

RØDEGÅRD

Forslag til lokalplan

Teknik- og Miljøudvalget har den 19. december 2016 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Rødegård. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

Offentlig høringsperiode fra den 21. december 2016 til den 24. februar 2017



Indhold

Redegørelse for lokalplan Rødegård	3	Lokalplan Rødegård	15
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	15
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3	§ 2. Område	15
Byggeønsker	5	§ 3. Anvendelse.....	15
Lokalplanens indhold.....	7	§ 4. Vej- og adgangsforhold samt parkering	16
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen	9	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	16
Bevaringsværdige bygninger	9	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	17
Skyggediagrammer	10	§ 7. Ubebyggede arealer	19
Sammenhæng med anden		§ 8. Støj og anden forurening	20
planlægning og lovgivning.....	11	§ 9. Regnvand.....	20
Overordnet planlægning	11	§ 10. Retsvirkninger	20
Kommuneplan 2015	11	§ 11. Ophævelse af lokalplan	20
Lokalplaner i kvarteret.....	12	Kommentarer af generel karakter	20
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	12	Tegning nr. 1 - Lokalplanområde	21
Regnvand	12	Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan	22
Varmeplanlægning.....	12	Hvad er en lokalplan	23
Tilladelser efter anden lovgivning	14	Lokalplan.....	23
Affald	14	Lokalplanforslagets retsvirkninger	23
Jord- og grundvandsforurening	14	Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	23
Museumsloven	14	Praktiske oplysninger	Bagsiden
Rottesikring	14		

Redegørelse for lokalplan Rødegård



Luftfoto af lokalplanområdet og kvarteret. Lokalplanområdet er markeret med hvid linje. Foto: Københavns Kommune.

Lokalplanens baggrund og formål

Rendbæk Consulting ApS og grundejer foreningen Minhaj Ul Quran har anmodet om et nyt plangrundlag, da de ønsker at udnytte rammen i Kommuneplan 2015 til at bygge nyt kulturcenter samt ungdomsboliger som en del af karréen ved Rødegård på adressen Øresundsvej 51. Ønsket er at fjerne de eksisterende lave bygninger, der i dag huser et islamisk kulturcenter, og opføre en ny bygning til det islamiske kulturcenter samt etablere ca. 38 ungdomsboliger ovenpå. Den eksisterende lokalplan nr. 196 anviser et bebyggelsesprincip med randbebyggelse, men da projektet ikke er i overensstemmelse med lokalplanens friarealkrav og bebyggelsesprocent, forudsætter byggeriet en ny lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015, hvorefter bebyggelse, der opføres som huludfyldning i eller afrunding af randbebyggelse, medfører, at den maksimale bebyggelsesprocent kan overskrides og friareal

procenten fraviges, såfremt kvarterets helhedspræg, inkl. de ubebyggede arealer, vurderes at blive tilfredsstillende.

Lokalplanens formål er at muliggøre etablering af en ny bygning med kulturcenter og boliger på hjørnet af Mosegade og Øresundsvej indpasset i den eksisterende karré og udformet i en sammenhæng med kvarterets materialer og farver. Bygningens friareal skal indgå som en del af karréens gård med en indretning, der er tilpasset det eksisterende gårdanlæg.

Lokalplanområdet og kvarteret

Planområdet ligger i bydelen Amager Øst på hjørnet af Øresundsvej og Mosegade. Området består overvejende af beboelse i form af randbebyggelser i 4 - 5 ½ etager, men lavere bebyggelse indgår punktvis i randbebyggelserne og giver området et blandet præg. Langs Kastrupvej opløses randbebyggelsen i mindre og lavere dobbelthuse. Hjørnegrunden overfor det aktuelle projekt på Øresundsvej 51



Hjørnet af Øresundsvej og Moselgade med den aktuelle hjørnegrund i forgrunden. Foto: Københavns Kommune.



Moselgade som går i forlængelse af Kastrupvej. Foto: Københavns Kommune.



Et kig ned af Øresundsvej, med Rødegård og Rødegårdsparken til venstre i billedet. Foto: Københavns Kommune.



Gårdmiljøet i karreen. Bagerst ses den aktuelle hjørnegrund med de eksisterende lave bygninger på Øresundsvej 51. Der er etableret fællesgård i forbindelse med en byfornyelsesbeslutning i 2003. Foto: Københavns Kommune.

består ligeledes af lavere bebyggelse, der medvirker til at opløse og svække krydsets bymæssige karakter.

Øresundsvej og Moselgade/Kastrupvej er henholdsvis fordelingsgade og bydelsgade og præget af en del trafik. Langs Øresundsvej er der forskelligt erhverv og butikker i dele af stueetagerne. Vejene i området fremstår generelt med asfaltbelægninger og med få vejtræer. De rekreative arealer i området består af mindre parkarealer og grønne byrum placeret mellem eksisterende bebyggelser. Rødegårdsparken ligger som nærmeste lokale park umiddelbart op til lokalplanområdet, og den offentlige park Lergravsparken ligger ca. 300 meter mod øst.

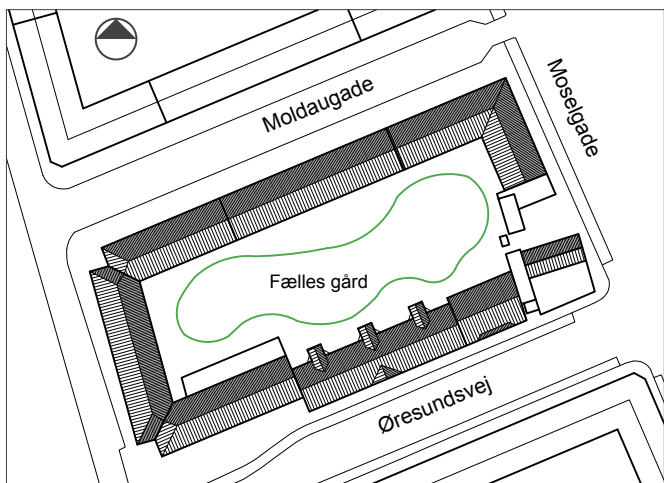
Lokalplanområdet afgrænses af Øresundsvej mod syd, Moldaugade mod nord, Rødegård mod vest og Moselgade mod øst. Lokalplanområdet består af en sammenbygget karré med beboelse i ca. 5 etager og en enkelt butik i stueetagen. Områdets areal er ca. 5.000 m² eksklusiv vejareal med et eksisterende etageareal på ca. 10.460 m². Det eksisterende friareal eksklusiv vejarealer er ca. 24 pct. af etagearealet. Hjørnegrunden på Øresundsvej 51 består af en lavere bebyggelse i 1-1½ etage. De eksisterende bygninger anvendes i dag til et islamisk kulturcenter. Disse bygninger er meget nedslidte og fremstår lukkede mod gaden og uden særlig arkitektonisk identitet. Mod Moselgade går én af bygningerne ud over fortovsarealet.

