

# URBANPLANEN SYD

Forslag til lokalplan med tilhørende forslag  
til kommuneplantillæg

Københavns Borgerrepræsentation har den 22. juni 2017  
besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Urbanplanen Syd  
med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.  
Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høringsperiode fra den 8. august til den  
10. oktober 2017



# Indhold

<b>Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg .....</b>	<b>3</b>	<b>Lokalplan Urbanplanen Syd .....</b>	<b>18</b>
Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål .....	18
Lokalplanområdet og kvarteret .....	3	§ 2. Område .....	18
Byggeønsker .....	4	§ 3. Anvendelse .....	18
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold .....	6	§ 4. Vej- og stiforhold samt parkering .....	19
Miljøforhold .....	8	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	20
Skyggediagrammer .....	10	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	21
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning .....</b>	<b>12</b>	§ 7. Ubebyggede arealer .....	23
Overordnet planlægning .....	12	§ 8. Støj og anden forurening .....	24
Kommuneplan 2015 .....	12	§ 9. Regnvand .....	25
Lokalplaner i kvarteret .....	14	§ 10. Matrikulære forhold .....	25
Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....	14	§ 11. Særlige fællesanlæg .....	25
Spildevandsplan .....	14	§ 12. Retsvirkninger .....	25
Lokal håndtering af regnvand .....	14	§ 13. Ophævelse af byplan .....	25
Skybrudssikring .....	15	Kommentarer af generel karakter .....	25
Sikring mod stigende grundvand .....	15	Tegning nr. 1 - Lokalplanområde .....	26
Vandforsyningsplan .....	15	Tegning nr. 2 - Byggefelter og anvendelse .....	27
Varmeplanlægning .....	15	Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier .....	28
<b>Tilladelser efter anden lovgivning .....</b>	<b>16</b>	Tegning nr. 4 - Byrum og kantzoner .....	29
Affald .....	16	Tegning nr. 6 - Vejsnit .....	30
Jord- og grundvandsforurening .....	16	<b>Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015 .....</b>	<b>32</b>
Museumsloven .....	17	<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg ..</b>	<b>34</b>
Rottesikring .....	17	Lokalplan .....	34
Flagermus .....	17	Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	34
		Lokalplanens endelige retsvirkninger .....	34
		Kommuneplantillæg .....	34
		<b>Praktiske oplysninger .....</b>	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg



Luftfoto set fra syd

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Urbanplanen har i de senere år gennemgået en stor fysisk ændring på baggrund af en helhedsplan. Ændringen har medført, at områdets boliger i dag fremstår attraktive og tidssvarende. Dyvekeskolen, den lokale folkeskole, har ligeledes gennemgået en stor renovering, og i de kommende år sker der yderligere lokal udvikling, når områdets centrale park, Remiseparken, revitaliseres, og der opføres nye attraktive familie- og ungdomsboliger på den grund, hvor Solvang Centret lå.

Nu fortsætter denne udvikling i Urbanplanens sydlige del i området omkring Dyvekeskolen. Der er i 2016 udarbejdet en helhedsplan for denne del af Urbanplanen med nye byrum, fornyelse af biblioteket, nye fritidsinstitutioner samt nybyggeri af boliger og detailhandel.

Lokalplanens formål er at muliggøre den del af helhedsplanen, der omhandler nybyggeri af nye boliger, detailhandel og institution. Området er ejet af Københavns Kommune. Bebyggelsen har et omfang, der forudsætter udarbejdelse af lokalplan. Projektet med boliger og

detailhandel forudsætter endvidere, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, der for en del af lokalplanområdet ændrer kommuneplanens anvendelsesmuligheder fra institutioner og fritidsformål til boligformål og øger den maksimale bebyggelsesprocent. Endvidere muliggøres butikker syd for Remisevej mod Røde Mellemevej.

Realiseringen af boliger og detailhandel skal ske ved salg af kommunal jord med henblik på at skabe bredere boligudbud i området og styrke området som blandet bydel.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet indgår i den samlede udviklingsplan for Urbanplanen med forbindelser til såvel det eksisterende som de omkringliggende områder. I lokalplanområdet ligger i dag tre institutioner, herunder en midlertidig institution, offentlig parkeringsplads, boldbane og beplantning.

Røde Mellemevej afgrænser lokalplanområdet mod vest. Institutionen 'Østen for solen' og haveforeningen Bastiansminde afgrænser området mod syd og mod nord afgrænses området af Remisevej. Mod øst ligger arealer med

kirke og Dyvekeskolen. Øst for Dyvkeskolen ligger Sundby Idrætspark, der fremstår åben med boldbaner og idrætsfaciliteter. Mod nord ligger Urbanplanens øvrige boligbyggeser, hvoraf den nærmeste er 3B's afdeling Remisevænget Vest med rækkehuse. Remisevej og Urmagerstien indgår i en kommende tværgående byrumsopgradering, hvori en bydelsplads også indgår. Fra pladsen anlægges en ny forbindelse mod nord til Remiseparken, der ligeledes er under fornyelse, ligesom der herfra bliver adgang til de nye familie- og ungdomsboliger, der opføres, hvor Solvang Centret tidligere lå.

Lokalplanområdet er beliggende ca. 550 meter i fugleflugt fra Sundby Metro og knap 1 km fra DR Byen Metro. Lokalplanområdet er endvidere beliggende tæt ved Amager Fælled, Ørestad, store uddannelsesinstitutioner og omkring 15 minutter på cykel fra Rådhuspladsen og Amager Strandpark.

Lokalplanområdet ligger centralt i et kvarter med Røde Mellemvej som hovedgade beliggende mellem metrobanegemet til Ørestad Syd i vest, Vejlands Allé i syd, Englandsvej i øst og Peder Lykkes Vej/Grønjordsvej i nord. Et område med ca. 8.000 beboere.

## Byggeønsker

Bebyggelsesplanen indeholder en fortætning af området med tre karréer i 2-4 etager samt en større fritidsinstitution. De to nordligste karréer er placeret med en vinklet

## Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	
Boligbebyggelse	16.400 m <sup>2</sup>
Serviceerhverv	3.000 m <sup>2</sup>
Institution	3.000 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal	22.400 m <sup>2</sup>
Bebyggelsespct.	95

facade mod Røde Mellemvej. Dette skaber en ny bymæssig markering mod Røde Mellemvej i sammenhæng med det nye tværgående byrum langs Remisevej/Urmagerstien. Den tredje karré placeres i syd imod haveforeningen.

Fritidsinstitutionen placeres imellem karréerne, Dyvekeskolen og Remisevej. Bygningen er trukket lidt tilbage i forhold til Remisevej, således at Solvang Kirke fotsat kan ses fra Røde Mellemvej.

I Nordkarréen, i op til 4 etager, muliggøres detailhandel i hele stueetagen med mulighed for at indrette fx to dagligvarebutikker og herudover mulighed for mindre butikker/serviceerhverv. Mellemkarréen kan opføres i 2 til 4 etager, og her muliggøres mindre enheder med serviceerhverv i stueetagen mod Røde Mellemvej. I de øvrige etager er der



Situationsplan af helhedsplanen for Urbanplanen Syd. Illustration af Jaja Architects og Tredje Natur.

boliger. I sydkarréen åbnes bebyggelsen op mod det grønne område og trappes ned til 2 til 3 etagers rækkehuse.

Området indgår i et sammenhængende forløb med gennemgående forbindelser og fælles grønne områder. Eksisterende træer og beplantninger bevares så vidt muligt. En eksisterende markant træække, der omkranser Dyvekeskolens nuværende friareal, bevares bortset fra enkelte træer, der ønskes fældet for at gøre plads til nybebyggelse og et kommende skybrudsanlæg. Endvidere ønskes eksisterende beplantning mod Røde Mellemvej samt enkelte bevaringsværdige træer fjernet for at give plads til nye bebyggelser og infrastrukturanlæg. Der plantes i stedet nye træer og beplantninger i forbindelse med de nye gård- og landskabsrum.

Den nye fritidsinstitution disponeres til ca. 1.800 m<sup>2</sup> med mulighed for udvidelse på op til 3.000 m<sup>2</sup>. Institutionen er placeret i et grønt område, og mod Dyvekeskolen disponeres institutionens friarealer i sammenhæng med et kommende skybrudsprojekt.

Adgang til området sker fra den eksisterende Remisevej og med lokalveje ned gennem området. Der etableres to nye udkørsler til Røde Mellemvej. Varelevering til dagligvarebutikkerne sker langs sydsiden af Nordkarréen.



Forbindelser i Urbanplanen, der viser, at området kan forbindes med byen i øst-vest gående retning og med det større grønne park-træk i nord-syd gående retning. Ill. af Primus/PLH/Masu og Københavns Kommune



Visualisering fra vinderprojektet af helhedsplanen, der viser lokalvej mellem nordkarréen og mellemkarréen set mod institutionen. Illustration af Jaja Architects og Tredje Natur.



Visualisering fra vinderprojekt af helhedsplanen af institutionen mod Remisevej. I lokalplanen er facaden af institutionen rykket lidt tilbage, så kigget mod kirken bevares. Illustration af Jaja Architects og Tredje Natur.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

Lokalplanen muliggør, at området kan udvikles fra institutioner til et område med boliger, serviceerhverv og institutioner. Hensigten er at forny institutionerne og styrke området som blandet bydel i sammenhæng med de omkringliggende by- og landskabsrum i Urbanplanen Syd.

Der fastlægges offentligt tilgængelige fællesveje og stier, der skal sikre adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område.

Der muliggøres butikker med et samlet bruttoetageareal på 3.000 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet af de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>. Serviceerhverv, herunder butikker, skal placeres i stueetagen i nordkarréen og i mellemkarréens stueetage mod Røde Mellemvej. Serviceerhvervet medvirker til at servicere områdets beboere med bl.a. nye butikker. Trafikken håndteres via Røde Mellemvej, Remisevej og nye lokalveje.

Bilparkering fastlægges til 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal for boliger under hensyn til områdets beliggenhed indenfor ca. 550 meter fra metrostation og med god kollektiv bus-

betjening langs Røde Mellemvej og Engelsvej. Bilparkering til institutionen fastlægges til 11 pladser for 1.800 m<sup>2</sup>, og op til 18 pladser ved en fuld udnyttelse af byggemuligheden. Parkering til institutionen placeres på terrænen. Endvidere kan 10 pct. af boligernes parkering placeres på terrænen, og der genetableres op til 40 offentlige parkeringspladser på terrænen.

Cykelparkering fastlægges til 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal for boliger og erhverv. For institutionen fastlægges cykelparkeringen til 0,5 plads pr. studerende/ansat. Op til 25 % af cykelparkeringen til skole og institution kan dobbeltudnyttes, da det er samme elever, der går på skolen og i fritidsinstitutionen.

Bebyggelsesplanen disponeres overordnet indenfor tre byggeområder til boliger og detailhandel og et byggeområde til ny institutionsbebyggelse. Bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltene under hensyn til de fastlagte vejprofiler. I byggefelt A kan bygges i 3-4 etager. I byggefelt B kan bygges i 2-4 etager og i byggefelt C kan bygges i 2-3 etager. Institutionsbebyggelsen skal disponeres indenfor byggefelt D i op til 4 etager. Boligbebyggelse skal disponeres, således at den fremstår højest mod Røde Mellemvej og trapper ned til 2 etager mod det grønne

område mod Dyvekeskolen. Institutionen skal fremstå som en solitær bebyggelse placeret i det grønne med facader til alle sider.

Boligbebyggelserne skal fremstå med varieret facade-rytme og materialer overvejende i tegl, træ, skiffer eller lignende naturmaterialer.

