Som en del af færdselsarealet kan der anlægges flexzone i den ene eller i begge vejsider. Udformning af vej og flexzone skal ske som vist i snit B-B på tegning 3b.
- g) Flexzonen kan indeholde cykel- og bilparkering og affaldshåndtering. Beplantning og mulighed for lege- og opholdsaktiviteter skal udgøre minimum 20 % af flexzonen. Vejen skal indrettes med forsætninger i et bugtende forløb.
- h) Vejtype b skal afsluttes med vendepladser. I de tilfælde hvor vendepladsen har et midterareal, skal dette udformes med mulighed for lege- og opholdsaktiviteter. Halvdelen af midterarealerne skal være indrettet med minimum 70% beplantning.

#### *Vejtype c (adgangsvejen)*

- i) Vejtype c (adgangsvejen) fastlægges i en bredde på minimum 12 m med kørespor, fortov og cykelsti i begge sider af vejen, som vist på tegning 3a. Mod krydset skal vejprofilet suppleres af et beplantet midterareal mellem køreretningerne. Der skal etableres en parkeringslomme, som kan benyttes til af- og påsætning, busparkering, varelevering samt afhentning af renovation.

#### *Vejtype d (udkørsel)*

- j) Vejtype d (udkørsel) fastlægges i en bredde på minimum 3,5 m som vist på tegning 3a.

#### *Supercykelsti*

- k) Supercykelstien fastlægges i en bredde på minimum 7 m, med dobbeltrettet cykelsti, rabat og fodgængersti langs nordsiden, som vist på tegning 3a.

#### *Adgangsgivende stier*

- l) Der skal være adgangsgivende stier til alle funktioner i delområdet I. Alle adgangsgivende stier til bebyggelsens funktioner fastlægges i en bredde på minimum 2,5 m.
- m) Fra vejtype c gennem byrum D og C2 skal fastlægges en cykelsti i en bredde på minimum 2,5 m. Cykelstien skal være adskilt fra gangarealer med niveauspring.
- n) Fra Vejtype c gennem byrum D skal fastlægges minimum et gangareal i bredde på minimum 2,5 m.
- o) I hvert af underområde IA, IB og IC fastlægges en stiforbindelse som forbinder bebyggelsens gårdrum. Stien skal også sikre adgang til de boliger som er placeret i Byggefelt C som vist på tegning 4a.

- p) Sti a fastlægges i en bredde af 4 m i asfalt med karakter af grus som vist på tegning 3a.

#### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

#### **Stk. 4. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.

#### **Stk. 5. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-4 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

#### **Stk. 6. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje**

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

#### **Kommentar**

*Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.*

*Den nærmere udformning af de i stk. 1-4 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

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

## **§ 5. Bil- og cykelparkering**

#### **Stk. 1. Bilparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til parkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger: 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>

Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m<sup>2</sup>

Grundskoler: 1 plads pr. 607 m<sup>2</sup>

Daginstitutioner: 1 plads pr. 286 m<sup>2</sup>

Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 714 m<sup>2</sup>

Erhverv: 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup>

Butikker: 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup>

Parkering skal etableres i konstruktion, som vist på tegning 2a. Op til 90 pladser skal etableres i konstruktion i hhv. underområde IB og IC.

Højst 10 % af parkeringsdækningen beregnet under et for delområde I må indrettes på terræn. Parkering på terræn skal placeres i flexzonerne.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller, end den der i øvrigt gælder for erhverv, og naturformidlingscenter.

## Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

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

Boliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Grundskoler:	1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
Daginstitutioner:	2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Plejecentre- og plejeboliger:	0,65 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50% for ansatte skal være overdækket)

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

Boliger:	1 plads pr. 500 m <sup>2</sup>
Ungdomsboliger:	1 plads pr. 500 m <sup>2</sup>
Daginstitutioner:	1 plads pr. 250 m <sup>2</sup>
Erhverv:	1 plads pr. 500 m <sup>2</sup>
Plejecentre- og plejeboliger:	1 plads pr. 800 m <sup>2</sup>
Butikker:	1 plads pr. 500 m <sup>2</sup>

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller, end den der i øvrigt gælder for erhverv, og naturformidlingscenter.



Cykelparkeringen skal placeres i tilknytning til de funktioner, som de skal betjene og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

I byrum B og B1 må op til 4% af arealet anvendes til cykelparkering. Cykelparkeringen skal placeres i grupper af højst 20 cykler pr. gruppe.

Cykelparkering i flexzoner skal placeres i grupper af højst 20 cykler pr. gruppe. Herefter skal der være en adskillelse på mindst 1,5 m. Maksimalt 30 % af cykelparkeringen må placeres i flexzonerne.

Der kan etableres overdækket cykelparkering i mindre skure for enden af vejtype b jf. § 6, stk. 5.

I byrum C, C1, C2 og D, jf. § 8, stk. 7, gælder følgende for placering af cykelparkering:

- Cykelparkering placeres i grupper af højst 20 cykler pr. gruppe.
- I zonen for central plads, som vist på tegning 6a, må højst placeres 60 pladser.
- Overdækket cykelparkering må ikke placeres i byrummene.

Langs vejtype a skal cykelparkering placeres i grupper af højst 20 cykler pr. gruppe. Herefter skal der være en adskillelse på 1,5 m. Der må højst placeres to grupper i forlængelse af hinanden.

Langs vejtype b må der højst placeres 40 cykelparkeringspladser mellem vej og kantzone. Der må højst placeres 20 pladser i sammenhæng adskilt af mindst 1,5 m mellemrum. Cykelparkering må ikke være overdækket.

### **Kommentar**

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

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

### **Stk. 1. Bebyggelsens omfang**

Det samlede etageareal for lokalplanområdet må ikke overstige 219.000 m<sup>2</sup>.

Bebyggelse i område II forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

### **Stk. 2. Bebyggelsens placering**

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, som vist på tegning 4a.
- b) Bebyggelse opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4a. Dog må bygninger maksimalt have en facadelængde på 40 m uden tilbagevækning på minimum 0,5 m.
- c) Bebyggelse opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4a. Bygninger må maksimalt have en facadelængde på 40 m uden frem- eller tilbagevækning på minimum 1 m.

- d) I byggefelt C må der opføres maksimum én bebyggelse.
- e) I byggefelt C1 må der opføres maksimum to bebyggelser.
- f) Altaner, karnapper, indgangspartier og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 5.
- g) Der skal placeres åbninger eller porte, som vist på tegning 4b. Åbninger og porte skal være minimum 3 m i bredden og 4,5 m ved placering af dobbelthøj cykelparkering. Porte skal være minimum to etager høje.

### Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst være 24 m.
- b) Bygninger i 1 etage skal opføres i maksimum 4 m ekskl. tag  
Bygninger i 2 etager skal opføres i maksimum 8 m ekskl. tag  
Bygninger i 3 etager skal opføres i maksimum 12 m ekskl. tag  
Bygninger i 4 etager skal opføres i maksimum 16 m ekskl. tag  
Bygninger i 5 etager skal opføres i maksimum 22 m inkl. tag  
Bygninger i 6 etager skal opføres i maksimum 24 m inkl. tag  
Bygninger i byggefelt A, vist på tegning 4a, skal opføres i 5-6 etager.
- c) Bygninger i byggefelt B, vist på tegning 4a, skal opføres med nedtrapning mod fælleden og den grønne korridor i 5-2 etager. Den sidste bygning mod fælleden må være maks. 3 etager, dog mod den grønne korridor maks. 4 etager
- d) Skiftet mellem bygningsenheder må maksimum indeholde to etagespring.
- e) Bygninger i byggefelt C, vist på tegning 4a, må højst opføres i 3 etager.
- f) Bygninger i byggefelt C1, som vist på tegning 4a, må højst opføres i 2 etager.
- g) Bygninger i byggefelt D, som vist på tegning 4a, må opføres i 4-6 etager.
- h) Bygninger i byggefelt E og F, som vist på tegning 4a, må højst opføres i 6 etager.
- i) Bygninger i byggefelt G, som vist på tegning 4a, må opføres i 1 etage.
- j) Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 3,2 m, inklusive eventuel sokkel.
- k) Teknik eller andet der placeres på tag skal placeres inde på taget i en afstand på minimum 2 m målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 1,3 m for hvad angår teknik eller andet.
- l) Husdybden må maksimalt være 12 m målt pr. etage for boliger og 18 m for erhverv. Undtaget herfra er bygninger i byggefelt D, E, F og daginstitutioner. Ungdomsboliger må have en husdybde på 13 m.
- m) Bygninger i byggefelt C må højst have et omfang på 12 m x 15 m.

### Kommentar

*Bygningshøjder måles fra terræn midt på facadestrækket.*

#### **Stk. 4. Det skrå højdegrænseplan**

- a) Bebyggelsens højde må til mindst en side ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse og 1,5 x afstanden til erhvervsbebyggelse. Gavle overfor bolig eller erhverv er undtaget fra bestemmelsen.
- b) Ved gavle overfor hinanden og uden åbninger skal afstanden mellem gavlene være minimum 3 m.
- c) Bebyggelsens højde i byggefelt C og C1 må ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse.

#### **Stk. 5. Mindre bygninger**

- a) Der må opføres mindre, fritliggende bygninger på hver højst 25 m<sup>2</sup>.
- b) Der må højst opføres én mindre bygning til cykelparkering på maksimal 40 m<sup>2</sup> for enden af vejtype b.
- c) I byrum B og B1 må det samlede areal til småbygninger i hvert byrum ikke overstige 50 m<sup>2</sup>.
- d) I byrum C-C2 og byrum D må det samlede areal af småbygninger i hvert byrum ikke overstige 50 m<sup>2</sup>.
- e) I byrum A og A1 må det samlede areal af småbygninger ikke overstige 150 m<sup>2</sup>, som skal fordeles på mindst tre bygninger.
- f) Mindre bygninger må højst være 1 etage. Dette gælder ikke fugletårn.
- g) Materialer skal være i træ, metal og glas.
- h) Bygningerne indgår i det samlede etageareal fastlagt i stk. 1. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse, shelters, fugletårne og lignende.

### **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

#### **Stk. 1. Facader**

- a) Facadematerialer skal være træ, metal, skifer, tegl eller natursten og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Der må ikke bruges plastikmaterialer, zink, kobber eller beton. Der må dog bruges beton til sokler.
- c) Facader skal være i et materiales naturlige farve, bejdset, brændt eller malet i lyse, grå eller gyldne nuancer. På hver facadelængde, som vist på tegning 5a, kan enkelte bygninger fremstå i mørke, grå eller gyldne nuancer eller i mørke jordfarver.
- d) Mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, i byggefelt A og C, langs lokalgader samt overdækket cykelparkering i åbninger skal være i rød- og brunlige nuancer. Materialer skal være i træ, glas eller metal.
- e) Mindre bygninger jf. § 6, stk. 5, til storskald skal være delvist transparente.
- f) Porte skal være i stålgritter, trælameller eller glas.
- g) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og/eller døre. Min. 10 % af gavlfacaden skal have vinduer. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger tættere end 8 m.

- h) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- i) Byrum, indgangspartier, portåbninger og åbninger skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

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

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

#### *Gulvkoter i stueetager*

- j) I boliger som ligger ud til kantzone a, som vist på tegning 6b, skal gulvkoten være mellem 0,4 og 0,8 m, målt i forhold til det omgivende terræn.
- k) I øvrige bygninger skal gulvkoten være mellem 0,0 og 0,4 m, målt i forhold til det omgivende terræn.

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

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Tagvinduer må kun udgøre 30 % af den samlede tagflade og skal være enkeltstående vinduespartier. Dette gælder ikke vinduer i shedtage.
- c) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- d) Ved serviceerhverv, butikker og fællesfunktioner skal mindst 50 % af stueetagens facadelængde være gennemsigtigt glas.
- e) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.
- f) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- g) Boligbebyggelse skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 20 m afstand mellem gadedør og port eller anden åbning til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades.
- h) Der må maksimalt være 20 m mellem hver indgang til boliger.
- i) Indgangspartier skal markeres med nicher med siddemulighed, indramning, overdækning, halvtag eller anden markering.

### **Stk. 3. Tage**

- a) Tage på bygningerne skal være saddeltage, mansardtage eller være med ensidig taghældning. Der kan dog være op til 20 % flade tage i alt i byggefelt A, B, E, F.
- b) Tage på mindre bygninger jf. § 6, stk. 5 skal have en hældning på minimum 18 %.
- c) Højst 20 % af tagfladerne kan anvendes til opholdsarealer og taghaver/tagterrasser. Daginstitutioner er undtaget.

- d) Materialerne skal være tagsten, tegl, metal, tagpap, skifer, glas, træspån eller stråtag.
- e) Materialerne skal være i et materiales naturlige farve, mørke, grå eller gyldne nuancer eller i mørke jordfarver.
- f) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- g) Flade tage der ikke anvendes til tagterrasser skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende. Mindre bygninger og overdækket cykelparkering skal have grønt tag. Dette gælder ikke drivhuse.
- h) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- i) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- j) Om teknik på tage henvises til § 6, stk. 3 j.