I karréens gård er der et fælles grønt gårdareal med træer, græs, lege- og opholdsområder mv., der blev etableret som fællesgård i forbindelse med en byfornyelsesbeslutning i 2003. Hjørnegrunden for det aktuelle projekt er ikke en del af byfornyelsesbeslutningen. Gårdlauget "Rødegård" har i november 2016 vedtaget at optage matr. nr. 73a Sundbyøster, København, i gårdlauget, således projektets friarealer kommer til at indgå som en del af fællesgården.

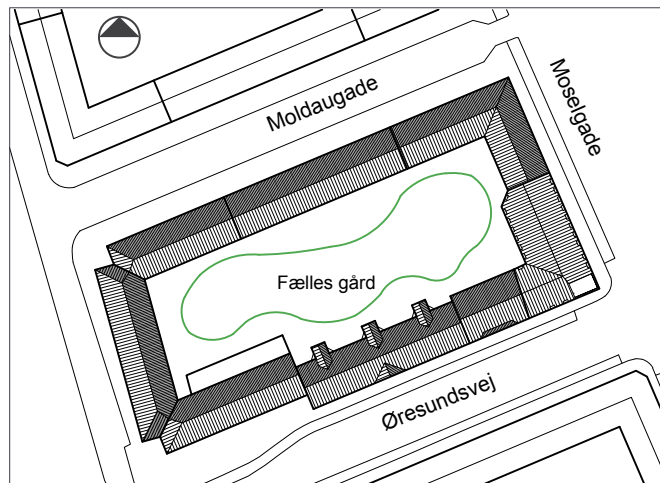
Byggeønsker

Projektet er beliggende på hjørnegrunden Øresundsvej/ Moselgade på matr.nr. 73a Sundbyøster, København. Projektforslaget indeholder et islamisk kulturcenter i stueetagen og på 1.sal samt ungdomsboliger fra 2. til 5. sal. Ungdomsboligerne forventes etableret som almene ungdomsboliger for studerende med fælles studierum,

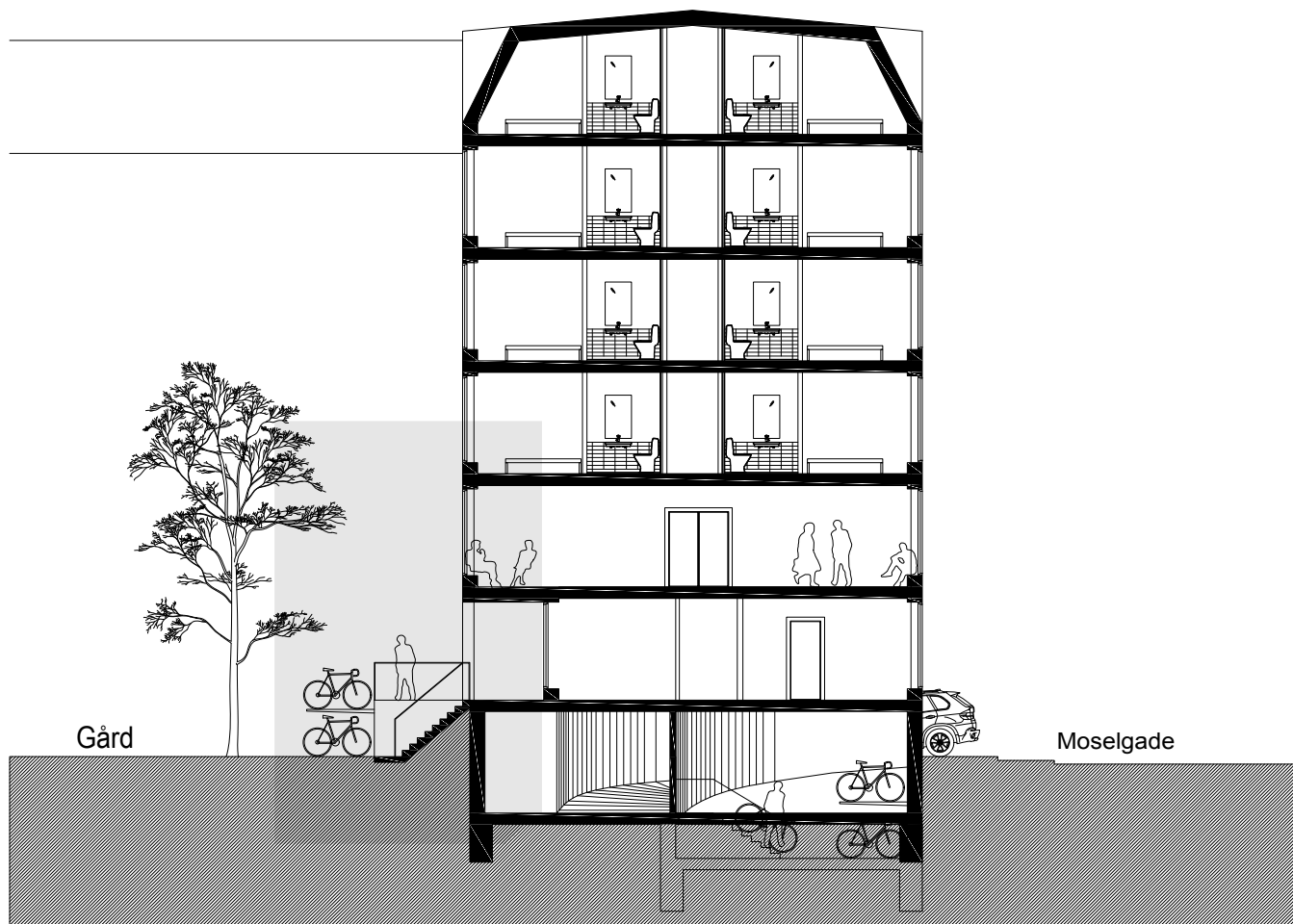
vaskerum og en tagterrasse indskåret i tagetagens hjørne mod gaden. Det islamiske kulturcenter optager i alt ca. 600 m² og ungdomsboligerne inkl. tagetage optager ca. 1.400 m². Indgangen til ungdomsboligerne ligger ud mod Øresundsvej, mens kulturcentrets indgang samt nedkørsel til p-kælder foregår fra Moselgade.



Situationsplan over lokalplanområdet med de eksisterende forhold. Illustration: Over Byen Arkitekter ApS.



Situationsplan over lokalplanområdet med de fremtidige forhold. Illustration: Over Byen Arkitekter ApS.