Byrummene foran institutionen, og foran bebyggelserne mod Røde Mellemvej, skal sammen med kantzoner indgå som en del af byrumsforløbet langs Remisevej og Røde Mellemvej, og således at der skabes et samspil mellem stueetagerens anvendelse og kantzonen foran facaden.

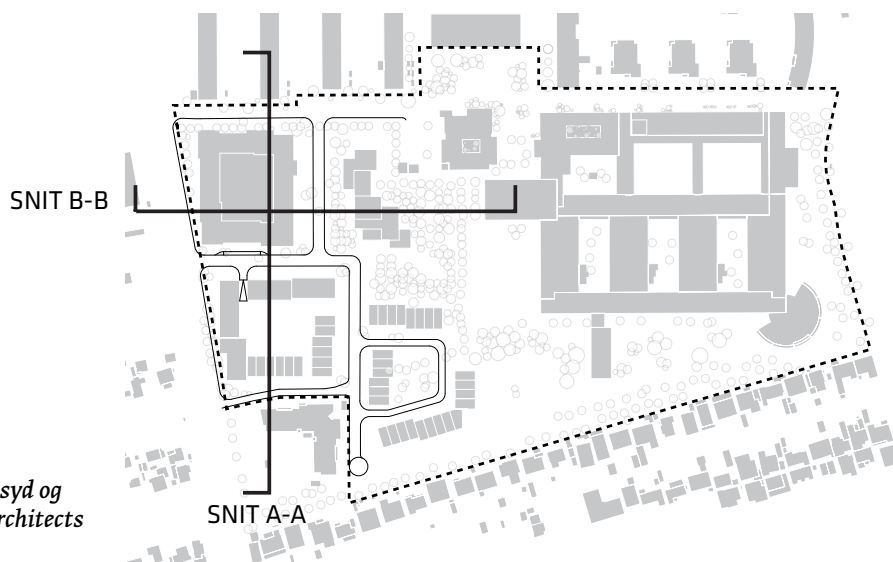
Der er fastlagt bestemmelser om bevaringsværdige træer, herunder nyplantning af træer og mulighed for at enkelte udpegede bevaringsværdige træer samt beplantning må

fældes efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri og på betingelse af, at der plantes nye træer.

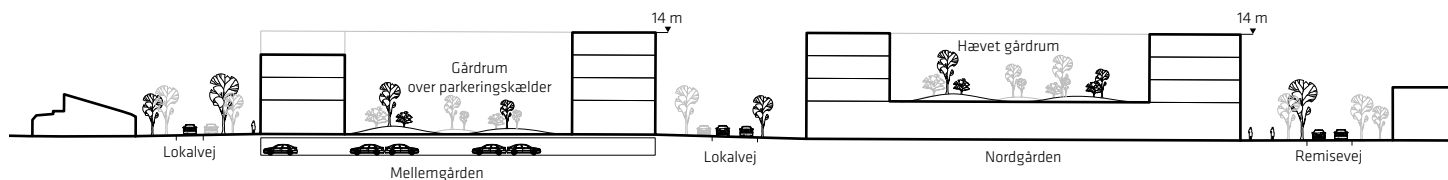
Området skal skybrudssikres ved at lede overfladevand til den kommende skybrudsvej, der etableres mellem Dyvekeskolen og bebyggelsen. Flade tage, der ikke anvendes til ophold, skal udføres som grønne tage med græs, sedummos eller lignende. Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, udføres med solceller eller lignende.

### Kommuneplantillæg

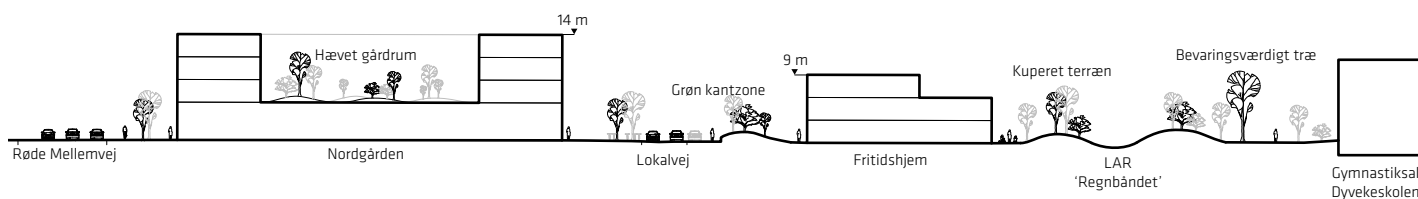
Kommuneplantillægget muliggør etablering af boliger og serviceerhverv i lokalplanens delområde I samt muliggør en højere bebyggelsesprocent. Endvidere flyttes lokalcenter Dyvekevænge til Urbanplanen Syd mod Røde Mellemvej.



Principsnit, der viser snit i bebyggelsen i nordsyd og østvest gående retning. Illustration af JaJa Architects og Tredje Natur



SNIT A-A



SNIT B-B

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lov nr. 425 af 18. maj 2016).

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

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 425 af 18. maj 2016).

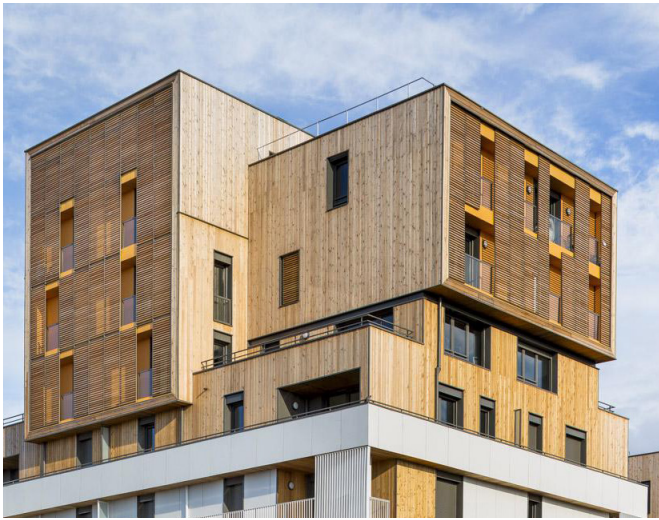
Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre fortætning med nye boliger og serviceerhverv på i alt ca. 19.400 m<sup>2</sup> samt nyt institutionsbyggeri på op til 3.000 m<sup>2</sup> etageareal. Nybebyggelserne er placeret i et eksisterende byområde karakteriseret med boliger og institutioner samt grønne områder. Trafikken vurderes at kunne håndteres på de eksisterende veje.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.



## Eksempler på facadematerialer



Reference der viser eksempel på facade med træbeklædning.  
Foto af Ameller Dubois Architects



Reference der viser eksempel på teglfacade med karnapmotiv.  
Arkitekt C. F. Møller. Foto af Torben Eskerod

## Eksempler på kantzoner



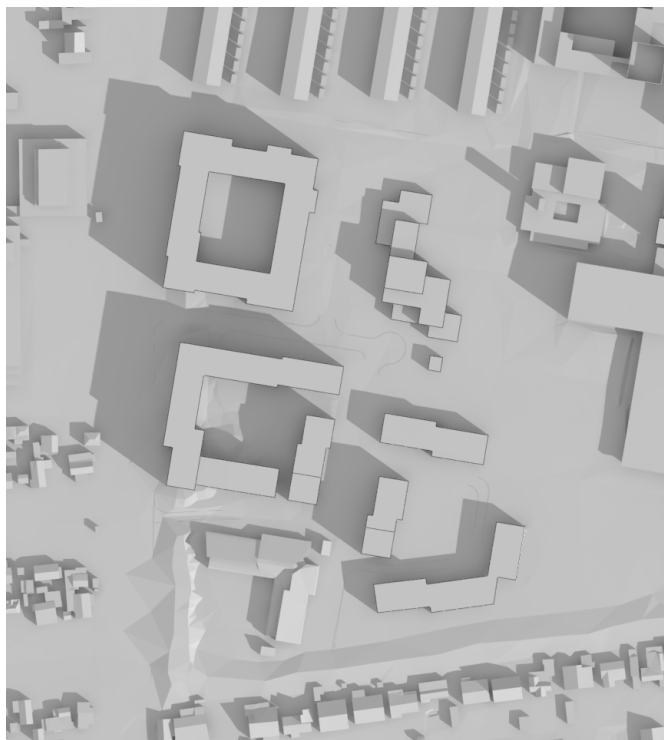
Eksempel på en kantzone der viser en trappenedgang til byrum  
med et mindre repos



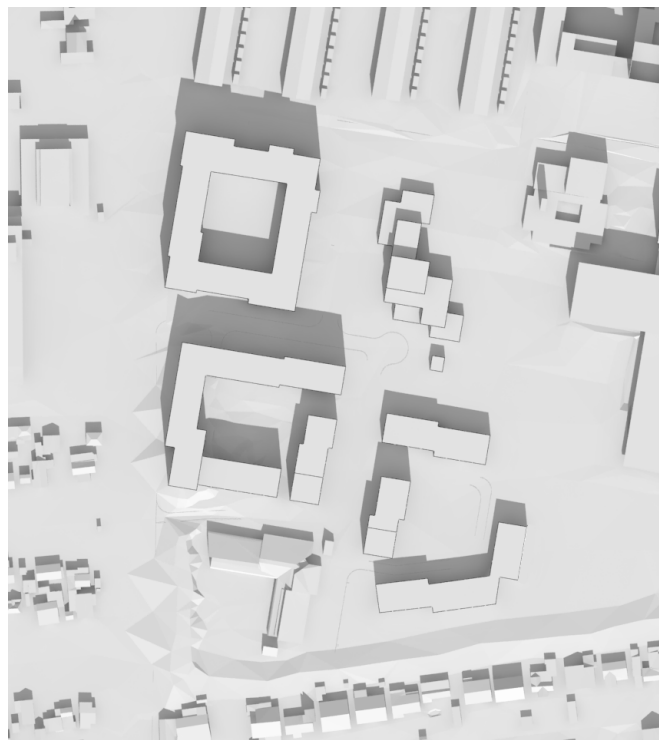
Eksempel på kantzone visende forhævekantzone og indgangsareal  
ved rækkehuse



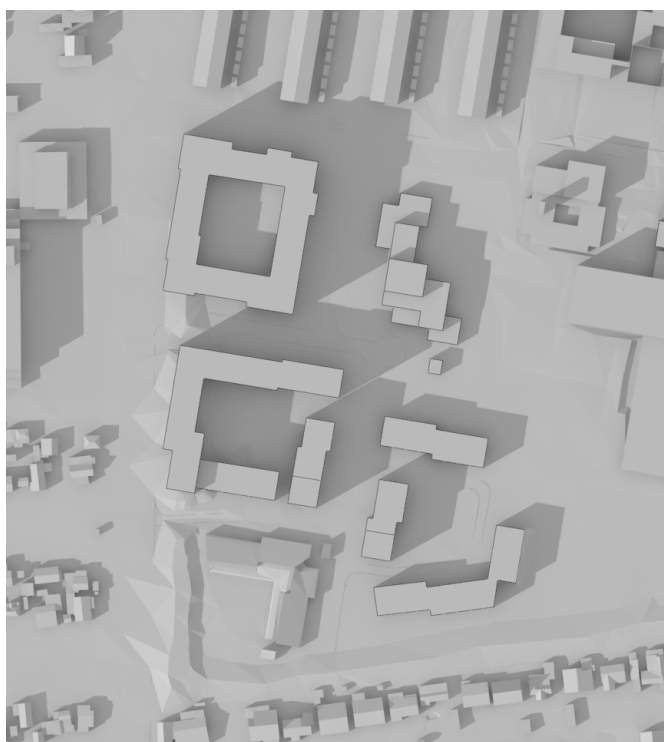
Eksempel på kantzone visende en indeliggende altan og trappenedgang til byrum