#### Stk. 4. Altaner og karnapper

- a) Boliger fra 1. sal og op:

*Altaner mod gade må højst have et fremspring på:*

- 70 cm ved 8-10 m til modstående bygning,
- 90 cm ved 10-14 m til modstående bygning,
- 110 cm ved en afstand på 14-25 m til modstående bygning, og
- 130 cm ved over 25 m til modstående bygning.

*Altaner mod gårdrum må højst have et fremspring på:*

- 90 cm ved 8-10 m til modstående bygning,
- 110 cm ved 10-14 m til modstående bygning,
- 130 cm ved 14-25 m til modstående bygning, og
- 150 cm ved over 25 m til modstående bygning.

- b) Altaner må højst dække to vinduesfag.
- c) I stueetager kan altaner kun etableres som indeliggende eller franske altaner. Der kan dog etableres hævede terrasse/trapper med adgang til terræn, jf. § 8, stk. 8 som vist på tegning 6b.
- d) Altangange kan kun etableres mod bebyggelsernes gårdside.
- e) Karnapper må højst have et fremspring på 70 cm ved 8-10 m til modstående bygning, 90 cm ved 10-14 m til modstående bygning, 110 cm ved 14-25 m til modstående bygning.
- f) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på minimum 2,8 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- g) Altanværn skal være gennemsigtige med klart glas eller spinkle balustre, wire eller net i minimum halvdelen af altanens længde. Dog kan altanværn ved institutioner være uigennemsigtige. Materialer må ikke være reflekterende.
- h) På skrånende tage kan der kun etableres franske altaner.
- i) Der kan være enkeltstående kviste med en fremrykning på maksimalt 0,5 m i forhold til facaden og en bredde på maksimum to vinduesfag.

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for området under ét som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Plejecentre og plejeboliger:	20 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

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

#### Kommentar

*Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.*

### Stk. 2. Bevaringsværdige træer

De på tegning 6d viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis et træ er sygt, dødt eller faldet i en storm.

#### Kommentar

*En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves 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.*

### **Stk. 3. Bevaringsværdig beplantning**

Den på tegning 6d markerede bevaringsværdige beplantning må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fjernes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af beplantningen efter en vurdering af dens alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder dog ikke, hvis beplantningen er kritisk syg, død eller faldet i en storm (naturligt forfald).

### **Stk. 4. Oplag**

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### **Stk. 5. Terrænregulering**

Terrænet må højst reguleres til kote 7,95 i området vist på tegning 6e.

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 5m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

I byrum A, A1, kantzone c og d må terrænet ikke overskride en hældning på 1:5.

### **Stk. 6. Indretning af ubebyggede arealer**

Placering af byrum, kantzoner, stier og beplantning skal ske som vist på henholdsvis tegning 6a-6d, og som det fremgår nedenfor.

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

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende. Ved åbent gitter/hegn skal der være bede med facadebeplantning langs mindst 50 % af hegnets længde. Hegn må højst være 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

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

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Kantzoner må ikke hegnes, dog med undtagelse af arealer til institutioner.

Der må ikke etableres cykelparkering i kantzoner, dog med undtagelse af kantzone a, hvis kantzonen har en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 3 m.

### **Stk. 7. Byrum**

*Byrum A og A1 (fælled)*

Mindst 90 % af hvert af de på tegning 6a viste arealer skal være bede med beplantning.

Mindst 50 % af beplantningen i byrum A skal kunne opnå en højde på mellem 2 m og 6 m målt i forhold til det omgivende terræn.

Mindst 80 % af beplantningen i byrum A1 skal kunne opnå en højde på højst 1,5 m målt i forhold til det omgivende terræn.

Befæstede arealer skal være i:

- Grus
- Træ

Broer skal være i træ.

Der skal være mellem 3 og 5 stk. faste bænke jævnt fordelt i hvert byrum, dog med undtagelse af byrum A i delområde III.

Stier skal være belagt med grus.

Sti a skal anlægges som vist på tegning 6c med en bredde på mellem 3 m og 4 m. Stiens placering kan forskydes 15 m til hver side.

Sti b skal anlægges som vist på tegning 6c med en bredde på mellem 1 m og 2 m. Stiens placering kan forskydes 15 m til hver side, den må dog ikke berøre søen i delområde IA.

Mindst 90 % af kanterne på render, kanaler, regnbede og bassiner skal være i jord og udføres blødt afrundet.

*Byrum B og B1 (gårdrum)*

Mindst 60 % af hvert af de på tegning 6a viste arealer skal være bede med beplantning, dog skal mindst 30 % af arealet være bede med beplantning ved friarealer til institutioner.

Befæstede arealer skal være i:

- Natursten
- Tegl
- Jern
- Træ
- Grus

Der skal være et legeareal på mindst 25 m<sup>2</sup> med siddemulighed i hvert byrum.

Der skal være mindst 3 stk. faste bænke i hvert byrum.

Stier skal være belagt med grus.

Mindst 90 % af kanterne på render, kanaler, regnbede og bassiner skal være i jord og udføres blødt afrundet.

For byrum B1 gælder særligt, at terrænet ikke må overskride en hældning på 1:5 i overgangen til byrum A og A1. Trin og indskudte dæk i terrænfald skal være i træ eller natursten.

*Byrum B2 (gårdrum)*

Mindst 50 % af det på tegning 6a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i materialer som i byrum B og B1.

Der skal være mindst 3 stk. faste bænke.



*Byrum C, C1 og C2 (pladser)*

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten
- Tegl
- Jern
- Træ
- Grus

Der skal være mindst 5 stk. faste bænke i hvert byrum.

Der skal være et areal til storskrald på højst 150 m<sup>2</sup> i hvert byrum.

Der skal være et areal med bede med beplantning på henholdsvis mindst 700 m<sup>2</sup> i byrum C, mindst 450 m<sup>2</sup> i byrum C1 og mindst 750 m<sup>2</sup> i byrum C2.

Der skal være et legeareal på henholdsvis mindst 250 m<sup>2</sup> i byrum C, mindst 180 m<sup>2</sup> i byrum C1 og mindst 200 m<sup>2</sup> i byrum C2.

Der skal være et bassin på mindst 120 m<sup>2</sup> i byrum C1.

*Byrum D (ankomstplads)*

Der skal være et areal med bede med beplantning på mindst 750 m<sup>2</sup>.

Befæstede arealer skal være i materialer som i byrum C-C2.

Der skal være mindst 5 stk. faste bænke.

*Byrum E (lokalgader ved fælled)*

Mindst 50 % af hvert af de på tegning 6a viste arealer skal være bede med beplantning.

Der skal være mindst 1 stk. fast bänk.

*Byrum F (gade ved skole)*

Mindst 10 % af det på tegning 6a viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal være mindst 3 stk. faste bænke.

## **Stk. 8. Kantzoner**

*Kantzone a*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1,2 m.