Principsnit i det nye byggeri ud mod Moselgade. Illustration: Over Byen Arkitekter ApS.



Facadeskitse mod Øresundsvej. Illustration: Over Byen Arkitekter ApS.



Facadeskitse mod Moselgade. Illustration: Over Byen Arkitekter ApS.

Udformningen af bygningens volumen og facade markerer hjørnet og relaterer sig på den måde til hjørnebygningen overfor på Øresundsvej/Kastrupvej.

Facaden tænkes udført i et mønster med vinduer og facadeplader i naturmateriale, fx corten, bronzefarvet aluminium, zink eller lignende, hvis farve og karakter indgår i sammenhæng med kvarterets teglstensfacader. Facadetakten med vinduer og facadeplader afspejler bygningens funktioner med mindre vinduer ud for studieboligerne og med indslag af større/dobbelte vinduespartier ud for kulturcentrets sale og bygningens hjørne, således facaden afspejler en forskel mellem stueetage/1. sal og de overliggende etager.

Tagetagen udføres med en profil som københavnertag med tagpap, zink eller lignende på den skrå del og med solceller eller lignende og/eller begrønning på den flade del. På hjørnet mod gaden etableres en lille tagterrasse for beboerne.

Kælderen indeholder bil- og cykelparkering. Der etableres i alt 8 bilparkeringspladser og 75-80 cykelparkeringspladser. Cykelparkering placeres dels i kælder og dels på terræn i gården.

Kantzonen mod gården indrettes med adgang fra kulturcentret og boligerne. Ud for kulturcentret kommer der en lille plint over kælderen med opholdsmulighed, og



Skitse af gårdfacade set mod syd. Illustration: Over Byen Arkitekter ApS.



Skitse af gårdfacade set mod øst. Illustration: Over Byen Arkitekter ApS.

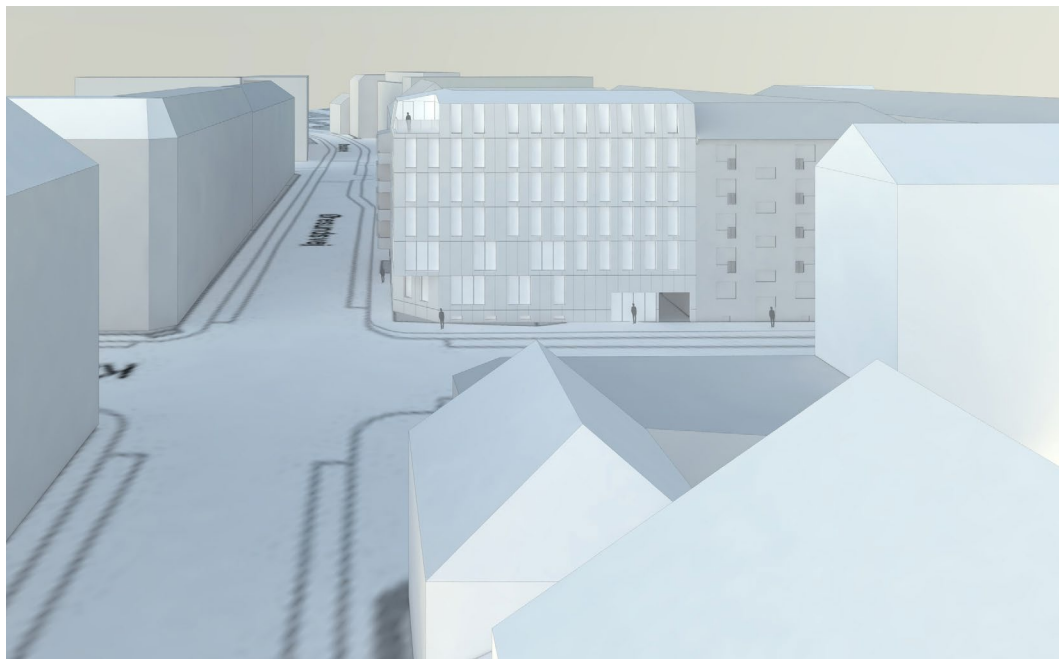
derudover etableres cykelparkering og affaldshåndtering. Eventuelt kan hele eller dele af cykelparkering og affald etableres som en del af fællesgården ved at optimere de eksisterende fællesanlæg, hvorved der kan etableres mere opholdsareal til brug for brugere af gården i kantzonen ud for den nye bygning.

Lokalplanens indhold

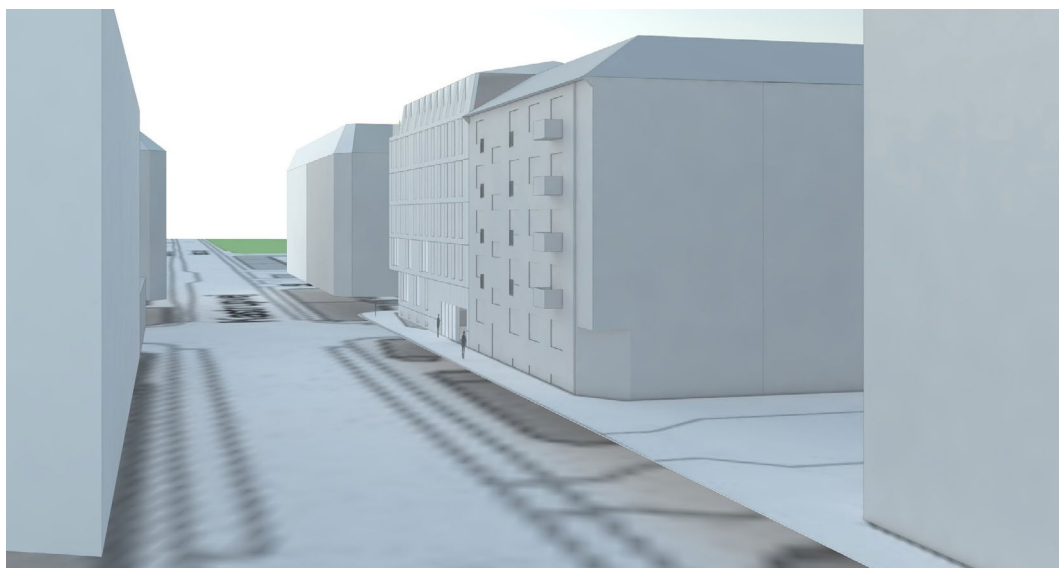
Planen muliggør, at områdets anvendelse til boligformål kan fastholdes og udvikles med en ny bygning på hjørnet af Moselgade og Øresundsvej. I bygningens stueetage og 1. sal kan der foruden boliger indrettes kulturelle servicefunktioner mv.