D. 21. marts kl. 9.00



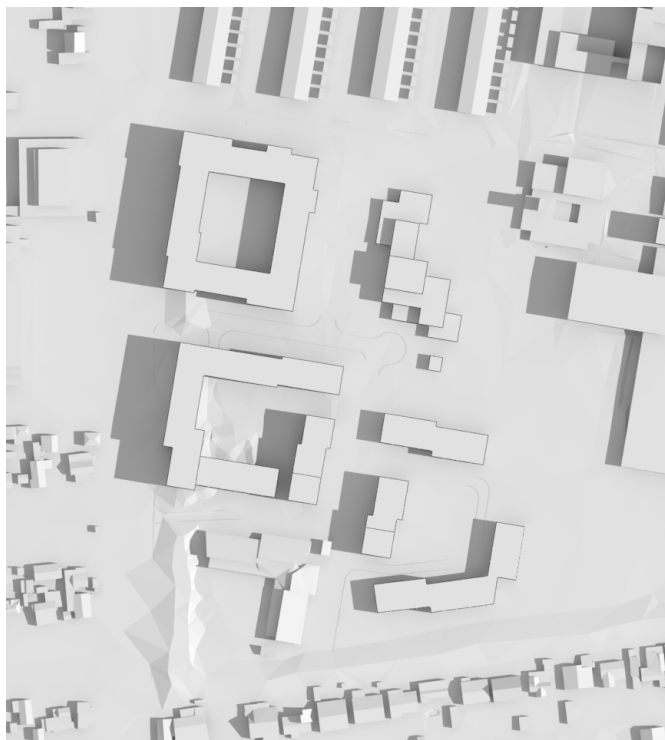
D. 21. marts kl. 12.00



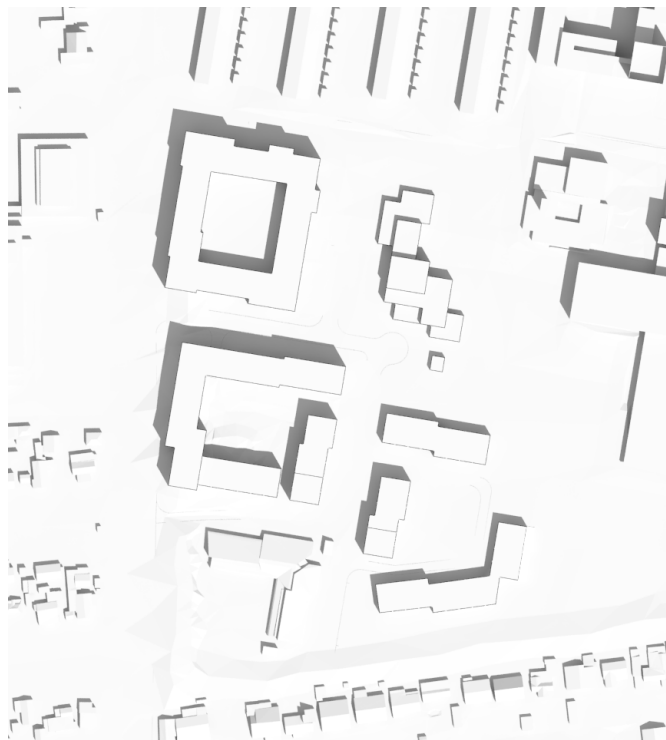
D. 21. marts kl. 16.00

## Skyggediagrammer

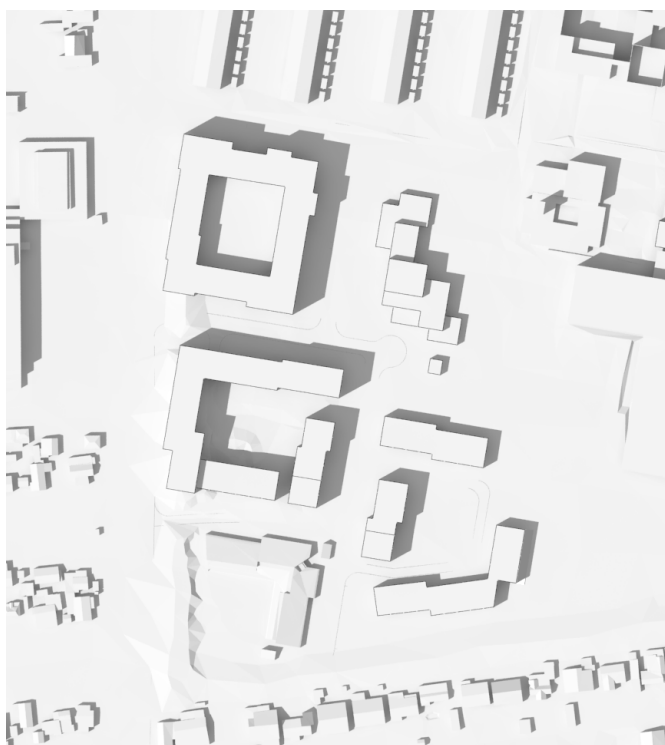
Skygger fra de nye bebyggelser falder primært ind over egne friarealer samt mod omkringliggende vej- og byrumsarealer.



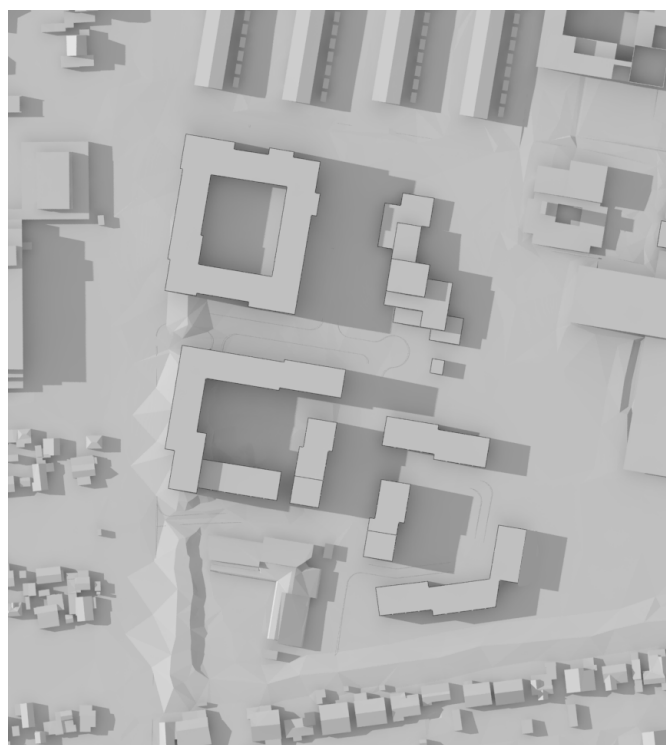
*D. 21. juni kl. 9.00*



*D. 21. juni kl. 12.00*



*D. 21. juni kl. 16.00*



*D. 21. juni kl. 19.00*

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Regional udviklingsplan 2012

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

Lokalplanen og kommuneplantillægget er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

### Fingerplan 2013

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

## Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er området omfattet af anvendelsesbestemmelser for O2-område. Anvendelsen er fastlagt til institutioner og fritidsområder. Området kan anvendes til offentligt formål samt private institutioner, faciliteter og funktioner m.v. af almen karakter, som kan indpasses i det pågældende område. O2-området kan anvendes til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner,

kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt offentlig administration.

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 110 og bygningshøjden til maks. 24 meter. Parkeringsdækningen kan højst være 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Kommuneplantillægget ændrer en del af O2-området til B4-område. Se Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015.

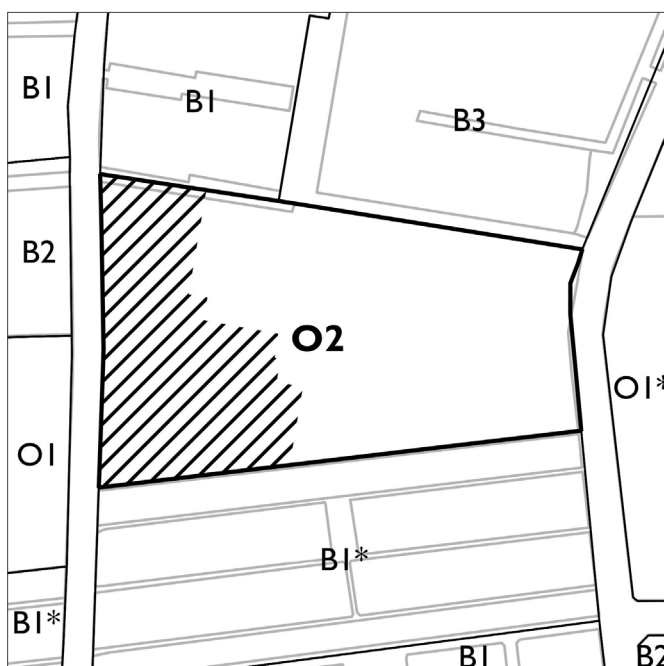
### Detailhandel

Området ligger udenfor de i kommuneplanen udpegede centerområder. Nærmeste centerområde er lokalcenter Dyvekevænge, der er lokaliseret centralt i Urbanplanen.

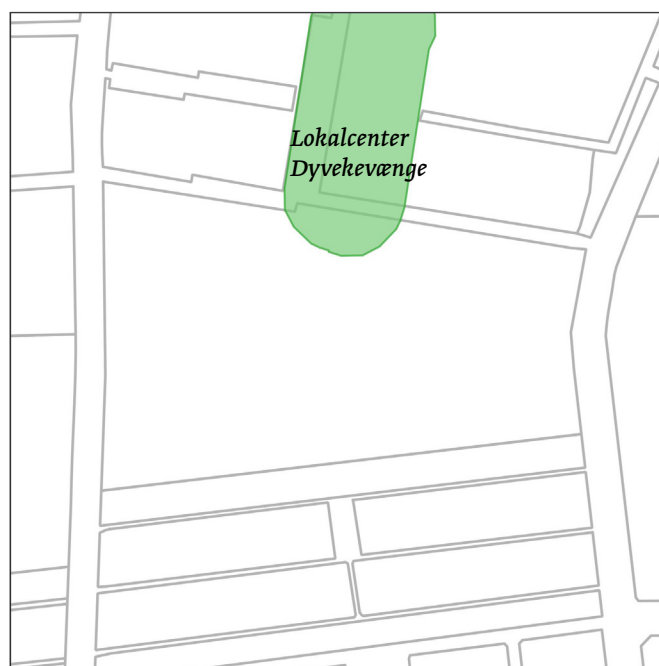
I forbindelse med kommuneplantillægget flyttes lokalcenteret Dyvekevænge til et område ud til Røde Mellevej. Se Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015.