Mindst 70 % af det på tegning 6b viste areal skal være bede med beplantning. Ved p-hus skal der være bede med facadebeplantning langs mindst 25 % af facadens længde.

Ved boliger skal der over bedene være et hævet areal til terrasse/trappe på højst 5 m<sup>2</sup> med en højde på mellem 0,4 m og 0,8 m målt fra terræn

og en dybde på mellem 0,6 m og 1,2 m målt fra facaden som vist på tegning 3b.

Ved erhverv kan der være broer over bede.

#### *Kantzone b*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1,2 m, dog med undtagelse af kantzoner i byrum E, som skal have en dybde på mindst 2,5 m.

Mindst 70 % af det på tegning 6b viste areal skal være bede med beplantning. Ved p-hus skal der være bede med facadebeplantning langs mindst 25 % af facadens længde.

Ved boliger skal der være et areal til terrasse/trappe på højst 5 m<sup>2</sup>, med en højde på mellem 0,0 og 0,4 m målt fra terræn og i højst halvdelen af kantzonen dybde.

#### *Kantzone c*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 3 m.

Mindst 70 % det på tegning 6b viste areal skal være bede med beplantning, herunder bede med facadebeplantning langs mindst 50 % af facadens længde.

Befæstede arealer skal være i:

- Grus
- Træ

#### *Kantzone d*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 3 m og 5 m.

Mindst 70 % det på tegning 6b viste areal skal være bede med beplantning.

Ved boliger skal der være et areal til terrasse/trappe på højst 8 m<sup>2</sup>, med en højde på mellem 0 og 0,4 m målt fra terræn, og i højst halvdelen af kantzonen dybde.

Befæstede arealer skal være i:

- Grus
- Træ

#### *Kantzone e*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,8 m.

Mindst 90 % det på tegning 6b viste areal skal være bede med beplantning, herunder bede med facadebeplantning langs mindst 50 % af facadens længde.

#### *Kantzone f*

Kantzonen skal placeres langs den ene facade i hver åbning vist på tegning 4b, og langs facader på parkeringshus mod byrum B vist på tegning 2b.

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,8 m.

Mindst 50 % af kantzonen skal være bede med beplantning, herunder bede med facadebeplantning langs mindst 50 % af facadens længde.

#### *Kantzone g*

Kantzonen skal placeres langs facader mod byrum B og B1, dog med undtagelse af facader på parkeringshus mod byrum B vist på tegning 2b.

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 2,5 m og 5 m.

Mindst 50 % det på tegning 6b viste areal skal være bede med beplantning.

Ved boliger skal der være et areal til terrasse/trappe på højst 8 m<sup>2</sup>, med en højde på mellem 0 og 0,4 m målt fra terræn og i højst halvdel af kantzonen dybde.

## **Stk. 9. Beplantning**

Der skal være beplantning, som vist på tegning 6d.

Der skal plantes 279 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Træer i byrum A, A1 og byrum B, skal bestå af mindst 80 % af følgende arter: seljepil (*Salix caprea*), hvidtjørn (*Crataegus laevigata*), engriflet tjørn (*Crataegus monogyna*), koraltjørn (*Crataegus rhipidophylla*), mirabel (*Prunus cerasifera*), stilkeg (*Quercus robur*), rødæl (*Alnus glutinosa*), fuglekirsebær (*Prunus avium*), vildæble (*Malus sylvestris*), almindelig røn (*Sorbus aucuparia*), seljerøn (*Sorbus intermedia*), benved (*Euonymus europæus*) og kvalkved (*Viburnum opulus*).

Nye træer i byrum A, A1 og byrum B skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 8-10 cm.

Nye træer i byrum C, D og E skal have en stammeomkreds, når de plantes, der følger følgende fordeling:

- 25 % i størrelse 8-10 cm stammeomkreds
- 25 % i størrelse 12-14 cm stammeomkreds
- 25 % i størrelse 16-18 cm stammeomkreds
- 25 % i størrelse 20-25 cm stammeomkreds

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

### **Kommentar**

*Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkan-*

*ten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er mindst 0,5 m dybt.*

#### **Stk. 10. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at nye træer er plantet, som det fremgår nedenfor:

*Træer i byrum A og A1*

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 6d viste nye træer i byrum A og A1 er plantet.

*Træer på de centrale pladser og lokalgader i underområde 1A, 1B og 1C*

Det er en betingelse for ibrugtagning af det sidste byggeri i henholdsvis underområde 1A, 1B og 1C, at de på tegning 6d viste træer på de centrale pladser og lokalgader er plantet.

*Træer i gårdrum*

Det er en betingelse for ibrugtagning af de enkelte karréer, at de på tegning 6d træer i gårdrummene er plantet.

#### **Kommentar**

*Det kan ikke forventes, at alle træerne bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende forslag til udformning og en tidsplan for etableringen.*

## **§ 9. Støj og anden forurening**

### **Stk. 1. Støj fra trafik**

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

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i  $L_{den}$  (dB):

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

*Indendørs med delvist åbne vinduer ( $0,35 m^2$ ):*

- Boligers, grundskolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

#### **Kommentar**

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

## Stk. 2. Støj fra virksomheder

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

### Kommentar

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

## Stk. 3. Støjskærm

Der kan placeres en støjskærm i delområde III, som vist på tegning 7a.

Støjskærmen må maksimalt have en højde på 4 m, en dybde på 0,5 m og en længde på maksimalt 370 m.

Støjskærmen skal placeres mindst 3 m fra de bevaringsværdige træers stammer, som vist på tegning 6d. Afstanden måles fra facaden.

Støjskærmens facade skal beklædes med træ, skifer, natursten, perforerede materialer eller tegl og må ikke være kraftigt lysreflekterende, blændende eller transparent.

Der skal være bede med facadebeplantning langs mindst 50 % af facadernes længde. Bedene skal være beplantet med følgende arter: Almindelig skovranke (*Clematis vitalba*), Almindelig gedeblad (*Lonicera periclymenum*), vedbend (*Hedera helix*), brombær (*Rubus*) og korbær (*Rubus caesius*).

## Stk. 4. 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

Der skal etableres mindst 8.452 m<sup>3</sup> forsinkelsesbassiner i lokalplanområdet. De skal fordeles således:

- Mindst 2.370 m<sup>3</sup> i byrum B og B1 som vist på tegning 6a.
- Mindst 4.450 m<sup>3</sup> i byrum A og A1 som vist på tegning 6a.
- Mindst 1.632 m<sup>3</sup> fordelt i veje, bede, render og lignende.

### Stk. 2. Regnvand på terræn

Byrum vist på tegning 6a og vejtype b vist på tegning 3a skal have render, kanaler, regnbede og bassiner til afledning, tilbageholdelse eller nedsivning af overfladevand.