Nybebyggelsen udføres som randbebyggelse i sammenhæng med den eksisterende karré, således karréen afsluttes med bebyggelse i 5 etager samt udnyttet tagetage omkring et fælles gårdareal.

Området er placeret tæt på offentlig infrastruktur, herunder stationsnært ca. 350 meter fra Lersgravsparken metrostation. Under hensyn til områdets stationsnære placering i tætbyen fastlægges bilparkering for boliger til 1 plads pr. 200 m² etageareal, dog 1 plads pr. 300 m² for ungdomsboliger. For kulturelle servicefunktioner fastlægges bilparkering i henhold til kommuneplanen efter en konkret vurdering til 1 plads pr. 150 m² etageareal under hensyn til en vurdering af behovet og områdets gunstige



Volumenmodel set i fugleperspektiv mod vest på hjørnet af Moselgade og Øresundsvej. Illustration: Over Byen Arkitekter ApS.



Volumenmodel set mod syd ned af Moselgade som munder ud i Kastrupvej. Illustration: Over Byen Arkitekter ApS.

placering i forhold til kollektiv trafik. Parkering placeres i kælder.

Cykelparkering fastlægges til 4 pladser pr. 100 m² for ungdomsboliger i overensstemmelse med kommuneplanen. For kulturelle servicefunktioner fastlægges cykelparkering efter en konkret vurdering til 4 pladser pr. 100 m².

Nybebyggelsen skal placeres i en facadelinje langs gaden indenfor et markeret byggefelt på hjørnet af Moselgade og Øresundsvej. Bygningen skal udføres i 5 etager samt udnyttet tagetage og indpasses under hensyn til nabobygningerne, herunder med tilpasning til husdybder.

Bygningen skal udføres med høj arkitektonisk kvalitet på en måde, der færdiggør og markerer karréen på hjørnet i sammenhæng med de øvrige høje bygninger mod krydset. Facadematerialer skal overvejende være tegl eller andre materialer såsom bronzefarvet aluminium, zink,

corten eller lignende, der patinerer smukt og fremstår i sammenhæng med kvarterets materialer og farver. Vinduer skal afspejle bygningens forskellige funktioner og således, at der er en forskel mellem stueetage/1. sal og de øvre etager. Hjørnet af Moselgade og Øresundsvej skal i stueetagen være en åben facade med store vinduer, der sikrer en høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum.

Mod gården skal bygningens friareal indgå som en del af det fælles gårdanlæg. Bygningens ubebyggede arealer skal indrettes som en kantzone, der så vidt muligt udformes med opholdsareal for beboere og brugere af bygningen og gården. I kantzonen kan placeres cykelparkering og affaldshåndtering for bygningen. Cykelparkering og affald kan helt eller delvist placeres andetsteds i det fælles gårdanlæg ved at optimere de eksisterende cykel- og affaldsanlæg, hvorved en større del af kantzonen kan indrettes som opholdsareal.

Miljøforhold

VVM

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

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

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

Det skyldes, at planen 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 skal muliggøre en ny bygning på ca. 2.000 m² etageareal indpasset i den eksisterende karré som en hulfyldning i samme højde og etageantal som den eksisterende karré. Trafikken vurderes at kunne håndteres på de eksisterende veje.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

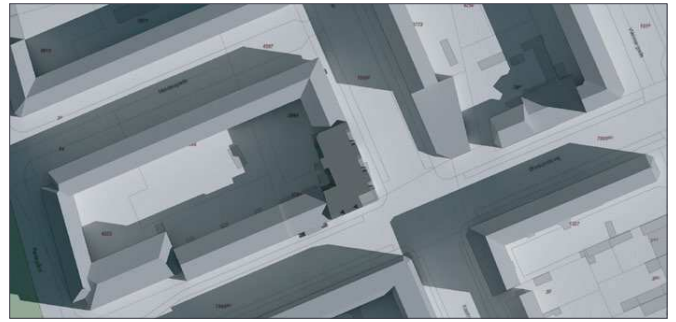
Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

Bevaringsværdige bygninger

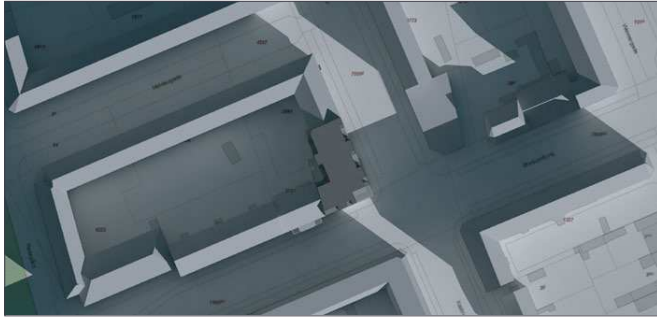
Bebyggelserne i lokalplanområdet har bevaringsværdier fra 4 (middel) til 7 (lav). De mindre bygninger på hjørnet af Moselgade og Øresundsvej, som skal nedrives i forbindelse med projektet, er fastlagt med en bevaringsværdi 7 (lav) eller ingen bevaringsværdi.

Skyggediagrammer

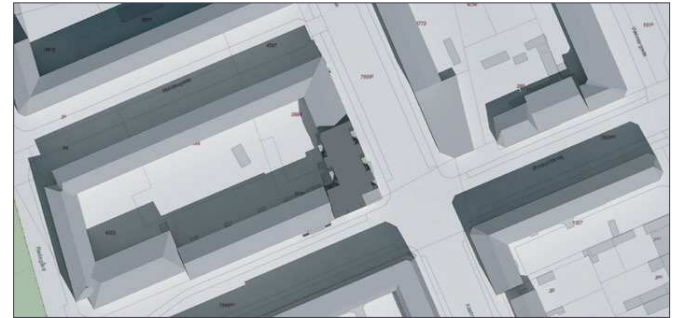
Færdiggørelse af karréen på den aktuelle grund vil medføre, at der om morgenen i gårdrummet og om eftermiddagen mod vej/modstående side kommer længere slagskygge ud for den aktuelle grund i forhold til de nuværende forhold.