### Boligpolitik

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



Gældende kommuneplanrammer 2015



Gældende detailhandelrammer 2015

indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

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

### Trafikstøj

Trafikstøjniveauet på facaderne mod Røde Mellemvej ligger på  $L_{den}$  63-73 dB i 1½ og 4 meters højde. Det skal ved valg af vinduesløsninger sikres, at grænseværdien på  $L_{den}$  46 dB for trafikstøj med åbne vinduer ( $0,35 \text{ m}^2$ ) i møblerede opholds- og soverum kan overholdes. I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

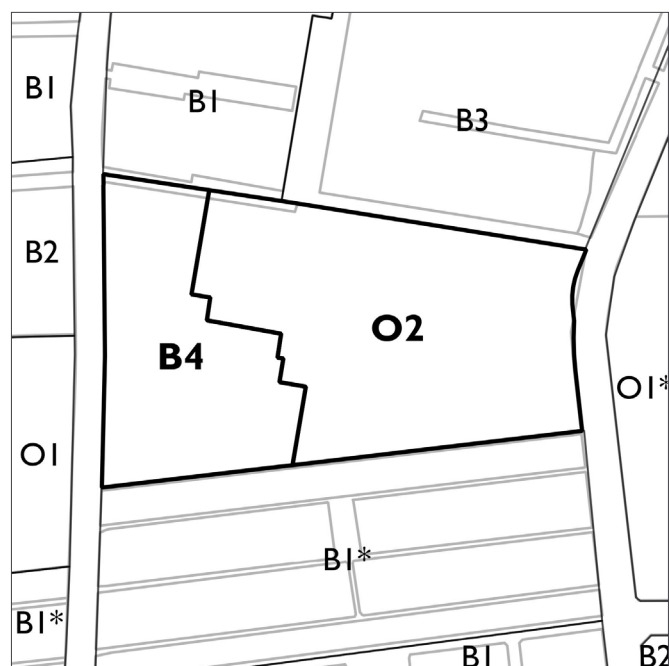
### Bydelsplan

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

Amager Vest Lokaludvalg er i gang med sammen med borgerne at udarbejde Bydelsplan 2017. Emner i arbejdet er bl.a. forbindelser på tværs af Amager, styrkelse af bydelens fritidsmuligheder, grønne og blå byrum samt visioner til forbedring af specifikke byområder. Bydelsplanen forventes

indstillet til Borgerrepræsentationen i efteråret 2017.

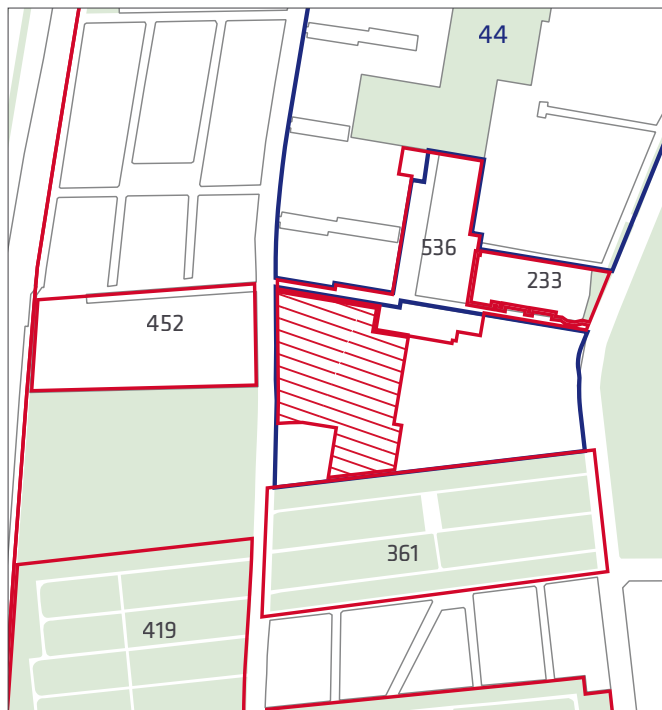
## Lokalplaner i kvarteret



Forslag til ændrede kommuneplanrammer



Forslag til ændrede kommuneplanrammer detailhandelrammer



- Gældende lokalplaner
- Byplaner
- Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

Byplan nr. 44: Byplanen fastlægger arealer til offentlige formål (skoler, institutioner, park mv.), til boligområder samt til butiks- og institutionsformål.

Lokalplan nr. 233 'Remisevænget Syd': Formålet med lokalplanen er at fastlægge et område til henholdsvis boligformål og serviceerhverv, herunder butiksformål samt et område til boligformål.

Lokalplan nr. 361 'Bastiansminde': Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for anvendelsen af haveforeningen 'Bastiansminde', der oprindeligt er et kolonihaveområde, til helårsboliger.

Lokalplan nr. 419 'HF Sundbyvester': Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for anvendelsen af haveforeningen Sundbyvester, der oprindeligt er et kolonihaveområde, til helårsboliger.

Lokalplan nr. 452 'Sundbygård': Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for opførelse af boliger efter nedrivning af en del af den eksisterende institution samt for opretholdelse og modernisering af den tilbageværende del af institutionen.

Lokalplan nr. 536 'Solvangkvarteret': Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for udvikling af et eksisterende boligområde i den sydlige del

af Urbanplanen. Lokalplanen muliggør boliger, ungdomsboliger, serviceerhverv og offentlige institutioner.

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

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

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

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

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

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

## Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal omkloakeres til et separatkloakeret område i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg. Lokalplanområdets separatkloakering vil blive indarbejdet i næstkommende tillæg til spildevandsplanen.

## Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til vandområde. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar).

Regnvand kan eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler (dog ikke skoler med elever over 6 år, fx voksenskoler), plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af

regnvand til WC-skyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

Der er i en mindre del af området, hvor der i dag ligger en institution (Fritidshjem Dyveke), konstateret jordforurening på vidensniveau 2. Jordforureningen er beliggende, hvor der planlægges ny bebyggelse og vejanlæg.

På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet skal områder, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang. Ofte findes en jordforurening i den øverste 0,5 meter, hvilket betyder, at det muligvis kan nedsives via dybereliggende faskiner, eller hvis den forurenede jord fjernes.

### **Skybrudssikring,**

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2013 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplade.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2035, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand i gennemsnit på offentligt tilgængelige arealer, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

Lokalplanområdet indgår i kommunens skybrudsplan. Igennem lokalplanområdet vil der blive etableret en skybrudsvej, der er planlagt udført i 2019. Der skal sikres passage for overfladevand fra Remisevej i skybrudssituationer og ned igennem den nordøstlige del af lokalplanområdet frem til et skybrudsbassin beliggende øst for området.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af skybrudsvejen.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og ledes videre til den kommende skybrudsvej i området. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

### **Sikring mod stigende grundvand**

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

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/pdf/874\\_XFk5r-WrVAG.pdf](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XFk5r-WrVAG.pdf)

### **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.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning. I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdt, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m<sup>2</sup> pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, træ til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og

afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

## Jord- og grundvandsforurening

På en del af matr. 1745 Sundbyvester, København er der registreret jordforurening på videnniveau 2 på baggrund af en miljøundersøgelse i 2002. I forbindelse med undersøgelsen blev der konstateret diffus forurening med tungmetaller og tjærestoffer. Da arealet benyttes til følsom arealanvendelse, blev den øverste halve meter jord udskiftet med ren jord på de ubefæstede arealer. Under de befæstede arealer forventes jorden derfor at være diffust forurennet med tungmetaller og tjærestoffer.

Den øvrige del af lokalplansområdet er områdeklassificeret, hvilket betyder at jorden kan være forurennet.

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

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast



belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenende vand fra byggegruben.

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

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

## Museumsloven

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

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

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

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

## Flagermus

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til

31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 118 af 26. januar 2017.

# Lokalplan Urbanplanen Syd

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af matr. nr. 7000g, matr. nr. 2310, del af matr. nr. 2306, matr. nr. 3a og matr. nr. 2339, Sundbyvester, København.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for udvikling af et eksisterende område med institutioner til et område med boliger, serviceerhverv og institutioner. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- I sammenhæng med de omkringliggende by- og landskabsrum i Urbanplanen Syd ønskes et område med boliger, serviceerhverv og institutioner, der styrker området som blandet bydel.
- For at sikre adgang gennem området fastlægges et system af offentligt tilgængelige fællesveje og stier, så der sikres adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område.
- Bebyggelsesplanen skal sikre et byggeri, der i forhold til placering og stedets egenart giver optimale forhold for kommende brugere og beboere.
- Udformningen af byggeriet skal bidrage til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft af kvarteret.
- Ubebyggede arealer herunder byrum og kantzoner er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Området skal fremstå med et grønt præg.
- Området udvikles efter miljörigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og håndtering af regnvand.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 1745 og del af matr. nr. 2306 Sundbyvester, København, og alle parceller, der efter 27. januar 2017 udstykkes i området.

### Stk. 2. Underområder

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

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

#### For område I gælder:

Område I fastlægges til helårsboliger. Der kan endvidere indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Endvidere kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med

anvendelsen til boliger.

For stueetager, der er markeret med skravering på tegning nr. 2 gælder, at mindst 75 % af facadelængden skal anvendes til serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, institutioner og lignende, 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.

For bebyggelse i 1 etage i den indre del af byggefelt A, der er markeret med mørkeblå farve på tegning nr. 2, gælder, at anvendelsen skal være serviceerhverv med de ovennævnte anvendelser.

Den nærmere placering af anvendelsen i øvrigt fremgår af tegning nr. 2.

## Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

#### For område II gælder:

Området fastlægges til offentlige formål samt institutioner, faciliteter og funktioner m.v. af almen karakter, som kan indpasses i området.

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

## Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til offentlig formål.

### Stk. 2. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri. Dog kan op til 25 % af arealet fritages fra beregningen af gennemsnittet.

Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m<sup>2</sup>. Bestemmelserne gælder for hver ejendom.

Kravet til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller

psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer. Kravet til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsrættigheder forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.

### Stk. 3. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser. For bebyggelse med særlige boformer kan fællesanlæg ikke være fælles for andre bebyggelser. Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

### Kommentar

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

### Stk. 4. 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. 5. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen. På nærmer vilkår kan der tillades i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

### Stk. 6. Placering af dagligvare- og udvalgsvarebutikker

For de stueetager, der er markeret med mørkeblå farve på tegning nr. 2 gælder, at der må indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 3.000 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet af de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butikksformål.

## § 4. Vej- og stiforhold samt parkering

### Stk. 1. Vejudlæg

Det på tegning nr. 1 viste areal mod matr. nr. 2339 Sundbyvester, København, der er udlagt til vej, skal ændres og udvides til et profil i henhold til stk. 6, Vejtype C, når betingelserne herfor er opfyldt.

### Kommentar

Vejudvidelseslinjer er arealer, som kommunen har mulighed for på et senere tidspunkt at bestemme skal være vej.

### 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 og stier, som vist på tegning nr. 3 og snit vist på tegning nr. 6. Blinde veje skal forsynes med vendeplads som vist på tegning nr. 3.

### Stk. 3. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Ud over de i stk. 2 fastlagte vej- og stianlæg kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom.

### Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje- og stier kan overtages som offentlige.

### Stk. 4. Vejtype A, Lokalvej

Vejtype A fastlægges i en bredde af minimum 19 m med kørespor, fortov og flexzone med parkering henholdsvis længde- og vinkelparkering vekslende med træbeplantning og cykelparkering i begge sider som vist på tegning nr. 3 og snit vist på tegning nr. 6.

### Stk. 5. Vejtype B, Lokalvej

Vejtype B fastlægges i en bredde af minimum 15 m med kørespor, fortov og flexzone med længdeparkering vekslende med træbeplantning og cykelparkering i begge sider som vist på tegning nr. 3 og snit vist på tegning nr. 6. Der skal sikres plads til varelevering. Det skal ske ved, at vejen på strækningen med varelevering udvides, således at flexzonen udvides til minimum 2,6 meter, som vist på vejsnittet tegning nr. 6. På de sydligste ca. 25 meter af vejen mod vendepladsen kan der istedet for længdeparkering i begge sider etableres vinkelparkering i den ene side.

### Stk. 6. Vejtype C, Lokalvej

Vejtype C fastlægges i en bredde af minimum 11 m med kørespor, fortov og flexzone med længde parkering vekslende med træbeplantning og cykelparkering i den ene side som vist på tegning nr. 3 og snit vist på tegning nr. 6.

### Stk. 7. Vejtype D, Lokalvej

Vejtype D fastlægges i en bredde af 6-9 m med kørespor og gangzone som vist på tegning nr. 3 og snit vist på tegning nr. 6. Vejudlægget skal i svingbaner og ved ind- og udkørsler udvides op til 9 meter, således brandkøretøjer og lignende kan passere.