I render, kanaler, regnbede og bassiner skal der være planter, siv, græsser og evt. træer.

## § 11. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

## § 12. Særlige fællesanlæg

For delområde I gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret den i § 4, stk. 3, fastlagte vejtype a, vejtype c og vejtype d.

For underområder 1A, 1B og 1C gælder, at ny bebyggelse i underområderne ikke må tages i brug, før der ud for den pågældende bebyggelse er etableret den i § 4, stk. 3, fastlagte vejtype b og adgangsgivende stier.

### Kommentar

*Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.*

## § 13. Retsvirkninger

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

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

## § 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 540 Campingplads på Amager Fælled, bekendtgjort den 20. december 2016, og lokalplan 278 Baner i Ørestad, bekendtgjort den 14. juni 1996, ophæves i deres helhed for så vidt angår lokalplanens område.

### Kommentarer af generel karakter

*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.*

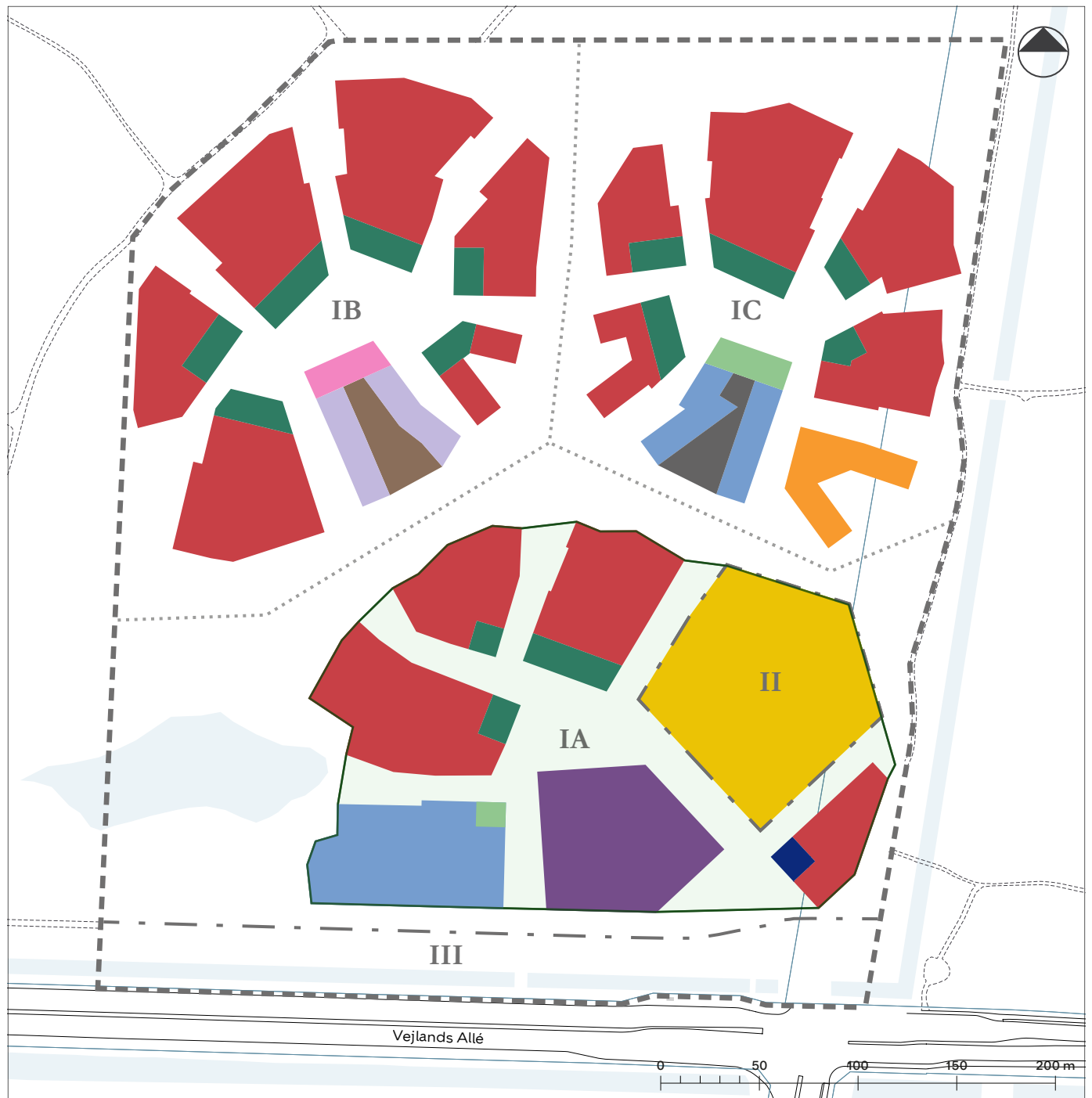
*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*



















*Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.*

*I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*



## Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)



	Bolig / Parkering		Bolig / Serviceerhverv		Områdeafgrænsning
	Bolig / Institution / Parkering		Bolig / Serviceerhverv / Institution		Grænse mellem delomr.
	Bolig / Serviceerhverv / Parkering		Institution / Grundskole	<b>I-III</b>	Delområde
	Bolig / Serviceerhverv / Institution / Parkering				Grænse mellem underomr.
	Bolig / Serviceerhverv / Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv			<b>A-C</b>	Underområde
	Bolig / Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv				Matrikelskel
	Bolig / Parkering / Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv				Eksisterende bygning
	Bolig / Institution / Parkering / Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv				
	Institution / Parkering / Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv				
	Lokalcenter				



## Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op



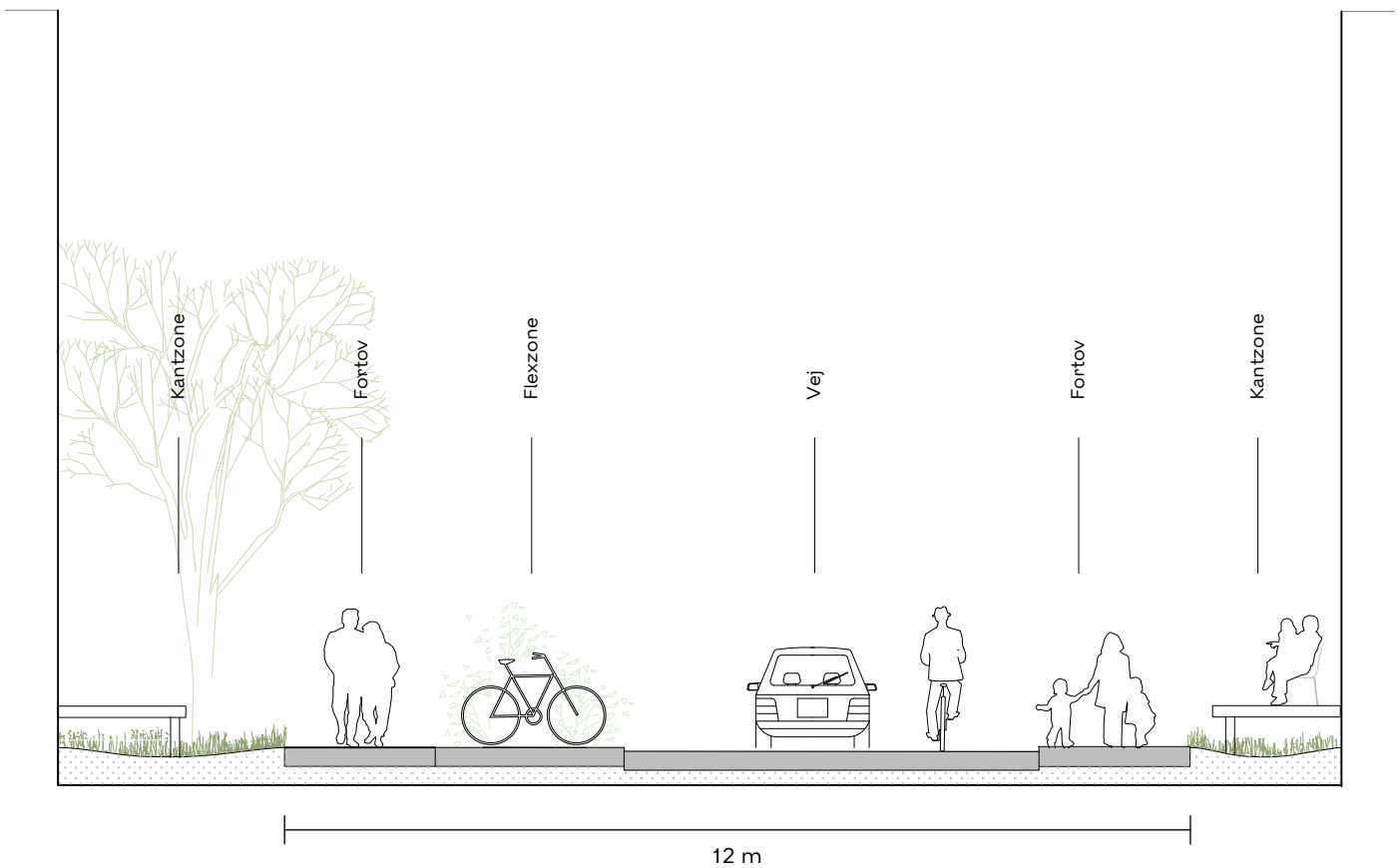
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Bolig / Serviceerhverv	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black; border-bottom: 1px dashed black;"></span> Områdeafgrænsning
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> Bolig / Serviceerhverv / Institution	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dash-dot black; border-bottom: 1px dash-dot black;"></span> Grænse mellem delområder
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Institution / Grundskole	<b>I-III</b> Delområde
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> Bolig / Serviceerhverv / Parkering	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dotted black; border-bottom: 1px dotted black;"></span> Grænse mellem underområder
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown; border: 1px solid black;"></span> Bolig / Institution / Parkering	<b>A-C</b> Underområde
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> Bolig / Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px solid black;"></span> Matrikelskel
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkblue; border: 1px solid black;"></span> Bolig / Institution / Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgrey; border: 1px solid black;"></span> Eksisterende bygning
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span> Byggefelt i stueetagen (1.etage)

# Tegning 3a · Veje

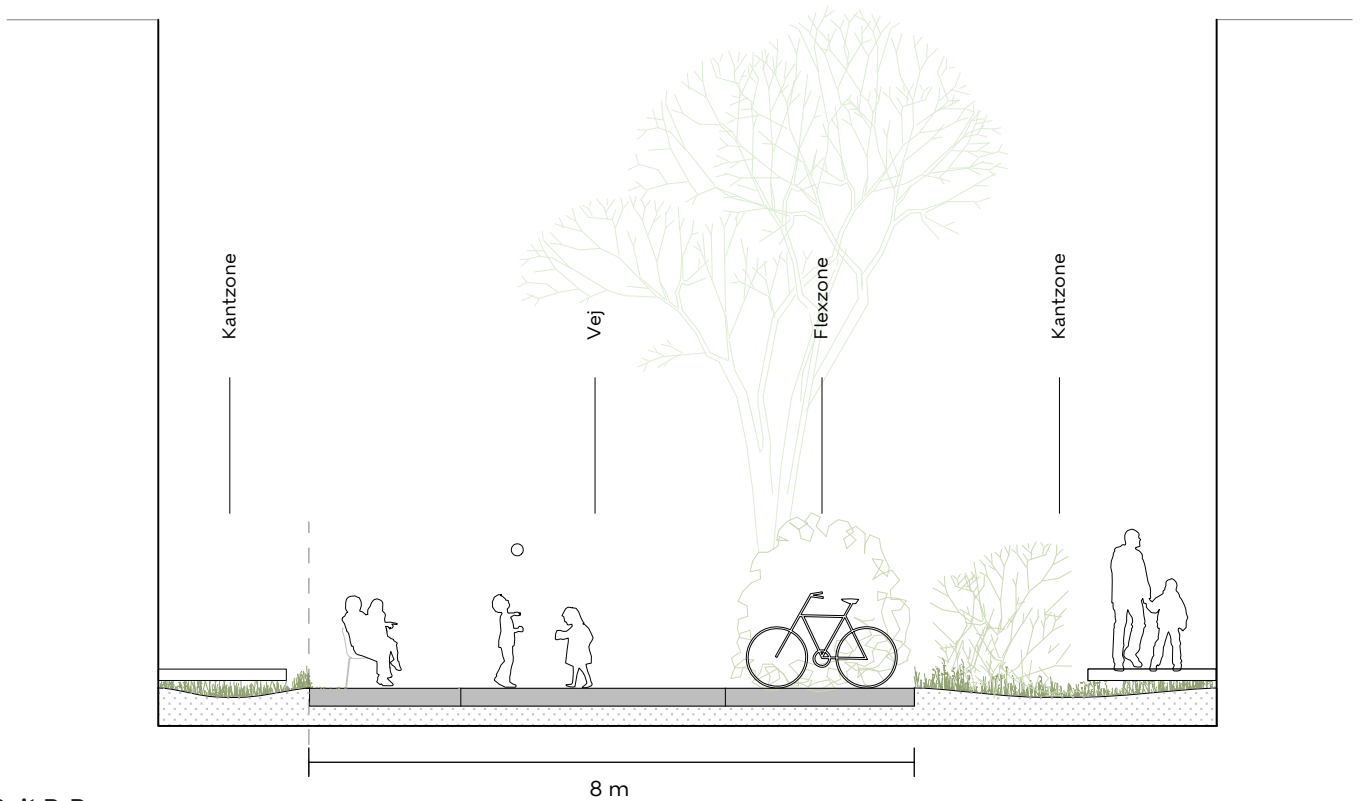


- |  |  |
|--|--|
|  Vejtype a                |  Områdeafgrænsning          |
|  Vejtype b                |  Grænse mellem delområder   |
|  Vejtype c                | <b>I-III</b> Delområde   |
|  Vejtype d                |  Grænse mellem underområder |
|  Sti a                    | <b>A-C</b> Underområde   |
|  Supercykelsti            |  Matrikelskel               |
|  Overkørsel til parkering |  Eksisterende bygning       |
|  Angivelse af snit        |  Byggefelt                  |
|  |  Eksisterende vejlinje      |