21. juni kl. 9.00



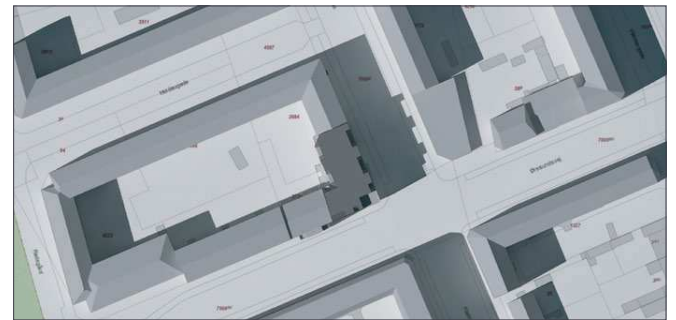
21. marts kl. 9.00



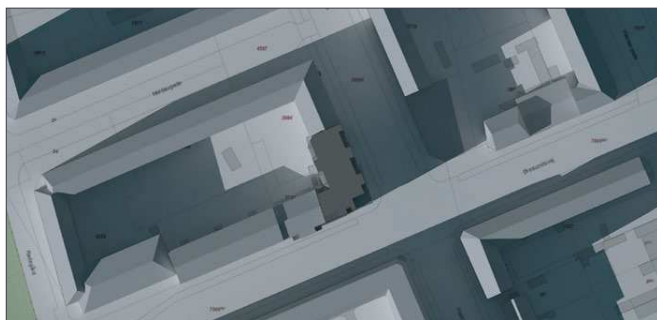
21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 12.00

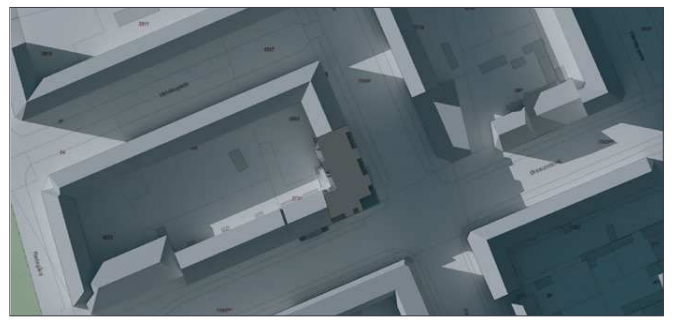


21. juni kl. 16.00



21. marts kl. 16.00

Illustration: Over Byen Arkitekter ApS.



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Regional udviklingsplan 2012

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Fingerplan 2013

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

Kommuneplan 2015

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med Kommuneplan 2015. I Kommuneplan 2015 er området udlagt til boligformål (B4). For bebyggelse, der opføres som huludfyldning i eller afrunding af randbebyggelse, herunder i stedet for utidssvarende byggeri, i eksisterende karreer eller i gadeforløb med randbebyggelse, kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges, såfremt kvarterets helhedspræg, inkl. de ubebyggede arealer, vurderes at blive tilfredsstillende.

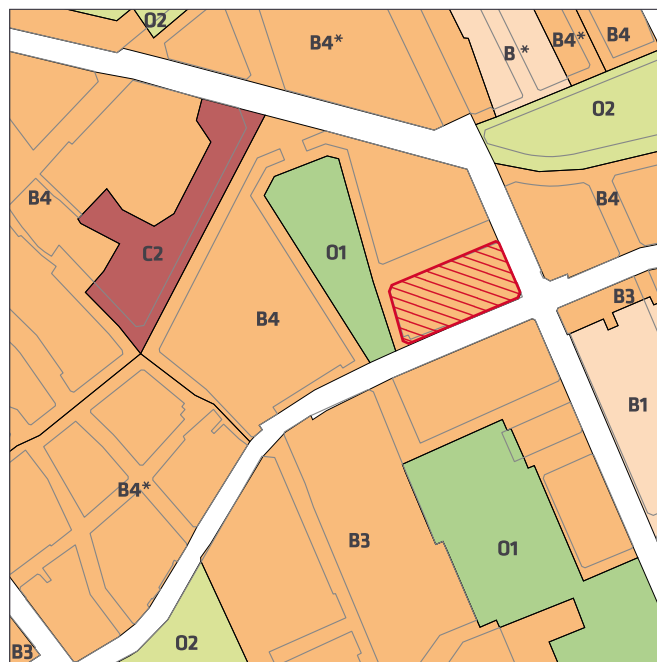
Detailhandel








Lokalplanområdet er mod Øresundsvej og på hjørnet mod Moselgade beliggende i området for lokalcenter Øresundsvej. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgs-varebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

Boligpolitik

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

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



	Det aktuelle lokalplanområde		Områder til institutioner
	Områder til boliger (1-2 etager)		Områder til fritidsområder m.v.
	Områder til boliger (3-6 etager)		Områder med særlige bestemmelser
	Områder til boliger og serviceerhverv		

Gældende rammer i Kommuneplan 2015

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet på facaderne mod Øresundsvej og Moselgade ligger på LDEN 68-73 dB i 1½ og 4 meters højde. Der skal ved valg af vinduesløsninger sikres, at grænseværdien på LDEN 46 dB for trafikstøj med åbne vinduer (0,35 m²) 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 Øst Bydelsplan 2013 indeholder 15 konkrete projekter, affødt af lokale ønsker og idéer. Visionen er, at Amager Øst skal være en bæredygtig bydel, der er rummelig, inkluderende og levende. Der er ønsker om bedre



 Det aktuelle lokalplanområde  Gældende lokalplaner

Lokalplaner i kvarteret

byrum og belysning, grønne strøg, understøttelse af forretningslivet og vedvarende energi mv. En ny bydelsplan for 2017 er under forberedelse.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 196 Lyongade

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boligformål, et mindre område til boligformål og serviceerhverv samt et område til offentlig park. Ny bebyggelse skal opretholde den historiske bebyggelsesstruktur og harmonere med eksisterende bebyggelse i og omkring området.

Lokalplan nr. 300 Kirkegårdsvej

Formålet med lokalplanen er at udvide områdets funktion som overvejende boligområde med en erhvervsjendom samt fastholde særskilte arealer med offentlig legeplads, kolonihaver og teknisk anlæg og fastlægge areal til nyt børneinstitutionsbyggeri. Nybyggeri skal være overvejende randbebyggelse.

Lokalplanerne kan ses på 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

Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

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

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.

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

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

Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

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 erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

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

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

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

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

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

Jord- og grundvandsforurening

Matr. nr. 73a Sundbyøster, København, Øresundsvej 51, 2300 København S er ikke kortlagt som jordforurenet, og Teknik- og Miljøforvaltningen, Jord og Affald har ikke registreret oplysninger om jordforurening på matriklen. Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af

rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og 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 m³/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 levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

Lokalplan Rødegård

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Rødegård, Moldaugade, Moselgade og Øresundsvej

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for at opretholde og udvikle området til boligformål. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- I sammenhæng med det eksisterende boligområde muliggøres nye boliger og kulturelle servicefunktioner mv. på hjørnet af Moselgade og Øresundsvej.
- Nybyggeri skal opføres i form af randbebyggelse i sammenhæng med karréstrukturen, der fastholdes med bestemmelse om bevaringsværdige sammenhænge.
- Nybyggeri skal fremstå med en høj arkitektonisk kvalitet i sammenhæng med kvarterets materialer og farver.
- Ubebyggede arealer er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation. Eksisterende træer bevares i videst muligt omfang.
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og håndtering af regnvand.

§ 2. Område

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 73a, 3732, 1338, 4223 og 3884 samt del af matr. nr. 3886 Sundbyøster, København, og alle parceller, der efter 1. juni 2016 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området 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.

Bebyggelse over stueplan forbeholdes som udgangspunkt boliganvendelse, medmindre støjbelastning fra veje og lignende ud fra en konkret vurdering taler for en anden anvendelse.

Uanset ovenstående kan der på ejendommen matr. nr. 73a Sundbyøster, København, i stuen og på 1. sal foruden boliger indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

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.

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

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 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 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 m². Bestemmelserne gælder for hver ejendom.

Kravet til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodeses 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 m² i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m². 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 m².

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold 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 nærmere 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

I stueetager mod Øresundsvej må der indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 250 m².

Kommentar

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

Det eksisterende butikksareal i området er beregnet til 250 m² pr. 1. oktober 2016.

Stk. 7. Beboelse i eksisterende tagetage

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade indretning af beboelse i eksisterende tagetager.

§ 4. Vej- og adgangsforhold samt parkering

Stk. 1. Opretholdelse af vejlinjer

De eksisterende vejlinjer opretholdes. Vejlinjerne fremgår af tegning nr. 1.

Kommentar

Vejlinjer er det areal, der er udlagt til vej, men ikke nødvendigvis det areal, der anvendes til vej.

Stk. 2. Vejvidelseslinjer

De eksisterende vejvidelseslinjer opretholdes. Vejvidelseslinjerne fremgår af tegning nr. 1

Kommentar

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

Stk. 3. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel, 1 plads pr. 150 m² til kulturelle servicefunktioner og 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

Parkering skal etableres i konstruktion i form af underjordisk anlæg med adgang som angivet på tegning nr. 2. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at parkering etableres andetsteds i kvarteret.

Stk. 4. Cykelparkering

Der skal etableres følgende pladser til cykelparkering. Kravet gælder for opført antal bruttoetagemeter.

Boliger:	4 pr. 100 m ² , ikke krav om overdækning.
Ungdomsboliger:	4 pr. 100 m ² , mindst 50 % overdækket.
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pr. 100 m ² , mindst 50 % overdækket.
Erhverv:	4 pr. 100 m ² , mindst 25 % overdækket.
Uddannelses-institutioner:	0,5 pr. studerende/ansat, mindst 50 % overdækket.
Butikker:	4 pr. 100 m ² , mindst 50 % overdækket.
Kulturelle servicefunktioner:	4 pr. 100 m ² , ikke krav om overdækning
Pladskrævende cykler:	
Boliger, erhverv og butikker:	2 pr. 1.000 m ² , overdækning som angivet ovenfor.

Cykelparkeringen 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.

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

Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 2 viste bebyggelsesplan. Ny bebyggelse skal

placeres indenfor det på tegning nr. 2 viste byggefelt og med facade i den med blå streg viste facadelinje. I bebyggelsesplanen indgår endvidere den på tegningen viste eksisterende bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng.

Ud over byggefeltene kan placeres altaner, jf. § 6 stk. 2 q). Endvidere kan bygningen fra 1. sals højde overskride byggefeltet i hjørneafskæringen på hjørnet af Moselgade og Øresundsvej i en vinkel som angivet på tegning nr. 2.

Stk. 2. Bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng

Den på tegning nr. 2 viste bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng, må kun ombygges eller nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse. Teknik- og Miljøudvalget kan dog tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdig bebyggelse, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende "force majeure" situation, når det sker under hensyntagen til det bevaringsværdige miljø og svarende til eksisterende bebyggelse. Det vil sige, at bebyggelsen skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

Kommentar

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

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

Stk. 3. Etageantal og bygningshøjde

Nybyggeri på matr. nr. 73a Sundbyøster, København, skal opføres i 5 etager samt udnyttet tagetage som vist på tegning nr. 2. Bygningshøjden må ikke overstige 20 m. Gesimshøjden må ikke overstige 17 m. Nybyggeriet skal indpasses under hensyn til nabobygningerne, og således at gesimshøjden flugter med gesimsen på nabobygningen Moselgade 34.

Den øverste etage skal udformes under hensyn til nabobygningernes tagetager og udføres med skrå tagflade, såsom sadeltag, københavertag eller lignende. Tagetagen kan endvidere udføres som penthouseetage, hvor facaden skal være trukket tilbage med mindst 1,2 meter. Angivne etageantal og højder er eksklusive tekniske opbygninger og glasover-/inddækninger.

Stk. 4. Husdybde

Husdybden i nybyggeri må ikke overstige 12 m, i stueetagen dog maks. 11 meter. Husdybden skal tilpasses husdybden på naboejendommene, som vist på tegning nr. 2. Husdybden er eksklusive karnapper og altaner.

Stk. 5. Tilbygninger

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 1 kan der på gårdsiden af eksisterende bebyggelse påbygges installationstårne, glasinddækninger og lignende, hvor det er begrundet i miljømæssige og/eller funktionelle forhold samtidig med, at det findes forsvarligt ud fra arkitektoniske og dagslysmæssige hensyn.

Stk. 6. Udhuse og lignende

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

Stk. 7. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, bygningshøjder og husdybde fastsat i stk. 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

- Nybyggeri på hjørnet af Moselgade/Øresundsvej, matr. nr. 73a Sundbyøster København, skal fremstå i sammenhæng med de eksisterende gadebebyggelser og markere hjørnet i sammenhæng med de øvrige høje bygninger mod krydset.

Facader

- Facader skal fremstå med en høj arkitektonisk kvalitet, og ved valg af materialer skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne og robusthed. Farver skal tilpasses kvarterets karakteristiske farver, der overvejende fremstår med tegl i røde nuancer samt lysere pudsede murflader. Facadens to nederste etager mod gaden skal markeres med materiale-, farveskift, relief eller lignende i forhold til de ovenliggende etager.
- Materialerne skal overvejende være tegl eller pladebeklædning i naturmaterialer, der patinerer smukt og fremstår i sammenhæng med kvarterets farver, såsom bronzefarvet aluminium, corten, zink, strækmetal, tombak eller lignende. Mindre dele af facaden kan udføres i andre materialer såsom glas, træpartier, fibercement eller lignende samt med begrønning.
- Facader i stueetager til kulturelle servicefunktioner, 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 andre publikumsorienterede serviceerhverv, skal udformes som aktive

facader. Det vil sige, at de er udformet, så der er nem og tydelig adgang mellem anvendelsen af stueetagen og det tilstødende byrum.

Vinduer, døre og indgangspartier

- f) Vinduer skal med hensyn til placering og proportioner være harmoniske med en størrelse og placering, der afspejler bygningens funktioner. Vinduer i stueetagen og på 1. sal skal disponeres med en variation af vinduer, herunder med store vinduer, således de nederste to etager adskiller sig fra de overliggende etager, samt således at hjørnet af Moselgade/Øresundsvej fremstår som en åben facade med transparente partier.
- g) Transparente partier må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.
- h) Vinduer og døre skal være tilpasset området/bygningen, og materialerne skal være træ eller stål. Der må ikke anvendes plastmaterialer.
- i) Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.
- j) 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.
- k) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

Opgange

- l) 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.

Tage

- m) Tage skal udføres i materialer og farver, der harmonerer med facadens materialer og er tilpasset området.
- n) Der kan mod gaden etableres tagterrasse skåret ind i tagetagen på hjørnet af bygningen. Terrasseværn skal være transparente.
- o) Der kan etableres kviste eller karnapper med en tilbagekykning på mindst 40 cm i forhold til facaden og med en samlet længde, der ikke overstiger halvdelen af facadelængden.
- p) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, kan udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende og/eller udformes med bæredygtige elementer så som solceller, jf. stk. 4.

Kommentar

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

Begrønning af tagflader forsinkes og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO₂. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan

etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

Altaner og altangange

- q) Boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller franske altaner, der udformes som en integreret del af bygningen. Værn om altaner skal udformes som en spinkel åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente. Opholdsaltaner skal placeres mindst 2,5 meter fra skel.

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.

- r) Der må ikke etableres altangange.

Stk. 3. Eksisterende bebyggelse

- a) Facadeændringer mod gader skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske egenart. Det gælder også eventuelle karakteristiske, lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes med respekt for den pågældende bygningsarkitektur og byggeskik.
- b) Facadeoverflader opretholdes som oprindeligt. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som oprindeligt. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudsede og behandles som oprindeligt.
- c) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og forsynes med vinduer, altaner og lignende.
- d) Nye vinduer, yderdøre m.v. skal udføres som oprindeligt, hvad angår proportioner, materiale, farve og detaljering. I boligbebyggelser må vinduer kun have klart glas. Der må ikke anvendes plastmaterialer.
- e) Ved etablering af vinduer i nye vindueshuller skal vinduer udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsporsning og dimensioner m.v. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur. Der må ikke anvendes plastmaterialer.
- f) Opholdsaltaner kan etableres mod gårdsiden. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade etablering af opholdsaltaner mod gaden, hvis der er en helhedsløsning for facaden, hvor arkitektur, placering, udformning og sammenhængen med naboejendommene indgår.
- g) Beboelse, der indrettes i tagetagen, skal forsynes med kviste eller lignende opbygninger, som er tilpasset bygningens arkitektur og facaderytme.

- h) Mindre bygninger kan udføres i andre materialer
- i) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade tagterrasse mod gårdsiden, der tager hensyn til bebyggelsens tagudformning. Terrasseværn må ikke være synlige fra gadesiden.

Stk. 4. Placering og udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, 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. 5. 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 lysviser eller animerede reklamer.

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

Kommentar

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

Stk. 6. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer 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. 7. Antenneanlæg

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

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse og overordnede indretning

Friarealerne skal anlægges som opholdsarealer for beboere og brugere.

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

Friarealer skal indrettes som vist på tegning nr. 2.

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

Stk. 2. Fællesanlæg

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

Stk. 3. Bevaringsværdigt træ

Det på tegning nr. 2 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller fældet i en storm (naturligt forfald), 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 byggematerialeoplagering 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. 4. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m² med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² 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. 5. 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.

Kantzonen mod gårdrummet som markeret på tegning nr. 2, skal indrettes i sammenhæng med det eksisterende grønne gårdanlæg, og skal så vidt muligt indrettes som opholdsareal for beboere og brugere, inklusive eventuel plint over kælder. I kantzonen kan placeres cykelparkeringspladser samt affaldshåndtering for den nye bygning på matr. nr. 73a Sundbyøster, København. Cykelparkering og affaldshåndteringen kan placeres andetsteds fx ved at optimere de eksisterende anlæg i fællesgården.

§ 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. 1.

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

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 fra vejtrafik
- 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".

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. 1.

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, nedsivning, regnvandsreservoir eller lignende således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

Stk. 2. Opsamling af regnvand

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

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.

Det 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. 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.

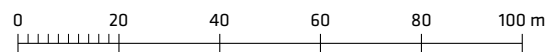
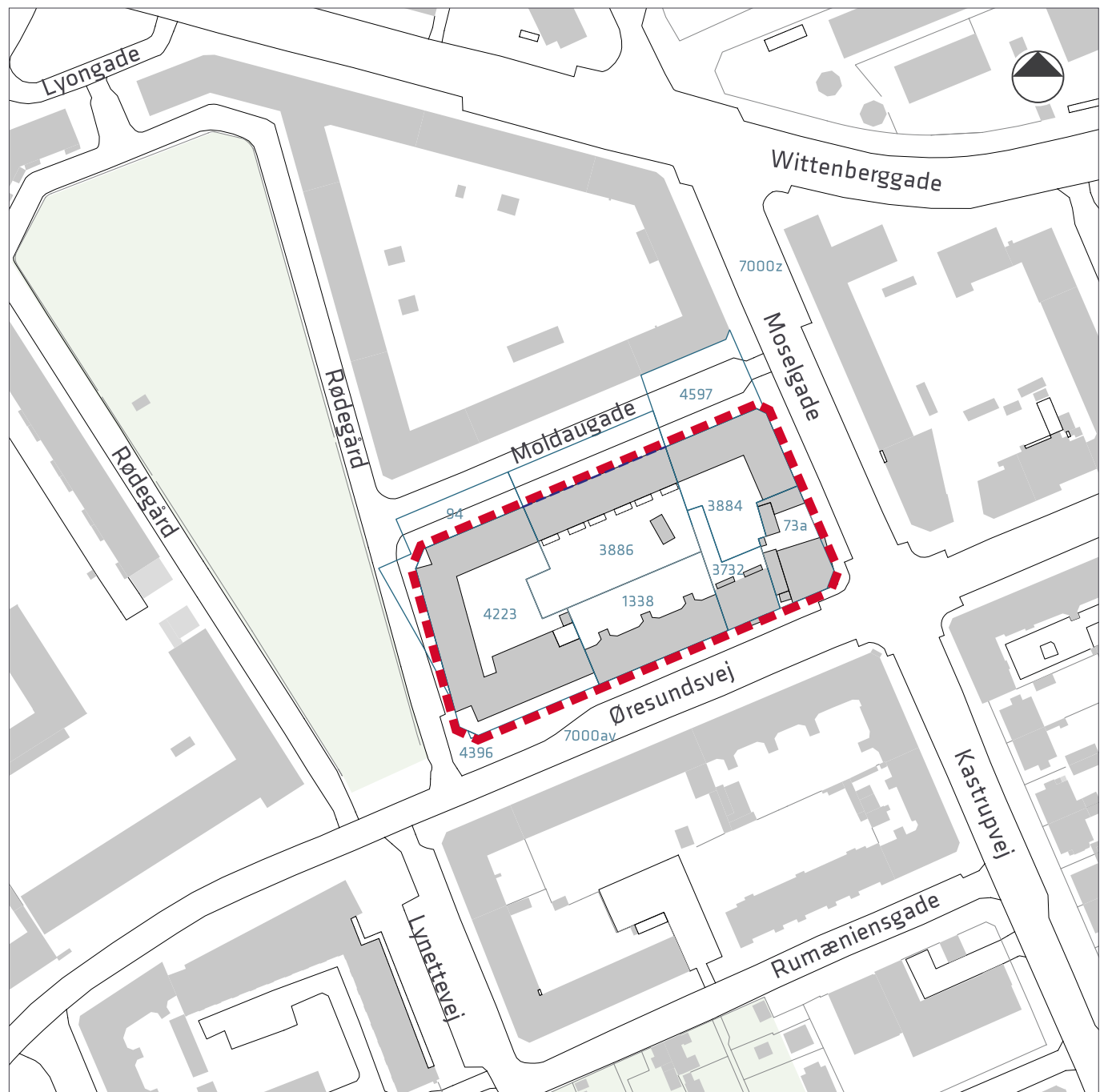
§ 11. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 196 "Lyongade" tinglyst den 12/8-1992 ophæves for så vidt angår de af nærværende lokalplan omfattede arealer.

Kommentarer af generel karakter

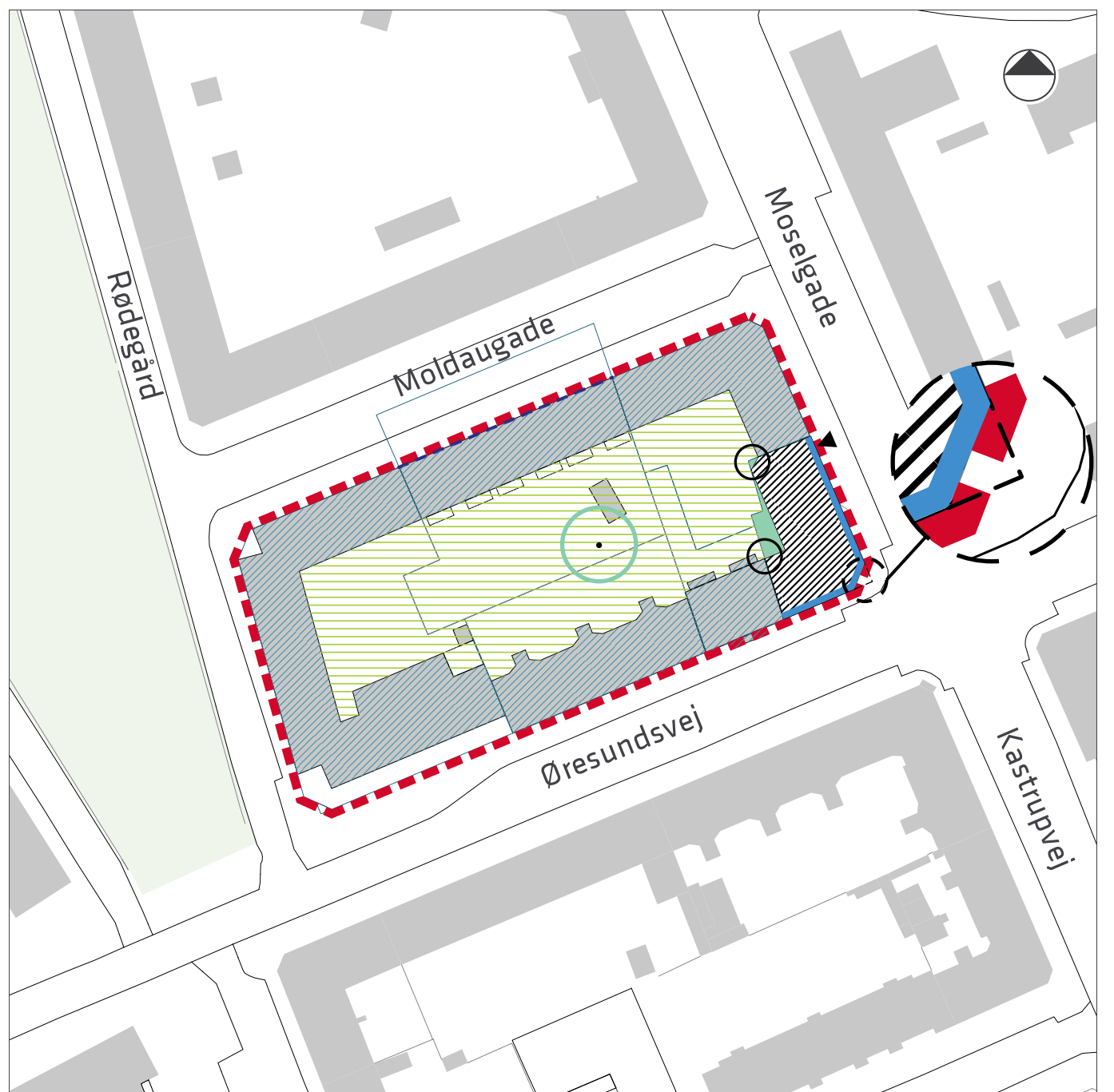
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer på en ejendom 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
- - - - - Vejviddelseslinje
- Matrikelskel

Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan



0 10 20 30 40 50 m

- Lokalplanens afgrænsning
- Vejudvidelseslinje
- Matrikelskel
- Byggefelt
- Bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng
- Eksisterende fællesgård
- Facadelinje
- Bevaringsværdigt træ
- Kantzone
- Tilpasning af husdybde, jf. § 5, stk. 4
- Hjørneafskæring, jf. § 5, stk. 1
- Adgang til p-kælder

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den 19. december 2016 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Rødegård.

Høringsperioden løber fra den 21. december 2016 til den 24. februar 2017

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

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 24. februar 2017