### Stk. 8. Overkørsler

Overkørsler placeres som vist på tegning nr. 3. Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

### Stk. 9. Afvigelse

Bestemmelserne i stk.erne 4-7 er ikke til hinder for, at der ved veikryds og overkørsler kan ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner, busholdeplads mv. Det samme gælder ved etablering af plads til varelevering.

### Stk. 10. Udformning af veje og stier

Belægninger, træbeplantninger, belysning og inventar i øvrigt på veje og skal udformes på en måde, der skal medvirke til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.

Veje og stier skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på - og tilgodeser til gængelighed for alle. Adgang til parkeringsanlæg skal ske via en rampe/nedkørsel med en placering som vist på tegning 3. Rampe til parkeringskælder skal være inde i bygningen. Varelevering skal ske fra sydsiden af nordkarréen med en placering som vist på tegning nr. 3.

## Kommentar

Den nærmere udformning af de i stk.erne 1-10 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

### Stk. 11. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel og 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger. For institutionsbebyggelsen gælder, at hvis hele det tilladte bygningsvolumen på 3.000 m<sup>2</sup> udnyttes skal der indrettes 18 parkeringspladser trappende ned til 11 pladser ved en udnyttelse af 1.800 m<sup>2</sup> af det tilladte bygningsvolumen.

Parkering til boliger og serviceerhverv skal placeres i konstruktion i form af parkeringskælder under byggefelt B og med adgang som angivet på tegning nr. 3. Dog kan 10 % af parkeringsdækningen til boliger beregnet for området under ét indrettes på terræn i form af korttidsparkering eller til personer med handicap. Hele parkeringsdækningen

til institution må placeres på terræn. Der kan herudover genplaceres 40 offentligt tilgængelige parkeringspladser på terræn i området.

Parkering på terræn skal placeres langs de private fællesveje som angivet på i vejsnittene tegning nr. 6 eller langs byrum a), jf. § 7 stk. 15 b). Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at parkering etableres andetsteds i kvarteret.

### Stk. 12. Cykelparkering

a) Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> opført bruttoetageareal:

Funktion	Pladser pr. 100 m <sup>2</sup>	Krav til over dækning
Boliger:	4	Intet
Ungdomsboliger:	4	mindst 50 %
Ældre- og plejeboliger:	1,5	mindst 50 %
Erhverv:	4	mindst 25 %
Butikker:	4	mindst 50 %

Pladser pr. stud./ansat

Uddannelsesinstitutioner:	0,5	mindst 50 %
Institution:	0,5	mindst 50 %

25 % af cykelparkeringspladserne til skole og institution kan dobbeltudnyttes.

For boliger, erhverv og butikker skal 2 pr. 1.000 m<sup>2</sup> af det krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler.

b) Cykelparkering skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at parkering etableres andetsteds i kvarteret.

## Kommentar

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

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Nyt byggeri inden for lokalplanområdet må ikke overskride det angivne maksimale bruttoetageareal for hvert byggefelt:

- På byggefelt A må der maksimalt opføres et bruttoetageareal på 8.800 m<sup>2</sup>
- På byggefelt B må der maksimalt opføres et bruttoetageareal på 6.800 m<sup>2</sup>
- På byggefelt C må der maksimalt opføres et bruttoetageareal på 3.800 m<sup>2</sup>
- På byggefelt D må der maksimalt opføres et bruttoetageareal på 3.000 m<sup>2</sup>

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg samt bil- og cykelparkering kan etableres

udover det angivne bruttoetageareal. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

Det maksimale bruttoetageareal må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

### Stk. 2. Byggefelter

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med de på tegning 2 viste byggefelter, idet den stiplede linje markerer bebyggelsens maksimale udstrækning. Dog kan der i det indre af byggefelt A opføres bebyggelse i én etage, jf. stk. 3. Byggefelterne skal afsættes i overensstemmelse med § 4 om vej- og stiforhold samt parkering samt § 7 om ubebyggede arealer. Altaner og karnapper kan placeres ud over byggefelterne, jf. § 6 stk. 2 v) - x)

### Stk. 3. Bygningshøjde og etageantal

Bygninger i byggefelt A, B, C og D skal opføres med et etageantal som angivet nedenfor og på tegning nr. 2.

- I byggefelt A skal bygninger opføres i mindst 3 og højst 4 etager. Det højeste etageantal skal placeres mod nordvest. Undtaget herfra er byggefeltets indre, hvori der kan opføres bebyggelse i højst én etage som vist på tegning nr. 2.
- I byggefelt B skal bygninger opføres i mindst 2 og højst 4 etager som angivet på tegning nr. 2.
- I byggefelt C skal bygninger opføres i mindst 2 og højst 3 etager som angivet på tegning nr. 2.
- I byggefelt D skal bygninger opføres i mindst 1 og højst 4 etager. Bygninger skal fremstå i varierende etageantal.
- Bygninger må maksimalt opføres i en bygningshøjde som angivet nedenfor:

<i>Etageantal</i>	<i>maksimal bygningshøjde</i>
1 etage:	5 meter
2 etager:	9 meter
3 etager:	12 meter
4 etager:	16 meter

Mindre bygninger, jf. stk. 6, må maksimalt opføres i en bygningshøjde på 4 meter.

- Angivne etageantal og højder er eksklusive elevatortårne, kupler, skulpturelle bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser mv.
- Stueetagen i byggefelt A skal have en højde på minimum 4 meter. Stueetagen i byggefelt B skal mod Røde Mellemsvej have en højde på minimum 4 meter.

### Stk. 4. Husdybde

I byggefelt A, B og C må husdybden i nybyggeri ikke overstige 12 m, eksklusive udkragede altaner, karnapper,

glasinddækninger, indgangspartier, vindfang og lignende. Undtaget herfra er stueetagen i byggefelt A, der kan udbygges med serviceerhverv i hele byggefeltets udstrækning jf. stk. 3.

### Stk. 5. Adgang til gård

I byggefelt B skal der som vist på tegning nr. 2 etableres åbninger med visuel kontakt til gården via mellemrum mellem bygningerne på mindst 5 m eller portåbninger med en bredde på mindst 3 m og en højde på mindst 4 m.

### Stk. 6. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk.erne 1-4, må der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

### Stk. 7. Afvigelser fra bebyggelsesplanen/byggefelter

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, bygningshøjder og husdybder fastsat i stk.erne 1-4.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Overordnet princip

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

### Stk. 2. Ny bebyggelse

*Facader:*

#### *For område I gælder*

- Facader skal fremstå med en høj arkitektonisk kvalitet med en varieret facaderytme. Facadelængder skal nedbrydes fx ved tilbagerækninger eller dybdevirkninger i facaden, materiale- eller farveskift, detaljeringer, karnapper, altaner eller lignende. Alle facadestækninger skal indeholde minimum én tilbagerækning/fremrykning.
- Ved valg af materialer skal der lægges vægt på, at materialerne har en god patineringssevne. Der skal overvejende anvendes varme farver i nuancer af jordfarver, gyldne eller lyse nuancer. Materialerne skal overvejende være tegl, træ, skiffer eller lignende naturmaterialer med tilsvarende stofflighed og patineringssevne. Mindre dele af facaden kan udføres i andre materialer såsom pladebeklædning i glas, metal eller med begrønning eller lignende.
- Facader i stueetager til liberale erhverv, beboerlokaler, institutioner mv. skal udformes som åbne facader med en høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum.
- Facader i stueetager til butikker og caféer skal udformes som aktive facader. Det vil sige, at de er udformet, så der er nem og tydelig sammenhæng mellem anvendelsen af stueetagen og det tilstødende byrum, herunder med overvejende transparente facader.
- Facader i stueetager til boliger i byggefelt A og B skal fremstå med følgende virkemidler:
  - boligindgange skal markeres ved en tilbage- eller

fremrykning på min. 0,8 m

- der skal være beplantning ved alle boligindgange
  - stueetagens facader skal markere sig fra de øvrige etager ved en særlig detaljering i facadebeklædningen
- f) For facader ud til kantzone a, vist på tegning nr. 4, gælder, at stueetagens gulvkote ved boliger skal hæves 0,8 m over terræn og vinduer udformes med brystning. Ved boliger mod lokalgader skal facader udformes som ud til kantzone b, jf. g).
- g) For facader ud til kantzone b, vist på tegning nr. 4, gælder, at stueetagens gulvkote skal hæves 0,8 m over terræn, og at der skal etableres udgange fra boligen til trapper eller til indeliggende altaner med trappenedgang til byrummet. Værn skal fremstå åbne.
- Se i øvrigt kantzonebestemmelser § 7, stk. 11, 12 og 13

#### For område II gælder

- h) Facader skal fremstå med en høj arkitektonisk kvalitet og som en arkitektonisk helhed, der markerer bygningen som en solitær bygning placeret i det grønne med facader til alle sider. Facadelængder skal nedbrydes ved tilbagetrækninger eller forskydninger i facaden, skift i bygningshøjder eller lignende.
- i) Ved valg af materialer skal der lægges vægt på, at materialerne har en god patineringssevne og stoflighed. Der skal overvejende anvendes varme farver i nuancer af jordfarver, gyldne eller lyse nuancer.
- j) Facadens base, dvs. de nederste 1-2 etager, skal markere sig mod byrum b) og fremstå med mindst 50 % transparente partier.

#### Vinduer, døre og indgangspartier:

- k) Vinduer skal med hensyn til placering og proportioner være harmoniske med en størrelse og placering, der afspejler bygningens funktioner.
- l) Materialerne skal være træ eller metal. Der må ikke anvendes plastmaterialer.
- m) Transparente partier må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.
- n) Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.
- o) I boligbebyggelser må vinduer kun have klart glas. I andre erhvervsbebyggelser end butikker må der derudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning.
- p) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

#### Opgange:

- q) Opgange i boligbebyggelse skal forsynes med adgange til begge facader. Hvis der er kort afstand via port eller anden passagemulighed fra gårdrummet til offentligt tilgængelige arealer, kan adgangen fra gårdrummet udelades.

#### Tag:

- r) Tage skal være flade eller have en taghældning på op til 45 grader.
- s) Tage skal udføres i materialer og farver, der harmonerer med facadens materialer og er tilpasset området.
- t) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende. Tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi, jf. stk. 3.

### Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO<sub>2</sub>. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

- u) Der kan indrettes tagterrasser på tagflader. Terrasseværn skal være transparente og tilbagetrukket fra facaden.

#### Altaner, karnapper, altangange:

- v) Boliger skal forsynes med opholdsaltaner, som udformes som en integreret del af bygningen.
- w) Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 1,5 m målt fra facaden, og frihøjden skal være mindst 2,8 m over vejareal eller andet areal med mulighed for færdsel med køretøjer.
- x) Værn om altaner skal udformes som en spinkel åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente.

### Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

- y) Der må ikke etableres altangange.

#### Stk. 3. Placering og udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

#### Stk. 4. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr

skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

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

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

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

## Kommentar

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

### Stk. 5. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

### Stk. 6. Antenneanlæg

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

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

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

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for beboere og brugere. Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under et.

Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

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

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

Friarealer skal indrettes som vist på tegning nr. 4

Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Se endvidere § 9, stk. 2.

### Stk. 2. Afvigelse fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

### Stk. 3. Belægninger

Belægninger skal være af høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet og være egnet til sikker færdsel. Belægninger skal være robuste materialer som belægningssten- og fliser, natursten, asfalt, hårdt træ, beton eller jern.

### Stk. 4. Hegning

Ubebyggede arealer, bortset fra gårdarealer i byggefelt A og B, skal være offentligt tilgængelige, og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at der til institutionens opholdsareal kan etableres transparent eller begrønnet hegn, hvis der er særlige sikkerhedsmæssige årsager til dette. Hegning i og omkring kantzoner er fastlagt i stk. 13.