# Tegning 3b · Vejsnit



Snit A-A



Snit B-B

## Tegning 4a · Bebyggelsens omfang og placering



**—** Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

**- - -** Afgrænsning af byggefelt

**A-G** Byggefelt

**- - - -** Områdeafgrænsning

**- · - · -** Grænse mellem delområder

**I-III** Delområde

**· · · · ·** Grænse mellem underområder

**A-C** Underområde

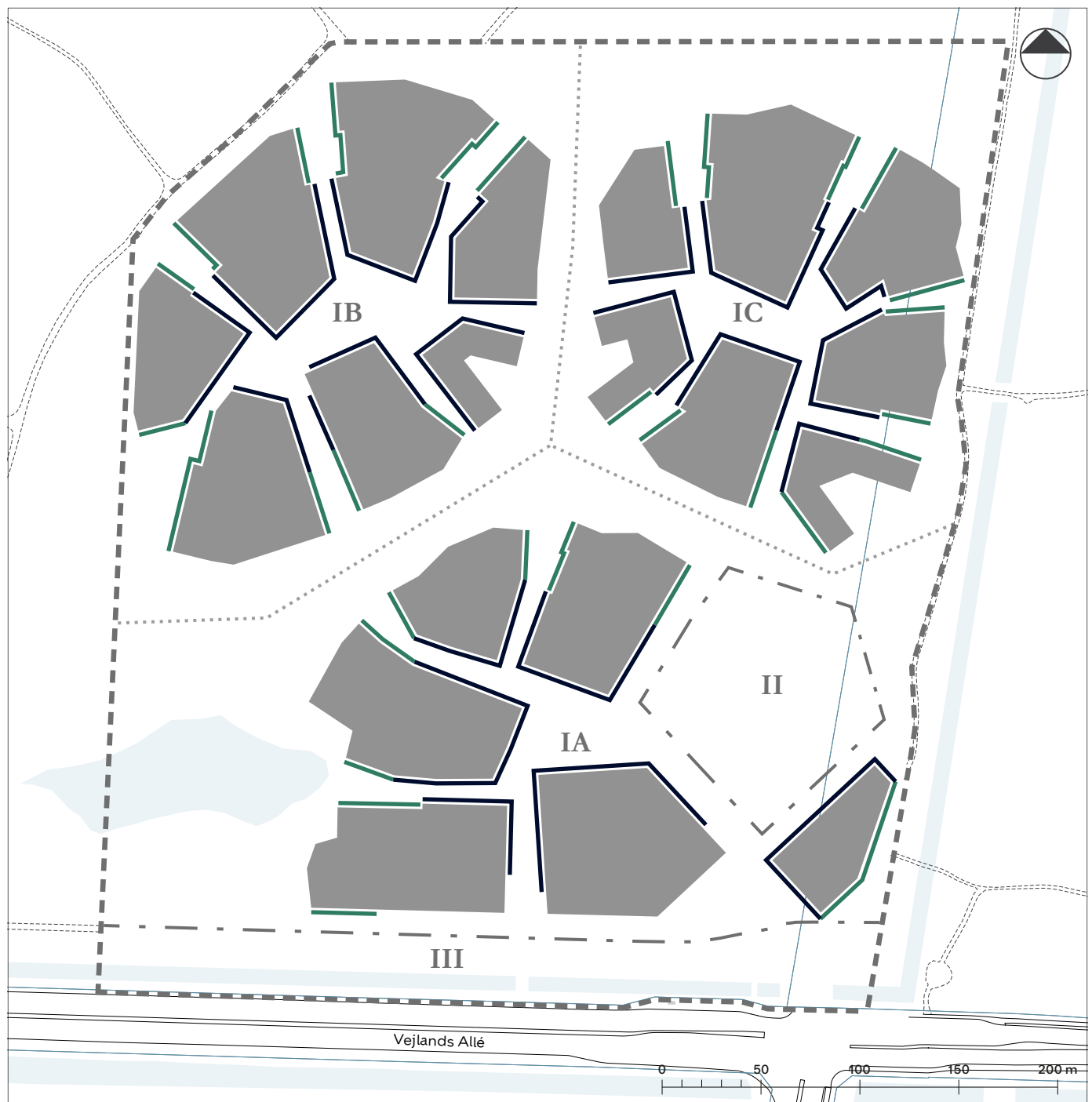
**—** Matrikelskel

**■** Eksisterende bygning

**■** Byggefelt



## Tegning 5a · Bebyggelsens ydre fremtræden












— Facade a  
— Facade b

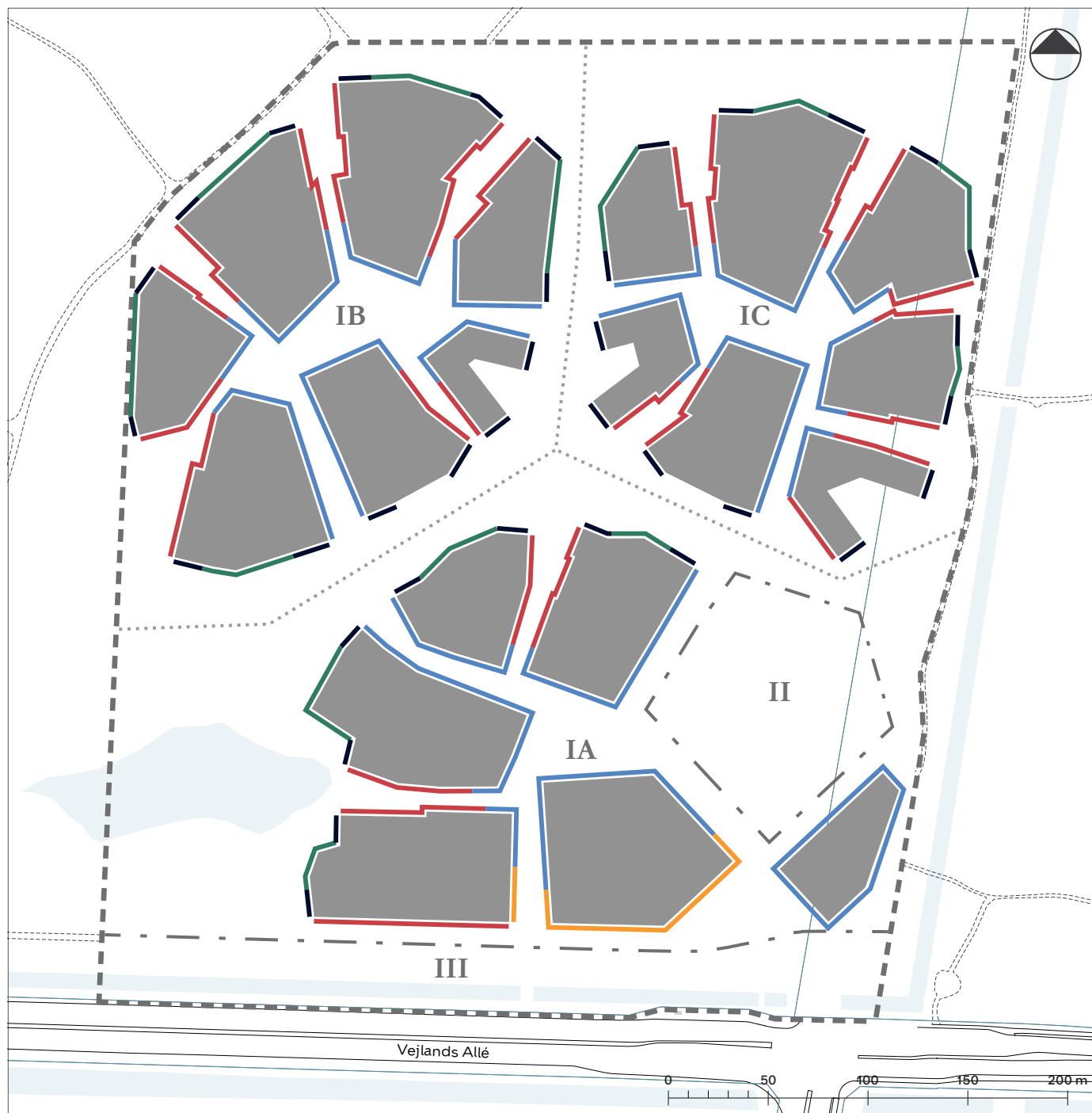
--- Områdeafgrænsning  
- - - Grænse mellem delområder  
**I-III** Delområde  
..... Grænse mellem underområder  
**A-C** Underområde  
— Matrikelskel  
■ Eksisterende bygning  
■ Byggefelt

# Tegning 6a · Byrum



- |   |                           |   |                            |
|---|---------------------------|---|----------------------------|
|  <b>B-F</b>  | Byrum i byområderne       |  | Områdeafgrænsning          |
|  <b>A-A1</b> | Byrum udenfor byområderne |  | Grænse mellem delområder   |
|              | Zone for central plads    | <b>I-III</b>  | Delområde                  |
|   |                           |  | Grænse mellem underområder |
|   |                           | <b>A-C</b>  | Underområde                |
|   |                           |  | Matrikelskel               |
|   |                           |  | Eksisterende bygning       |
|   |                           |  | Byggefelt                  |

## Tegning 6b · Kantzoner



- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d
- Kantzone e

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Grænse mellem underområder
- A-C** Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt



## Tegning 6c · Stier












— Sti a  
— Sti b

--- Områdeafgrænsning  
 - - - Grænse mellem delområder  
**I-III** Delområde  
 ..... Grænse mellem underområder  
**A-C** Underområde  
 — Matrikelskel  
 ■ Eksisterende bygning  
 ■ Byggefelt

# Tegning 6d · Beplantning














-  Område, hvor der skal plantes min. antal træer
-  Bevaringsværdigt træ
-  Bevaringsværdig beplantning

-  Områdeafgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
-  Grænse mellem underområder
- A-C** Underområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

## Tegning 6e · Terrænregulering



	Terrænkote omtrent 0.0-2.0 DVR
	Terrænkote omtrent 2.0-3.2 DVR
	Terrænkote omtrent 3.2-5.5 DVR
	Terrænkote omtrent 5.5-6.7 DVR
	Terrænkote omtrent 6.7-7.95 DVR

	Områdeafgrænsning
	Grænse mellem delområder
<b>I-III</b>	Delområde
	Grænse mellem underområder
<b>A-C</b>	Underområde
	Matrikelskel
	Eksisterende bygning
	Byggefelt

## Tegning 7a · Støjskærm



— Støjskærm

--- Områdeafgrænsning

- · - Grænse mellem delområder

I-III Delområde

····· Grænse mellem underområder

A-C Underområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt



# Forslag til kommuneplantillæg



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 foretages følgende ændringer:

*Ny stjernebemærkning i boligrammen*

B4\*-området (plan.nr. R19.B.10.61) som vist på Tegning A tilføjes ny særlig bestemmelse for området: "Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Området må rumme en samlet bebyggelse på 219.000 m<sup>2</sup> inklusive etageareal i parkeringshuse. Der kan lokalplanlægges for en grundskole med tilhørende funktioner med et etageareal på maksimalt 20.000 m<sup>2</sup>. Der kan lokalplanlægges for serviceerhverv, herunder hotel, samt lagerhotel med et samlet etageareal på maksimalt 20.000 m<sup>2</sup>. Erhverv kan placeres over stueetagen."

Rammen får nyt plan.nr. R19.B.10.61.T1



### Nyt lokalcenter

Kommuneplantillægget udlægger et nyt 'lokalcenter' som vist på tegning B med maksimalt 3.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal detailhandel. Dagligvarebutikker kan have et bruttoetageareal på maks. 1.200 m<sup>2</sup> og udvalgsvarebutikker kan have et bruttoetageareal på maks. 500 m<sup>2</sup>.

Detailhandelsrammen får plan.nr. D19.4.53.T1

Detailhandelsstrukturen ændres som vist på kortet i såvel rammen som i retningslinjen for Erhverv Centerstruktur for detailhandel.

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## 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 indsigter 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.

## Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.



En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

# Mindretalsudtalelser

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Vejlands Kvarter og forslag til kommuneplantillæg.

Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale omkring anlæg som skal afhjælpe de trafikale udfordringer samt en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene og miljørapporten.

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

## Borgermøde

Københavns Kommune [og [navn] Lokaludvalg] inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
PARC  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]**