### Stk. 5. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### Stk. 6. Belysning

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

### Stk. 7. Fællesanlæg

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

### Stk. 8. Beplantning

Beplantningen skal etableres med træer som angivet på tegning nr. 4 i mindst tre forskellige løvfældende træsorter.

### Stk. 9. Bevaringsværdige træer og beplantning

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

fældes efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer og beplantning.

## Kommentar

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

Ved fældning af træer og ved omfattende beskæring af træer skal det undersøges, om der er flagermus i træet og vurderes om den økologiske funktionalitet kan opretholdes, jf. habitatbekendtgørelsen § 11, artsfredningsbekendtgørelsen § 10 og lov om jagt og vildtforvaltning § 6a.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 10. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

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

## Kommentar

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

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

### Stk. 11. Kantzoner

Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

### Stk. 12. Placering af kantzoner

Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning 4

- For kantzone a gælder, at den skal have en dybde på 0,5 - 2 m målt fra facaden.
- For kantzone b og e gælder, at de skal have en dybde på 1 - 3 m målt fra facaden.

- For kantzone c og d gælder, at de skal have en dybde på 2 - 4 m målt fra facaden.

### Stk. 13. Indretning af kantzoner

- For kantzone c, d og e gælder, at de skal afgrænses af varieret hækbeplantning i op til 1,3 m højde.
- For kantzone c gælder, at den skal udformes som indgangsareal med forhavekarakter
- For kantzone d gælder, at den skal have en grøn karakter med overvejende græs eller plantedække.
- For kantzone e gælder, at den skal udformes som træterrasse eller med græs eller plantedække.

For udformning af facader ud til kantzone a og b, jf. § 6 stk. 2 c) -g)

### Stk. 14. Fastlæggelse af byrum

På tegning nr. 4 er fastlagt byrum a, b, c og c1 samt gårdrum 1 og 2.

### Stk. 15. Indretning af byrum

- For alle by- og gårdrum gælder, at de skal indeholde træer som angivet på tegning 4
- Byrum a skal udformes som et overvejende grønt fællesareal til bebyggelsens beboere med årstidsvarieret beplantning samt lege- og opholdsmuligheder. Der kan i kanten af arealet placeres parkering i form af enkelte afsætningspladser placeret som længdeparkering.
- Byrum b skal udformes som en grøn plads i Urmagerstiens byrumsforløb. Byrummet skal med hensyn til belægning, beplantning og byrumsinventar fremstå som en integreret del af forløbet.
- Byrum c og c1 skal udformes som forarealer til bebyggelsen og belægning skal fremstå som en udvidet del af 'københavnertovet'. Byrummene skal indeholde opholdsbænke.
- For gårdrum 1 og 2 gælder, at de skal fremstå med en generel grøn karakter, hvor der ikke kræves fast belægning. Beplantning skal være varieret og rumskabende. Hvor der er gode solforhold skal gårdrummene indrettes med fælles opholdspladser. Cykel- og affaldskures facader skal begrønnes med klatre- og eller slyngbeplantning og tage udformes som grønne tage.

## § 8. 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 og jernbanetrafik. Der henvises endvidere til § 5, stk. 2.

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

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med



delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): 46 fra vejtrafik og 57 fra jernbanetrafik

- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

## Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje' og nr.1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' med tillæg af juli 2007.

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

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

## Kommentar

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

### Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

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

## § 9. Regnvand

### Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til skybrudsvej i lokalplanområdet som vist på tegning nr. 2 og nr. 4 således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

### Stk. 2.

Arealer/byrum vist på tegning nr. 4 skal udformes med render/kanaler/regnbede i belægningen til afledning af overfladevand, hvor skybrudsvejen skal have en størrelse på ca. 3 m<sup>2</sup> i tværsnit. Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græs- ser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.

### Stk. 3. Opsamling af regnvand

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

## Kommentar

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

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

drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

## § 10. Matrikulære forhold

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

## § 11. Særlige fællesanlæg

For områderne I og II gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 4 stk. 2 fastlagte private fællesveje og stier.

## Kommentar

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

## § 12. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

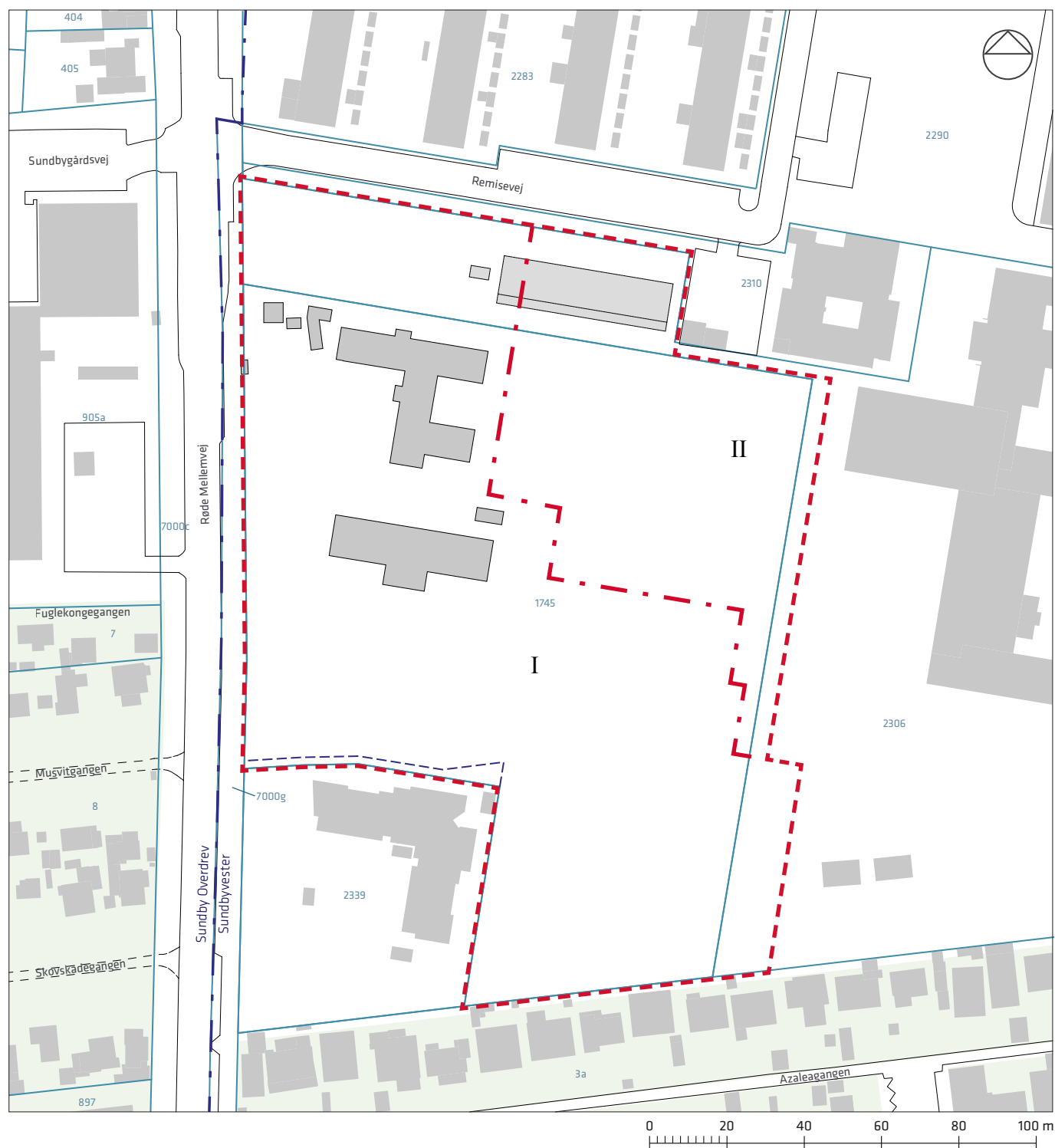
## § 13. Ophævelse af byplan

Byplan nr. 44 tinglyst den 19. juni 1965 ophæves i sin helhed for så vidt angår de af nærværende lokalplan omfattede arealer.

## Kommentarer af generel karakter

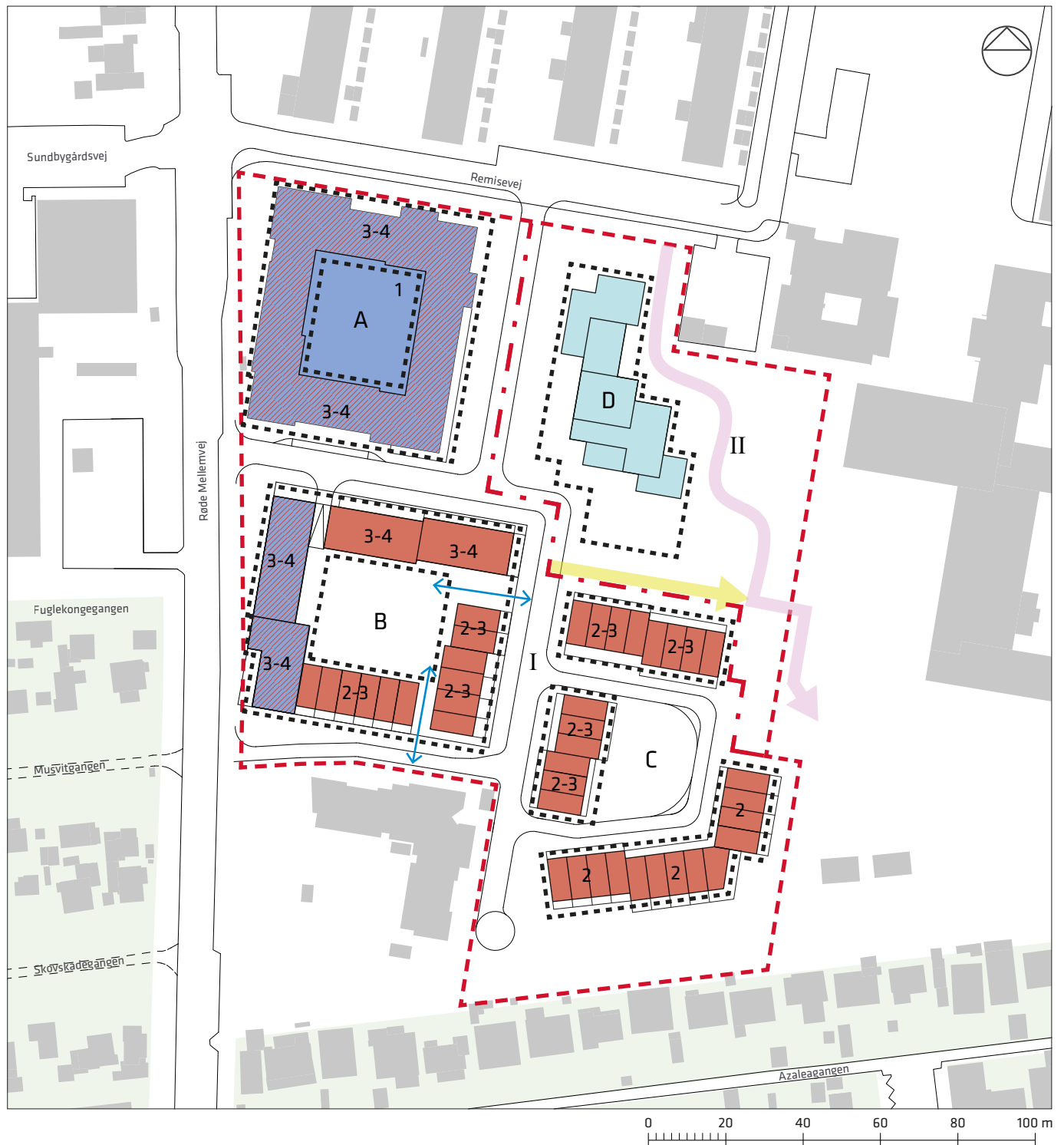
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



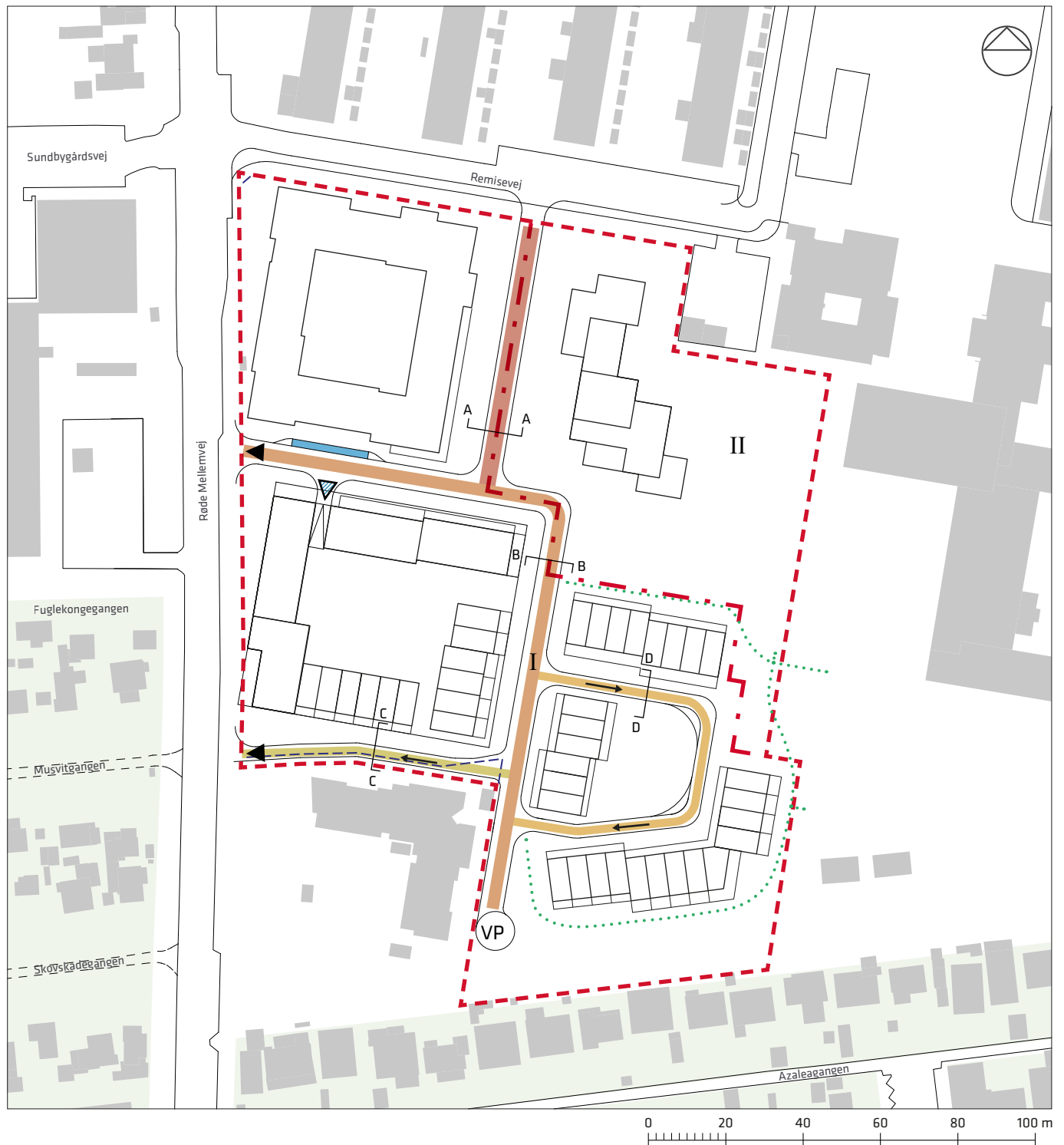
- — Lokalplanens afgrænsning
- · - Grænse mellem underområder
- I II Underområde
- - - - - Vejudvidelseslinje
- Matrikelskel

## Tegning nr. 2 – Byggefelter og anvendelse



- - - Lokalplanens afgrænsning
- · - Grænse mellem underområder
- I II Underområde
- (Service)Erhverv
- Bolig
- Boliger med serviceerhverv i min. 75% af stueetagen
- Institution
- LAR
- Skybrudsvej
- ↔ Visuel forbindelse
- 1-4 Etageantal
- Maksimalt byggefelt

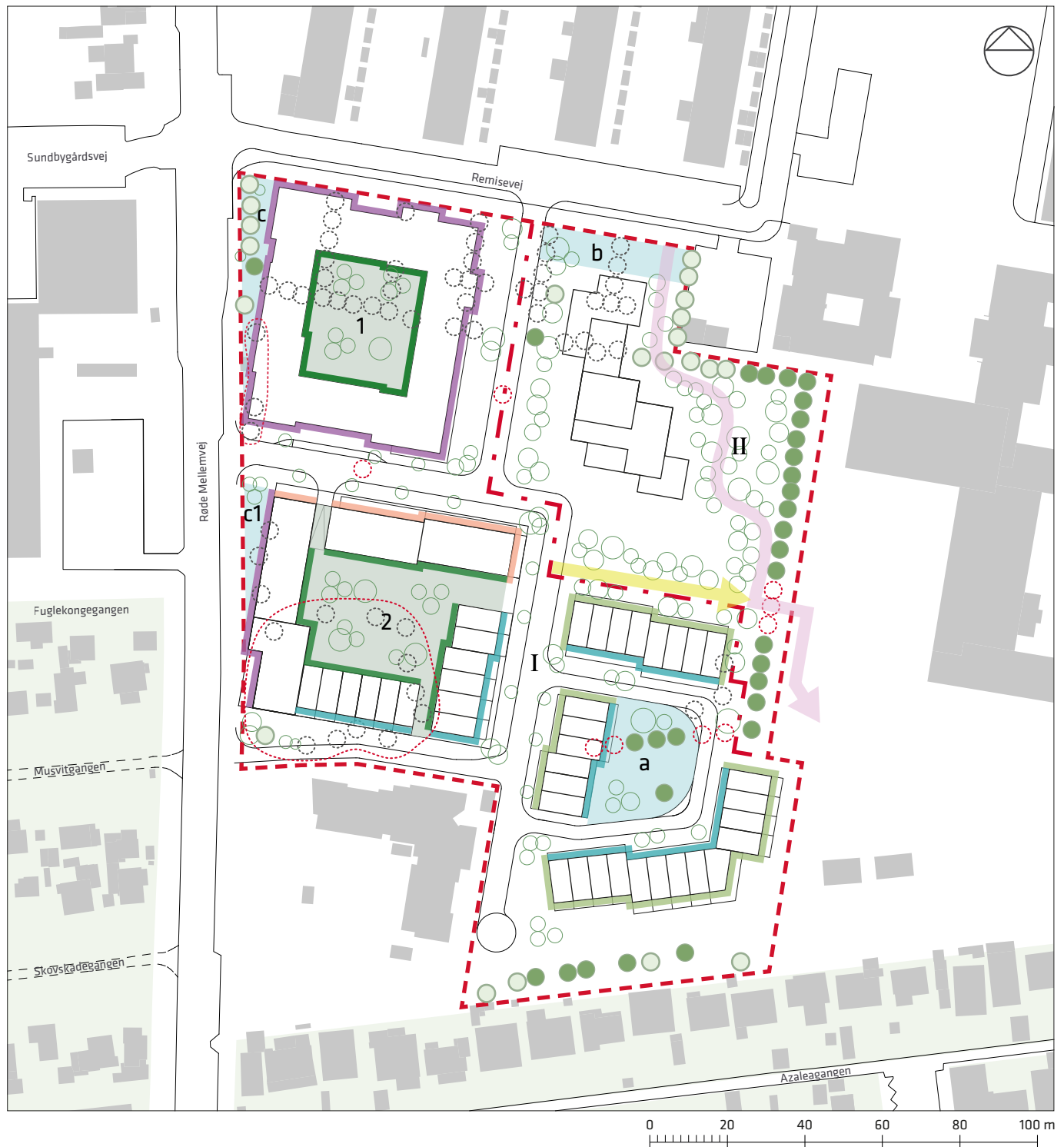
## Tegning nr. 3 – Vejforhold, friarealer og stier



- - - Lokalplanens afgrænsning
- · - Grænse mellem underområder
- I II Underområde
- Varelevering
- VP Vendeplads
- ▶ Adgang til p-kælder
- · · Sti
- ▶ Overkørsler

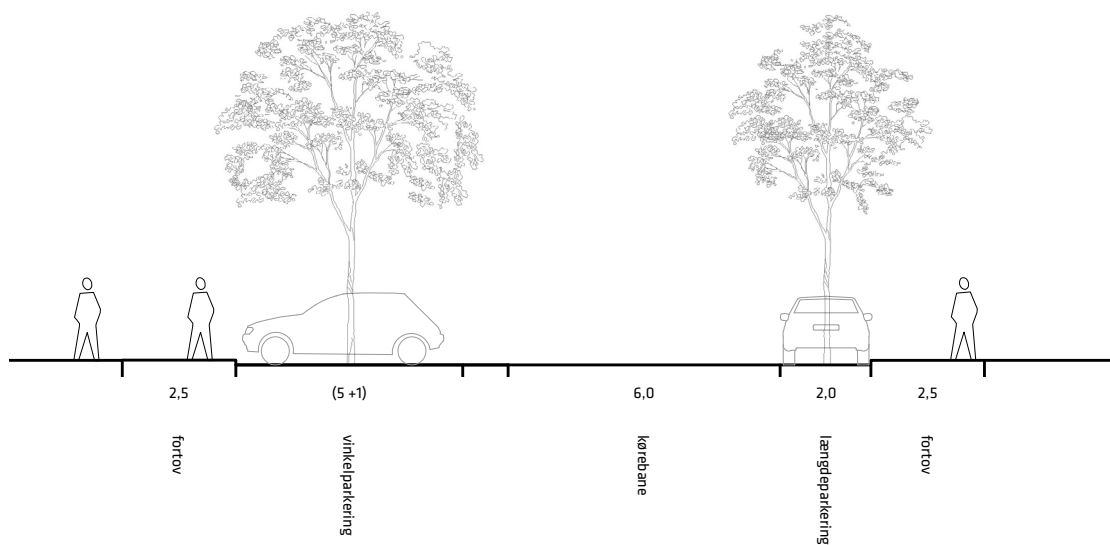
- ← Ensretning
- Lokalevej, vejtype A
- Lokalevej, vejtype B
- Lokalevej, vejtype C
- Lokalevej, vejtype D

# Tegning nr. 4 - Byrum og kantzoner



- - - Lokalplanens afgrænsning
- · - Grænse mellem underområder
- I II** Underområde
- Gårdrum 1-2
- Byrum a-c1
- LAR
- Skybrudsvej
- Nye træer
- Bevarelsværdige træer, der bevares
- Bevarelsværdige træer, der kan fældes
- Eksisterende træer, der bevares
- Eksisterende træer, der kan fældes
- Bevarelsværdig beplantning, der kan fældes
- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d
- Kantzone e

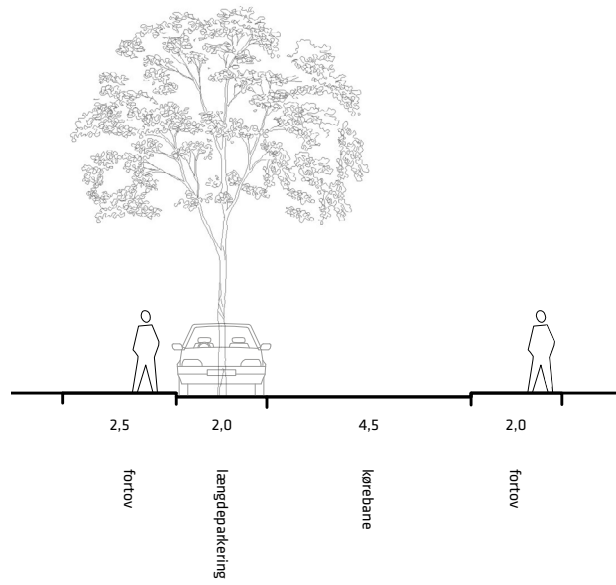
# Tegning nr. 6 - Vejsnit



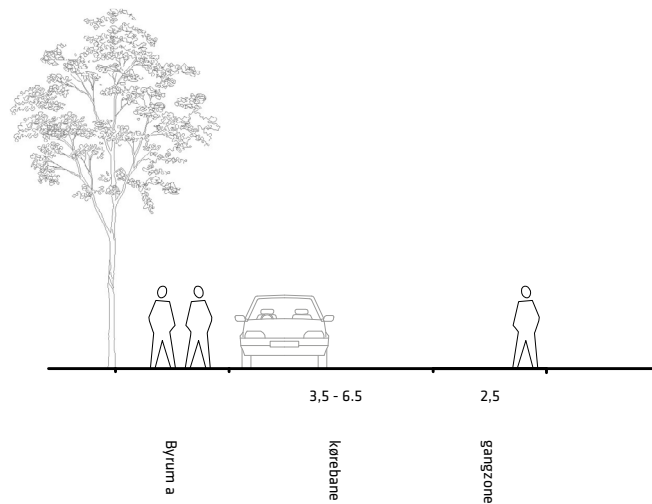
**Vejtype A** - Lokalvej - Vejprofil 19 m



**Vejtype B** - Lokalvej - Vejprofil 15 m

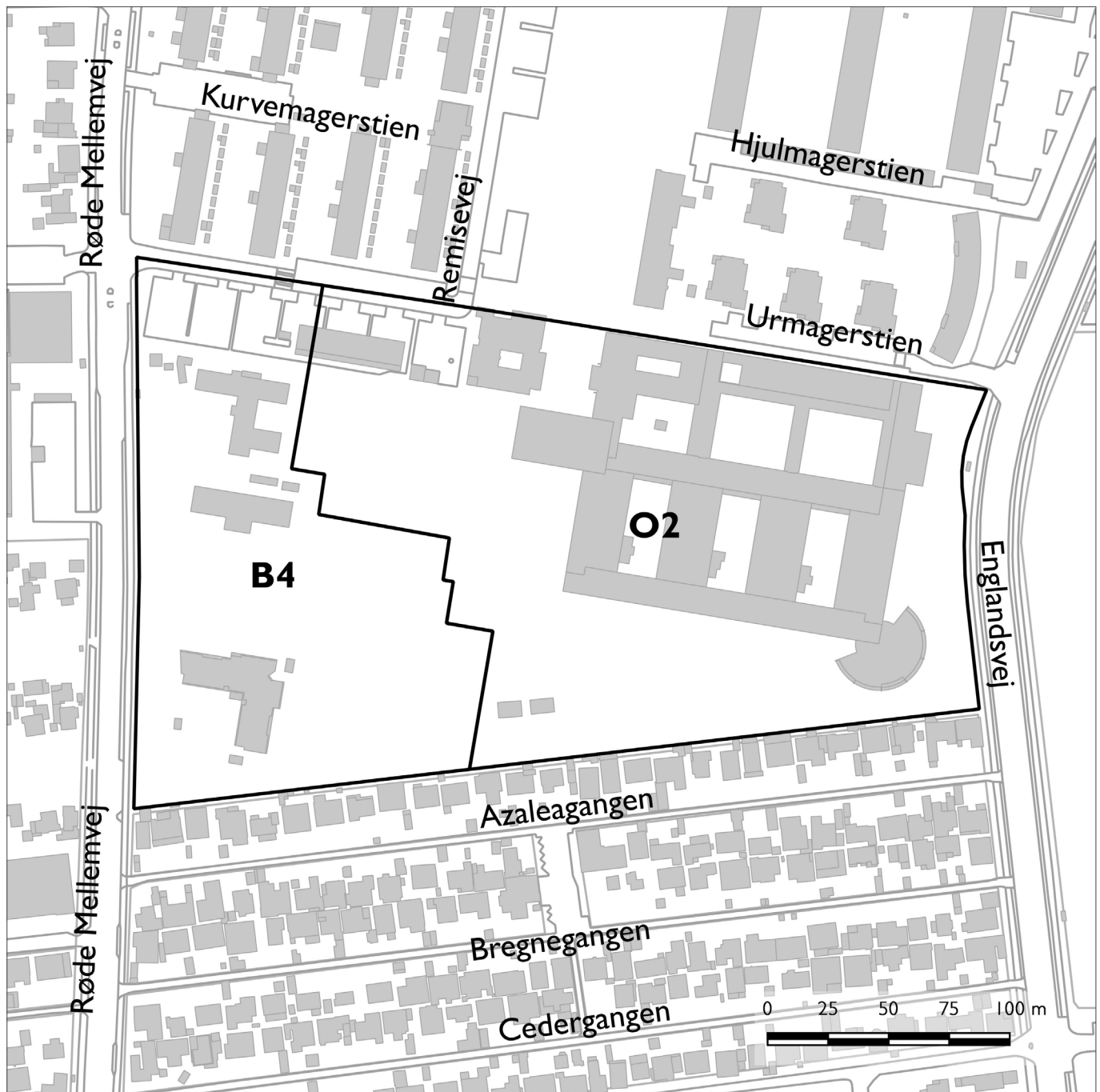


**Vejtype C** - Lokalvej, - Vejprofil 11 m



**Vejtype D** - Lokalvej, - Vejprofil 6 - 9 m

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015



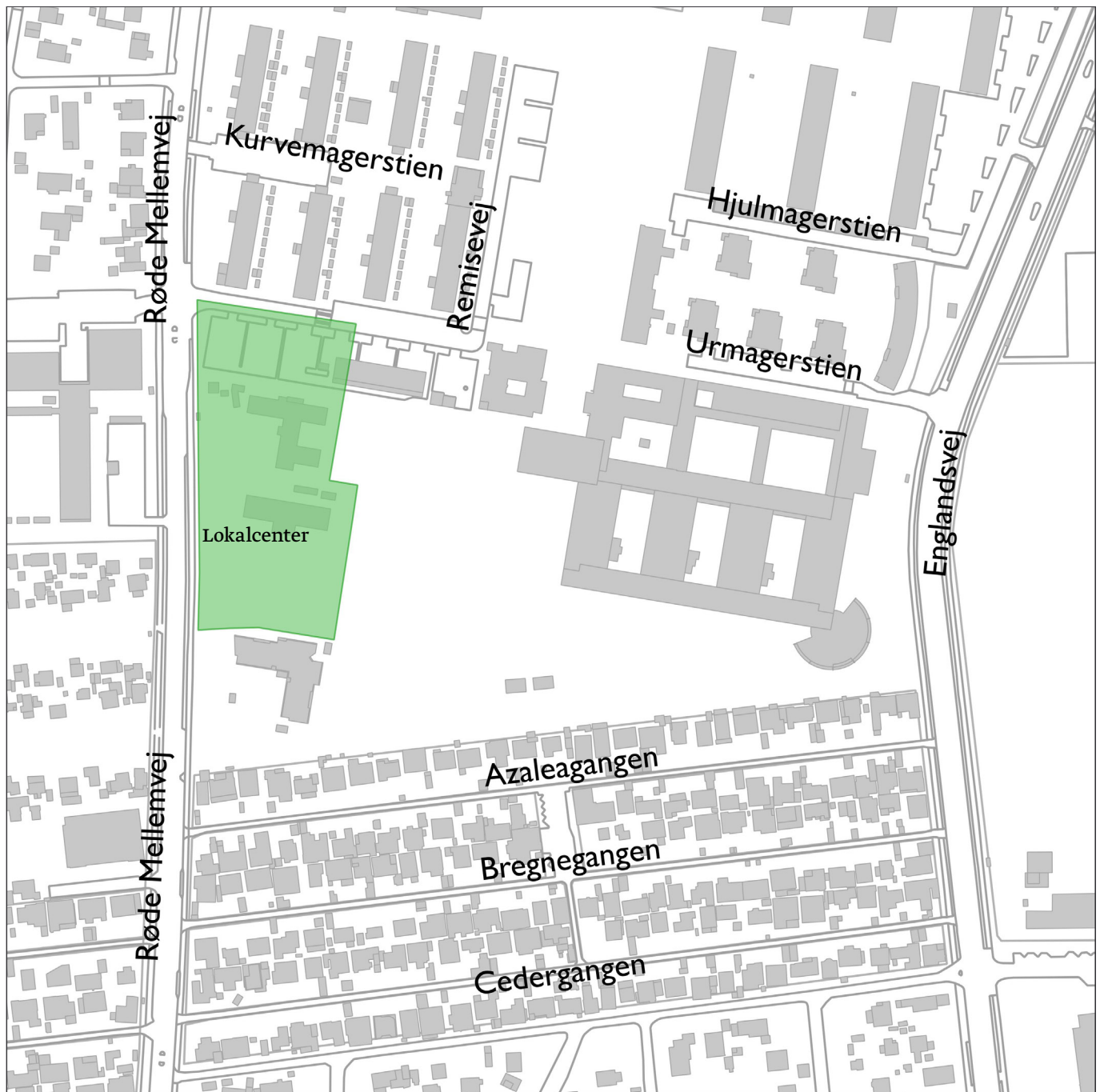
### Ændrede kommuneplanrammer

For at muliggøre den foreslåede planlægning er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2015.

Kommuneplantillægget ændrer rammebestemmelse for det udvalgte område fra O2-område til B4-område. Dette hæver den maksimale bebyggelsesprocent fra 110 % til 150 %. Den maksimale bygningshøjden ændres ikke med kommuneplantillægget og er fortsat 24 m.

B-områder muliggør anvendelse til boligformål, 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 de generelle bestemmelser.





Ændrede kommuneplanrammer. Placering af lokalcenter Urbanplanen Syd

### Detailhandel

Med kommuneplantillægget flyttes lokalcenter Dyveke-vænge. Lokalcenterets nye placering ligger ud til Remisevej og Røde Mellemvej. Den nærmere afgrænsning kan ses af ovenstående kort. Lokalcenteret ændrer navn til Urbanplanen Syd.

Bestemmelserne for lokalcenteret ændres ikke med kommuneplantillægget. Dette vil sige, at lokalcenteret fortsat muliggør butikker med et samlet bruttoetageareal på 3.000 m<sup>2</sup>. Samt at bruttoetagearealet af dagligvare- og udvalgsvarerbutikker ikke må overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX 2016  
Center for Byudvikling den XX. XXXX 2016

# 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 indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## 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.



# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 22. juni 2017 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Urbanplanen Syd med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den 8. august til den 10. oktober 2017

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

## Borgermøde

Københavns Kommune inviterer i samarbejde med Amager Vest Lokaludvalg til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, tirsdag den 12. september 2017, kl. 19-21.  
Mødet afholdes i Remisevænget Øst Beboerhus, Lygtemagerstien 2A.

## 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  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 10. Oktober 2017**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen