

# BARDENFLETHSGADE II

Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den 27. november 2014 vedtaget forslag til lokalplan Bardenfletsgade II med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Offentlig høringsperiode fra 8. december 2014 til 2. februar 2015



# Indhold

## Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget ..... 3

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Byggeønsker .....	5
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold.....	6
Miljøforhold .....	7
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne ....	8
Bevaringsværdige bygninger .....	8
Skyggediagrammer .....	9

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning ..... 10

Statslig planlægning .....	10
Kommuneplan 2011 .....	10
Boligpolitik.....	10
Bydelsplan .....	11
Lokalplaner i kvarteret.....	11
Miljø i byggeri og anlæg .....	11
Regnvand .....	12

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 13

Affald .....	13
Jord- og grundvandsforurening .....	13
Museumsloven .....	13
Rottesikring .....	13

## Lokalplan nr. XXX Bardenflethsgade II ..... 14

§ 1. Formål.....	14
§ 2. Område .....	14
§ 3. Anvendelse.....	14
§ 4. Vej- samt byggelinjer mv.....	15
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	15
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	16
§ 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering .....	17
§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....	18
§ 9. Forureningsgener .....	19
§ 10. Bæredygtighed og regnvand .....	19
§ 11. Retsvirkninger .....	19
§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	20
Kommentarer af generel karakter .....	20
Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning .....	21
Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan .....	22
Tegning nr. 3 - Vej, - sti og pladsforhold samt byggelinjer. 23	
Tegning nr. 4 - Ubebyggede arealer, byrum og parkering .. 24	

## Tillæg til Kommuneplan 2011 ..... 25

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg..... 26

Lokalplan.....	26
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	26
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	26
Kommuneplantillæg .....	26

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



Lokalplanområdet set fra syd. Til højre Amagerbros tætte boligkarréer og til venstre og i forgrunden Seruminstuttets mere opløste bebyggelsesstruktur.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Hoffmann A/S har gennem en årrække ejet ejendommen, der ligger på hjørnet af Amager Boulevard og Amagerfælledvej, og som i lokalplan nr. 293, der er fra 1997, er fastlagt til boliger og serviceerhverv med mulighed for en børneinstitution. Udviklingen har ikke været gunstig for opførelse af erhverv på grunden, som i de seneste år har været oplagsplads for byggemateriel. Selskabet har derfor søgt om at få ændret plangrundlaget med henblik på opførelse af boligbyggeri og en dagsinstitution.

Området er i Kommuneplan 2011 udlagt til boliger og serviceerhverv. Tillægget til Kommuneplan 2011 ændrer i fordelingen mellem bolig og erhverv, således at der

også er mulighed for udelukkende at opføre byggeri til boliger. Det nye boligområde udvides med den vestlige del af Bardenflethsgade, der i dag er fastlagt til offentlige formål (Seruminstituttet).

I lokalplanen lægges vægt på, at der er en god sammenhæng mellem materialer og byggeriets udformning og dets indpasning i kvarteret. Byggeri til boliger og børneinstitution på dette sted kræver, at der er særlig opmærksomhed på trafikstøj.



Området set fra Amager Boulevard, med den tomme grund samt beboelsesejendommen og skolen.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet er placeret centralt i byen og afgrænses af Amager Boulevard, Amagerfælledvej, Peter Vedels Gade og Statens Serum Institut. Området udgør ca. 12.650 m<sup>2</sup>, og rummeligheden er ca. 19.500 m<sup>2</sup> etageareal. Lokalplanområdet ligger mellem det fragmenterede byggeri på Seruminstituttet og karrébebyggelserne på Amagerbro, der fremstår med særegne og karakterfulde udtryk. Karrébyen er, med sin klare, tunge geometri og ensartede facaderytmer, en klar kontrast til den mere spredte og mangfoldige struktur af enkeltbygninger, der er tilbagetrukket fra vejen, og som er placeret i grønne omgivelser på Seruminstituttets område. Skala, formsprog og materialiteter er forskellige, og oplevelsen af byen skifter på kort tid. Det samme gør sig gældende for bebyggelsen på modsatte side af Amager Boulevard, der ligeledes er mere fragmenteret med korte facadelængder placeret langs vejen.

Inden for det eksisterende lokalplanområde ligger en boligbebyggelse i 5½ etager på hjørnet af Amagerfælledvej og Peter Vedels Gade samt en skole i 1½ og 2½ etage plus høj kælder ved Peter Vedels Gade og Bardenflehsgade. Begge bebyggelser er i lokalplanen fastlagt som bevaringsværdige.

Lokalplanområdet kan betjenes pr. bil via Peter Vedels Gade, og der er stier for cyklister og gående fra henholdsvis Amager Boulevard og Amagerfælledvej til den opretholdte strækning af Bardenflehsgade. Tilkørsel til parkeringskælder vil foregå fra Bardenflehsgade. På Amager Boulevard og Amagerfælledvej kører en række buslinjer. Afstanden til de nærmeste metrostationer, Christianshavn, Islands Brygge og Amagerbro er henholdsvis 750, 850 og 700 m.



Oversigtskort over området med markering af mulighederne for nybyggeri.



Skolen med beboelsesejendommen baggrunden, set fra hjørnet af Bardenflehsgade og Peter Vedels Gade.



Beboelsesejendommen på hjørnet af Peter Vedels Gade og Amager Fælledvej.



*Bebyggelsen set fra Amager Boulevard, ill. VLA Arkitekter.*

## Byggeønsker

VLA arkitekter har udarbejdet et skitseprojekt for Hoffmann A/S, med en randbebyggelse med moderne familieegnedede boliger samt, efter ønske fra Børne- og Ungdomsforvaltningen, en børneinstitution på ca. 1.000 m<sup>2</sup> til seks grupper. Med en randbebyggelse mod nord-øst på seks etager, som trapper ned til fire etager mod vest, rummer grunden mulighed for at etablere ca. 110 lejligheder med et samlet etageareal på ca. 11.200 m<sup>2</sup> og 80 p-pladser, hvoraf de 74 er i parkeringskælder. Randbebyggelsen placeres ved matrikelskel på hjørnet af Amager Boulevard/ Amagerfælledvej for at markere hjørnet, og trækkes tilbage hen mod Seruminstituttet, hvor der

anlægges en urban plads med træer mellem vejen og bebyggelsen. Randbebyggelsen afskærmer for trafikstøjen og friarealerne til boligerne og institutionen bliver fredelige i kontrast til de trafikerede gader. Der etableres cykel- og gangforbindelser syd og vest for bebyggelsen fra Bardenfletshgade til henholdsvis Amagerfælledvej og Amager Boulevard.

Grunden har ligget ubebygget hen i mange år trods den centrale beliggenhed i København. Arealet er på i alt 6.912 m<sup>2</sup> (heraf 272 m<sup>2</sup> vej), og Hoffmann A/S ønsker at købe størstedelen af Bardenfletshgade, der i dag er

*Bebyggelsen set fra gården, ill. VLA Arkitekter.*





Situationsplan, ill. VLA Arkitekter.

lukket mod Amager Boulevard og anvendes som parkeringsgade. Ved tilkøb af en del af Bardenfletshgade på ca. 1.800 m<sup>2</sup> skabes der et byggeretsgivende grundareal på ca. 8.700 m<sup>2</sup>.

Boligerne vil variere i størrelse fra 3-værelses lejligheder på ca. 75 m<sup>2</sup> op til 4-værelses lejligheder på ca. 119 m<sup>2</sup>. Derudover er der afsat et areal på ca. 1.000 m<sup>2</sup> til etablering af en børneinstitution i to etager på den sydlige del af grunden med adgang fra Bardenfletshgade.

Hver etage er på ca. 500 m<sup>2</sup> og der etableres en tagterrasse på ca. 500 m<sup>2</sup> plus ca. 500 m<sup>2</sup> friareal på terræn, hvortil beboerne har adgang uden for institutionens åbningstid.

Den overordnede vision er at skabe et moderne boligbyggeri, der tager et naturligt afsæt i lokalområdets særlige og unikke kvaliteter. Placeringen i en urban kontekst nær Københavns centrum skaber et særligt boligområde, der henvender sig til et aldersmæssigt bredt publikum.

Der er på nuværende tidspunkt ingen aktuelle byggeplaner for udvidelse af skolen, men efter aftale med Børne- og Ungdomsforvaltningen, muliggøres der byggeri på op til 1.000 m<sup>2</sup>, hvilket ligger inden for kommuneplanens rammer.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

### Forholdet til omgivelserne

Lokalplanen skal sikre, at det fremtidige byggeri får en karakter, der respekterer beliggenheden mellem Serum-instituttet og karrébebyggelsen på Amagerbro. Hvert af disse områder fremstår med særegne og karakterfulde udtryk. Karrébyen fremstår med klar, tung geometri og ensartede facaderytmer. Serum-instituttet er en kontrast hertil med spredt bebyggelse, der er trukket tilbage fra vejen, og som er placeret i grønne områder på instituttets område. Bebyggelsen på den anden side af Amager Boulevard er karakteriseret ved lavere bygninger med korte facader i modsætning til karrébebyggelsen.

Skolen i Peter Vedels Gade.



### Arealer område I

Boligetageareal	ca. 11.200 m <sup>2</sup>
Daginstitution	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal	ca. 12.200 m <sup>2</sup>
Bebyggelsespct.	ca. 141

## Anvendelse

Lokalplanområdet er opdelt i to underområder, og i område I fastlægges anvendelsen til boligformål i form af helårsboliger. Der kan endvidere i dele af stueetagen tillades publikumsorienterede serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, enkelte mindre butikker, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Der må indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger. I gårdrummet fastlægges der et byggefelt som alene må anvendes til børneinstitution.

Område II fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Indtil 25 procent af etagearealet kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager.

## Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for byggefelter og højden for de kommende byggerier. Hertil kommer bestemmelser om farver og materialer. Nyt byggeri skal opføres med en overordnet arkitektonisk idé og med et selvstændigt, nutidigt formsprog, der er tilpasset de eksisterende omkringliggende bebyggelser. Der er fastlagt bestemmelser for de bevaringsværdige bebyggelser samt for daginstitutionen.

I lokalplanen fastlægges desuden antallet af parkeringspladser. Parkering indrettes i en høj kælder, der placeres under bebyggelsen og under en del af gårdrummet. Der er endvidere bestemmelser for cykelparkering samt indretning af ubebyggede arealer og adgangsforhold. Grønne områder skal allerede i planlægningen af byggeri tænkes ind og skal have høj kvalitet.

## Byliv

Lokalplanen sikrer pladسدannelse mod Amager Boulevard således, at ankomsten til bebyggelsen fremstår grøn. Ved ankomsten til bebyggelsen og institutionen fra Bardenflethsgade anlægges yderligere en plads, der har karakter af et ankomstareal. I lokalplanen er der bestemmelser, der sikrer, at bebyggelsens fælles gård får et roligt, attraktivt miljø med lege- og opholdsmuligheder væk fra de trafikbelastede veje. Det forventes, at den ny bebyggelse med familieboliger og daginstitution vil bidrage til byens liv. Der etableres stiforbindelse mellem de to pladser og med mulighed for videreførsel til Faste Batterigrunden og Njalsgade, hvilket ligeledes

vil bidrage til bylivet. Der etableres yderligere stiforbindelse mellem pladsen ved Bardenflethsgade og Amagerfælledvej.

## Bæredygtighed

Solceller vil så vidt muligt blive integreret i bebyggelsen i det omfang, det er nødvendigt for at opfylde kravet til energirammen. De flade tage vil blive begrønnet, dvs. udføres med græs, sedummos eller lignende. Der vil blive stillet krav om lokal afledning af regnvand.

Der tilstræbes et bæredygtigt byggeri, hvor en række forhold i videst muligt omfang indarbejdes i det samlede projekt for ejendommen. Det drejer sig om energi, vand, grønne områder og langtidsholdbarhed.

## Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget er nødvendigt for at muliggøre, at grunden udnyttes til boligbyggeri. Det sker ved at opdele den nuværende ramme i kommuneplanen til blandet bolig og serviceerhverv (C2) til en boligramme (B5) og en ramme til serviceerhverv (S2). Ændringen omfatter den aktuelle ejendom og den eksisterende boligejendom inden for lokalplanområdet. I området til serviceerhverv, hvor skolen i Peter Vedels Gade ligger, kan der også etableres institutioner som fx skoler. Boligrammen slås sammen med "naborammen", der også er en ramme til boliger. Dette sker for at skabe så store sammenhængende områder som muligt. Endelig lægges den del af rammen til offentligt formål, der udgør Bardenflethsgades vejareal ind mod Seruminstittet, til den nye boligramme. Ved rammeændringerne ændres parkeringskravene fra i størrelsesordenen og højst 1 pr. 200 m<sup>2</sup> til i størrelsesordenen og højst 1 pr. 150 m<sup>2</sup> i rammen til serviceerhverv samt mindst 1 pr. 200 m<sup>2</sup> og højst 1 pr. 100 m<sup>2</sup> i boligrammen. Øvrige forhold som bebyggelsesprocent, friarealer mv. er uændrede.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

### Miljøvurdering

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. 939 af 3. juli 2013). 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 et samlet byggeri på ca. 12.200 m<sup>2</sup>. Byggeriet består af en boligandel på ca. 11.200 m<sup>2</sup> og en del til børneinstitution på 1.000 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen er en udbygning af det eksisterende boligområde. Byggeriet indebærer ikke væsentlige infrastrukturelle forandringer, idet trafikken ikke vil blive påvirket nævneværdigt. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

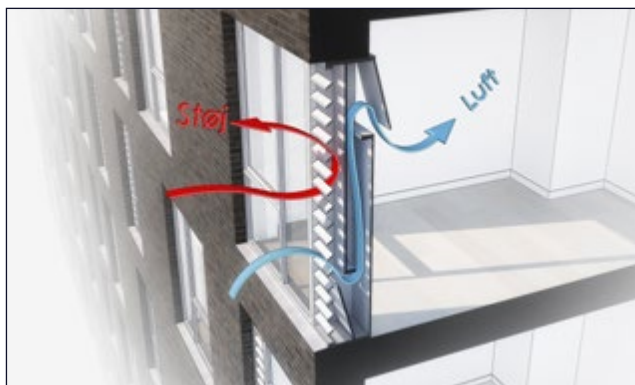
### Trafikstøj

Lokalplanen giver mulighed for, ud over boliger, at indrette serviceerhverv i stueetagen i randbebyggelsen. Ved indretning af boliger skal der være særlig opmærksomhed på, at grænseværdierne for støj i boliger og på friarealer overholdes.

Trafikstøjniveauet på facaderne langs Amager Boulevard og Amagerfælledvej varierer fra 66 dB til 72 dB, afhængig af afstand og højden i forhold til vejene, se illustrationerne side 8. Det vil således være nødvendigt med støjdæmpende tiltag ved disponering og udformning af bebyggelsen med hensyn til boliger og udendørs opholdsarealer.

For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 68 dB fra vejtrafik og det indendørs støjniveau ikke må overstige  $L_{den}$  46 dB med åbne vinduer. Ved huludfyldning eller omdannelse af erhvervsbyggeri langs eksisterende veje eller i andre særlige tilfælde hvor hensynet til byrum og bebyggelsens funktion som støjskærm tilsiger det, kan der dog etableres boliger, hvor trafikstøjen er op til  $L_{den}$  73 dB, forudsat at ovennævnte grænser for det indendørs støjniveau med åbne vinduer og støj på udendørs opholdsarealer overholdes.

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



Vinduerne mod gaden forsynes med en lydsluse, så der kan udluftes, uden støjen kommer med. Lydsluseprincippet er visualiseret ovenfor, ill. VLA Arkitekter.

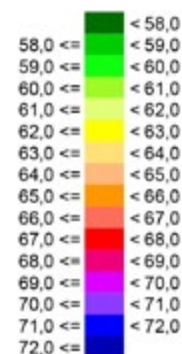
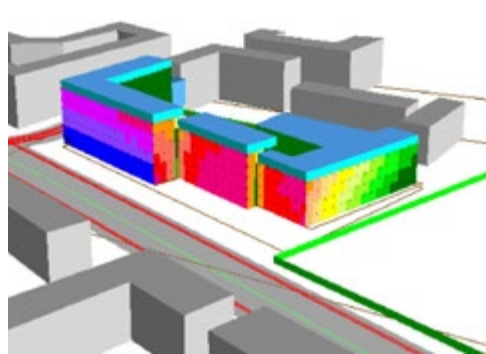
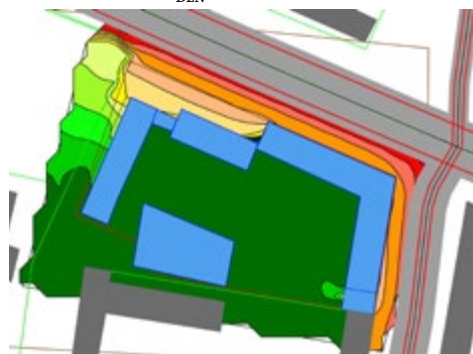
### Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne

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

Skolen i Peter Vedels Gade, Peter Vedels Gade 8, er bevaringsværdig. Skolen har i byatlasset for Amager en bevaringsværdi 3, som er høj bevaringsværdi. Skolen er opført i 1928 og fungerer i dag som specialskole for pt. 64 elever. Boligejendommen på hjørnet af Amagerfælledvej og Peter Vedels Gade, der er opført i 1934, har bevaringsværdi 5, men anses for bevaringsværdig, idet det er en velproportioneret rød murstensbygning, der på en flot måde markerer hjørnet og adgangen til Peter Vedels Gade.

Støjbelastning  $L_{DEN}$  i dB(A)





## Skyggediagrammer

21. marts



kl. 9.00



kl. 12.00



kl. 16.00

Skyggediagrammerne fokuserer på skyggevirkningen af det aktuelle nybyggeri og de nærmeste nabobebyggelser. Skyggevirkningerne er konsekvens af den højere del af bebyggelsen mod øst (Amager Fælledvej). De lavere bygninger mod Bardenflethsgade og daginstitutionen i to etager, mod syd, giver mulighed for sol og lysindfald fra tidlig middag til sen eftermiddag.

Skyggerne vil hovedsageligt være på og omkring Amager Boulevard, nord for bebyggelsen.

21. juni



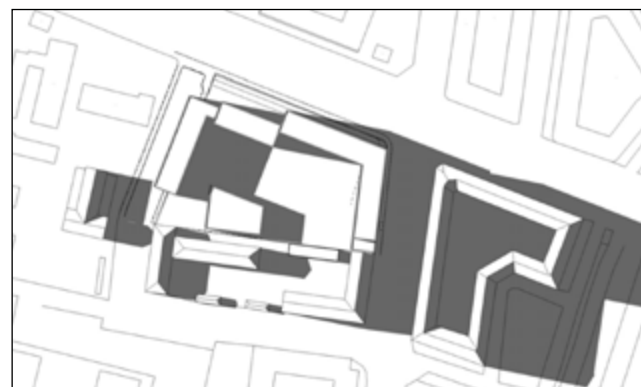
kl. 9.00



kl. 12.00

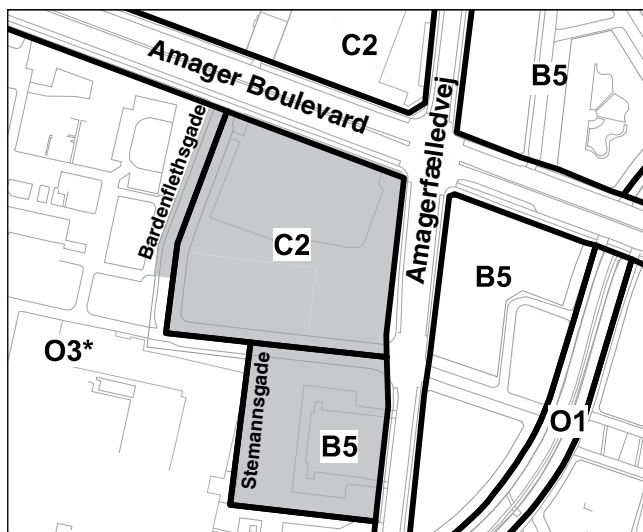


kl. 16.00

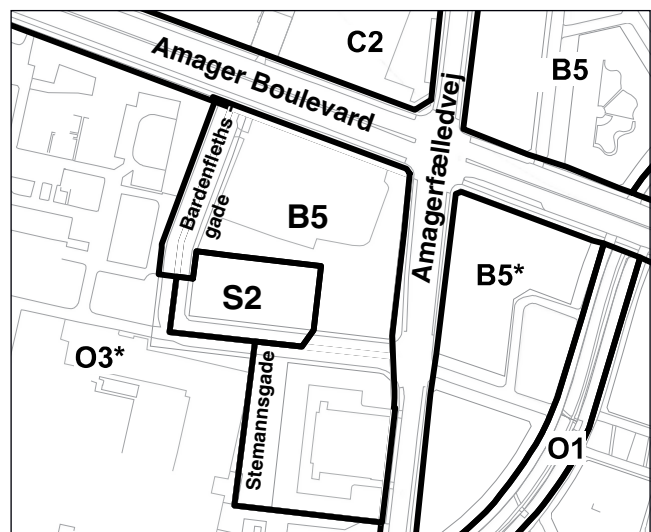


kl. 19.00

# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning



Gældende kommuneplanrammer 2011.



Kommuneplanrammer ændres dele af C2-og dele af O3\*-området til henholdsvis B5- og S2-område.

## Statslig planlægning

### Fingerplan 2013

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

### 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.

## Kommuneplan 2011

Området er udlagt til blandet boliger og serviceerhverv (C2). Den maksimale bebyggelsesprocent og bygningshøjde er henholdsvis 150 og 24 m. Der skal etableres i størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> og friarealkravet er på 40 % for boliger og 10 % for erhverv.

Kommunen kan tillade enkeltstående butikker på maksimalt 200 bruttoetagemetre, da området ligger mindre end 500 m fra Amagerbrogade Bymidte.

Kommuneplanen kan ses på [www.kk.dk/kp11](http://www.kk.dk/kp11)

## Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2025 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til man-

ge 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.

## Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Se i øvrigt kommentaren til lokalplanens bestemmelse om lavenergi.

## Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Amager Boulevard og Amagerfælledvej varierer fra 66 dB til 72 dB, afhængig af afstand og højden i forhold til vejene. Det vil således være nødvendigt med støjdæmpende tiltag i disposition og udformning af bebyggelsen af hensyn til boliger og udendørs opholdsarealer. På den baggrund er bebyggelsen udformet som en tresidet karré, der beskytter friarealerne mod trafikstøj, og hvor halvdelen af bebyggelsen langs Amager Boulevard er tilbagetrukket, bl.a. for at reducere støjbelastningen på facaden.

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

## Bydelsplan

Amager Vest Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan for Amager Vest 2013, der også omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 23. maj 2013 som udtryk for lokaludvalgets visioner og som supplement til de tidligere bydelsplaner.

## Lokalplaner i kvarteret

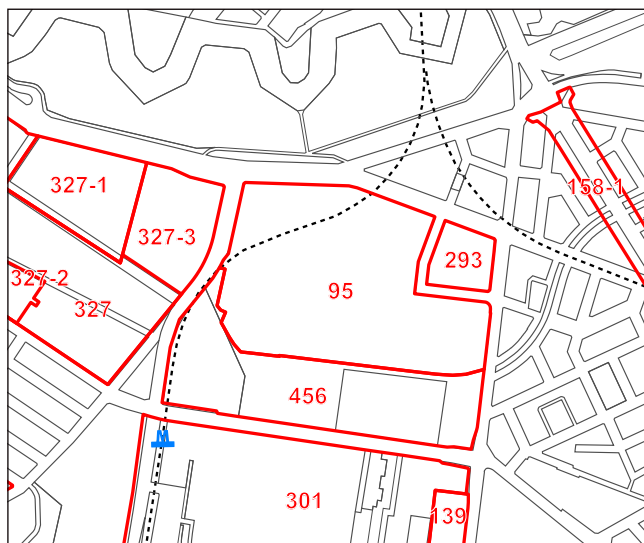
Lokalplan nr. 95 for Seruminstituttet opretholder området til offentlige formål, undtaget matriklerne på hjørnet af Amagerfælledvej og Peter Vedels Gade, der er forbeholdt boligbyggeri. Bebyggelsesprocenten er på 110 og bygningshøjden må ikke overstige 20 m mod nord og 12 m mod syd.

Lokalplan nr. 139, Forbrugerstyrelsen, fastlægger området til offentlige formål. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 90 og bygningshøjden må ikke overstige kote 12,2 m.

Lokalplan nr. 158 med tillæg 1 for Amagerbrogade, er en strøgadelokalplan, der skal sikre, at Amagerbrogade på strækningen mellem Christmas Møllers Plads og Vejlands Alle/Greisvej samt dele af Christmas Møllers Plads og Sundbyvester Plads opretholdes som de omliggende bydeles handelsmæssige centrum.

Den eksisterende lokalplan fra 1998, lokalplan nr. 293 Bardenflethsgade, muliggør udbygning af en karré med boliger og serviceerhverv, herunder offentlige institutioner. Lokalplanen erstattes af nærværende lokalplan.

I lokalplan 301 Ørestad Nord muliggøres i den del af området, der vender ud mod Njalsgade, bebyggelse til offentlige formål, boliger og erhverv. Bebyggelsen må højst være i 8 etager og må ikke overstige 26 meter.



Lokalplaner i kvarteret.

Lokalplan nr. 327 med tillæg 1 og 2 for Ny Tøjhusområdet muliggør omdannelse af det tidligere militære areal, ba-nearealer, ejendomme med boliger, erhverv og offentlig administration til et integreret byområde. For området under ét må bebyggelsesprocenten ikke overstige 175 med en etagehøjde på 5-6 etager. For Hotelgrunden er med tillæg nr. 3 muliggjort et byggeri i 5-6 etager og en forhøjelse af selve hotellet med 10 etager med en bebyggelsesprocent på 285.

Lokalplan nr. 456 for Faste Batteri, området mellem Seruminstituttet og Njalsgade, muliggør realisering af et projekt kaldet "Batteriet" med boliger og serviceerhverv mv. i 9 pyramideformede bygninger i 44-86 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 175.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/bolig](http://www.kk.dk/bolig) og byggeri

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklimate og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

## 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 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](http://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.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

# 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. Affaldet skal placeres bolignært for alle, og så det let kan afhentes af Københavns Kommune. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> 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, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

Teknik- og Miljøforvaltningen har intet kendskab til jord- eller grundvandsforurening på matr. Nr. 68 Eksercerpladsen, men kan dog oplyse, at Center for Miljøbeskyttelse har registreret to nedgravede olietanke på matriklen. En tank på 10.000 liter, etableret i 1959, afblændet i 1980 og en tank på under 6.000 liter etableret i 1977, registreret som værende i brug.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/publikationereller> 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 så som 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, Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Forurenende virksomhed, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Vand og VVM, 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, Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

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

Regler, retningslinjer og anmeldelseskema kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser](http://www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser) 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, f.eks. havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

# Lokalplan nr. XXX Bardenflethsgade II

I I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Amager Boulevard, Amagerfælledvej, Peter Vedels Gade og Serum instituttet.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for at omdanne et tidligere erhvervsareal ved Bardenflethsgade, Amager Boulevard og Amagerfælledvej til boliger.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodes:

- Bebyggelsen skal bidrage til et kvalitetsmæssigt løft af kvarteret og arkitektonisk forholde sig til de omkringliggende områder med bolig- og erhvervsbebyggelser.
- Områdets bevaringsværdige bebyggelser skal sikres.
- Der sikres offentlig tilgængelige stiforbindelser gennem området.
- Muliggøre nedlæggelse af størstedelen af Bardenflethsgade.
- Ubebyggede arealer, herunder byrummet/forarealet mod Amager Boulevard samt byrummet for enden af Bardenflethsgade, skal ved indretningen med belægninger, møblering, belysning og begrønning af forskellig art, give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Området skal udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske ved krav til friarealer, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, gennem bevaring af eksisterende bebyggelse, og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur.

## § 2. Område

### Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 68, 93 og 108 samt del af 7000s (offentlig vej) Eksercerpladsen, København, og alle parceller, der efter 1. september 2014 udstykkes i området.

### Stk. 2.

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

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

For område I gælder:

#### a) Generelt

Området fastlægges til helårsboliger. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der naturligt er foreneligt med anvendelsen til boliger.

Desuden må der i stueetagen mod Amager Boulevard og Amagerfælledvej og Peter Vedels Gade, som vist på tegning nr. 2, indrettes serviceerhverv såsom enkelte mindre butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Det samlede bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

Det med daginstitution markerede byggefelt, som vist på tegning nr. 2, må alene anvendes til en daginstitution for børn og unge.

## 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.

#### b) Boligstørrelser

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup>, eksklusiv pulterrum til boligen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét.

Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

Kollegie- og ungdomsboliger er, uanset de opføres efter gældende støttelovgivning eller ej, ligeledes undtaget for bestemmelserne om boligstørrelser. Disse boliger skal have en størrelse på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

#### c) Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet samt 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 og lignende.

### d) Indretning

Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

## Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

### Stk. 2.

#### For område II gælder:

#### a) Generelt

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

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

Indtil 25 procent af etagearealet kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager.

#### b) Boligstørrelser

For boligstørrelser gælder bestemmelserne i stk. 1, pkt. b.

## § 4. Vej- samt byggelinjer mv.

### Stk. 1. Vej- og byggelinjer

- Mod Amager Boulevard fastlægges en vejudvidelseslinje i en afstand af 3 meter fra den eksisterende vejlinje som vist på tegning nr. 3. Desuden fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinje 1 meter fra vejudvidelseslinjen, ligeledes som vist på tegning nr. 3.
- Mod Amagerfælledvej opretholdes den eksisterende vejlinje som vist på tegning nr. 3.
- Mod Peter Vedels Gade opretholdes de eksisterende vejlinjer.

### Stk. 2 Nedlæggelse af vej og ophævelse af vejudlæg

- Den på tegning nr. 3 med blå markerede strækning af Bardenfleshgade kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt. Mod Bardenfleshgade i øvrigt, opretholdes de eksisterende vejlinjer.
- Det på tegning nr. 3 med lys blå markeret vejudlæg

mod Amagerfælledvej i en afstand af 30 meter fra den modstående vejlinje, kan ophæves når betingelserne herfor er opfyldt.

### Stk. 3. Overkørsler

Der må ikke etableres overkørsler mod Amager Boulevard eller Amagerfælledvej.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. For område I gælder

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150. Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt de i henhold til stk. 3, pkt. b fastlagte port kan etableres herudover. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn. Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen.
- Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 2 viste byggefeltet. Bebyggelse skal opføres i vejlinjen mod Amagerfælledvej og opføres delvis i byggelinjen mod Amager Boulevard. Husdybden må ikke overstige 12 m, bortset fra den fastlagte daginstitution.
- Boligbebyggelsen skal opføres i 4-6 etager som vist på tegning nr. 2.
- For bebyggelse i 4 etager må bygningshøjden ikke overstige 15 m, for bebyggelse i 5 etager må bygningshøjden ikke overstige 18 m og for bebyggelse i 6 etager må bygningshøjden ikke overstige 21 m. Højderne måles i forhold til eksisterende terræn. Angivne etageantal og højder er eksklusive tekniske anlæg på tag samt tagterrasser og trapperum hertil.
- For bebyggelse i 4 og 5 etager, må der etableres fælles tagterrasser.
- Boliger skal have adgang fra gader og stien mellem Amager Boulevard og Bardenfleshgade. Herudover skal opgangene have direkte adgang til udendørs opholdsarealer, herunder gårdrum og evt. fælles tagterrasser.
- Den på tegningen med mørkegrå farve viste bevaringsværdige bebyggelse på ejendommen matr. nr. 108 ibid. må ikke nedrives uden forvaltningens særlige tilladelse.
- Byggeri i det til daginstitution fastlagte byggefelt

må opføres i indtil 2 etager samt tagterrasse med en bygningshøjde, der ikke må overstige 8 m bortset fra rækværk på tagterrassen.

### Stk. 2. For område II gælder:

- a) Den på tegning nr. 2 med mørkegrå farve viste bevaringsværdige bebyggelse på ejendommen matr.nr. 93 ibid. må ikke nedrives uden forvaltningens særlige tilladelse.
- b) Indenfor det på tegning nr. 2 markerede byggefelt, må der opføres nybyggeri med et maksimalt etageareal på 1.000 m<sup>2</sup> i højst 2½ etage samt tagterrasse, og med en gesimshøjde der ikke må overstige gesimshøjden på den høje bygning på den eksisterende skole. Bygningen skal udføres med et nutidigt arkitektonisk formsprog, der harmonerer med den eksisterende skolebygning.

**Stk. 3.** Ud over de i stk. 1 og 2 fastlagte byggemuligheder kan der opføres enkelte mindre bygninger i 1 etage til fællesanlæg og lignende, såsom udhuse, cykelskure og legehuse.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Generelt

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god virkning sammen med omgivelserne, herunder de eksisterende bygninger, og skal fremtræde med en høj arkitektonisk standard og materialekvalitet.

Ny randbebyggelse skal opføres ud fra en overordnet arkitektonisk idé i en høj arkitektonisk standard og fremstå med en klar, selvstændig identitet. Karréen skal udformes således, at den fremtræder med facader i ensartet materialeholdning og detailbehandling. Ved valg af facadematerialer skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Facade- og tagmaterialer må ikke være reflekterende eller virke blændende. Bygningens ydre og indre facader mod gårdrum, kan være af forskellig materialitet, men skal have samhørighed med hensyn til bygningens øvrige elementer.

### Stk. 2. Boligbebyggelsen

- a) Randbebyggelsen opdeles i facadeenheder med længder, der formidler overgangen mellem brokvarterets facadelængder og Seruminstittets fragmenterede bebyggelse. Facadernes udtryk skal være harmoniske.
- b) Randbebyggelsen skal hvor den støder op til eksisterende bebyggelse, tilpasses denne med hensyn til højde og husdybde.
- c) Facader mod vej og Seruminstittet skal fremstå med tegl i rødbrune, grå og/eller sorte nuancer. Facader mod gård skal opføres i lyse nuancer i tegl eller beton.

d) Vinduer og skodder skal med hensyn til placering og proportioner være harmoniske og med en klar systematik, og være med til at give bebyggelsen karakter.

- e) Tage skal være flade. Tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage.
- f) Uanset pkt. a), c) og e) kan Teknik- og Miljøudvalget tillade en anden facade- og tagudformning, såfremt det vil tilføre gadebilledet en særlig arkitektonisk kvalitet.
- g) Fritstående gavle skal behandles som facader og forsynes med vinduer og evt. altaner.
- h) Boliger skal forsynes med individuelle opholdsaltaner, haver eller terrasser. Derudover kan der etableres fælles tagterrasser. Altaner må maksimalt have en dybde på 130 cm mod stien og 150 cm mod gård.
- i) Der må ikke etableres altangange.
- j) Nedkørsel til p-kælder skal integreres i bygningen.
- k) Opgange i boligbebyggelse skal have adgang til begge facader.

### Stk. 3. Institution

Daginstitutionen skal opføres som en selvstændigt bygning i materialitet, der harmonerer med den øvrige bebyggelses sekundære materialer. Det primære facademateriale skal være træ. Vinduespartier kan udføres i andre materialer. Taget kan indrettes til leg og ophold.

### Stk. 4. Bevaringsværdige bygninger

For de på tegningen viste bevaringsværdige bebyggelser gælder særligt:

- a) Facaderne på skolebebyggelsen på ejendommen matr.nr. 93 ibid., og gadefacaderne på boligbebyggelsen på ejendommen matr.nr. 108 ibid. skal oprettholdes med rød blank murværk. Skolebebyggelsens sandstensdekorationer må ikke ændres.
- b) Nye vinduer, yderdøre m.v. skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår proportioner, materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsporsning og dimensioner, farve og detaljering m.v.
- c) Tage skal bibeholdes med røde teglsten.
- d) Tagrender og nedløbsrør skal ved eventuel udskiftning udføres i zink.
- e) Tilbygning til skolen kan udføres i et nutidigt arkitektonisk formsprog, der harmonerer med den eksisterende bygning.



### Stk. 5. Facadeudstyr

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

### Stk. 6. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen, fx i kælder og/eller inden for tagprofilet. 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.

### 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 tagflader, facader eller gavle synlige fra vej, stier og pladser.

## § 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering

### Stk. 1. Friarealer

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet dog 30 pct. af etagearealet til kollegie- og ungdomsboliger, samt 10 pct. af erhvervsetagearealet. Friarealet til institutioner for børn skal være af størrelsesordenen 100 pct. af etagearealet, og til grundskoleundervisning af størrelsesordenen 40% af etagearealet.

Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på fælles tagterrasser, samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister. Friarealet beregnes for hver ejendom.

### Stk. 2. Generelt for alle byrum gælder at:

- Der etableres træbeplantning i et omfang som angivet på tegning nr. 4.
- Byrum A, B, C samt gang- og cykelforbindelsen og kantzonerne, som vist på tegning nr. 4, skal udformes så de fremstår som dele af en helhed, og skal derfor indeholde sammenbindende elementer indenfor design af fast møblering, belysning, samt træ- og plantesorter.
- Byrummene må ikke hegnes, og der må ikke opsættes "adgang forbudt" skilte eller lignende. Dog må arealer til institutioner hegnes. Se særlige regler for hegning af kantzonerne stk. 4.

- Cykelparkering synligt fra gaden må ikke overdækkes.

### Stk. 3. Byrum A

- Byrummet skal anlægges som en sammenhængende plads med en høj kvalitets belægning, der er tilpasset bebyggelsens arkitektoniske udtryk som eksempelvis tegl eller kostet beton
- Pladsens træer - og øvrige beplantning skal plantes i grupper i irregulær rytme langs Amager Boulevard, og virke skærmende mod trafikken.
- Der skal på pladsen etableres cykelstativer samt opholdssteder med faste bænke.
- Udformningen af pladsen skal i materialevalg, design af fast møblering, belysning, samt træ- og plantervalg danne en helhed af høj arkitektonisk kvalitet

### Stk. 4. Byrum B

- Byrummet, der danner overgang mellem Bardenfletshsgade og Amager Boulevard, skal i materialevalg, design af fast møblering, belysning, samt træ- og plantesorter understøtte oplevelsen af et slægtskab til de tilgrænsende byrum.
- Der må etableres cykelparkering i mindre enheder i sammenhæng med træækken. (Se bestemmelser for cykelparkering under generelle bestemmelser for byrum.)

### Stk. 5. Byrum C

- Belægninger skal markere primære sti- og forbindelseslinjer.
- Materialevalg, design af fast møblering, belysning, samt træ- og plantesorter skal understøtte oplevelsen af et slægtskab til byrum c, gårdrum og passagen.
- Beplantningen skal understrege og formidle overgange mellem private og offentlige arealer.

### Stk. 6. Kantzoner, jf. tegning nr. 4

#### For indgangskantzonen gælder:

- Der må etableres cykelparkering i mindre enheder og i et omfang der ikke virker dominerende.
- Arealet må ikke hegnes.

#### For forhavekantzone gælder:

- Kantzonen skal udformes med en forhavekarakter.
- Der må hegnes med hæk i op til 1,3 m højde og åbent gitterhegn i op til 1 meter over omgivende terræn.

## Kommentar

Det er en del af områdets egenart, at mange etageejendomme har forhaver med direkte adgang fra stueetagens lejlighed.

- c) Der må etableres cykelparkering i forbindelse med indgange, såfremt de fremstår som en integreret del af kantzonens udformning.

### For kantzoner i gårdrum gælder:

- a) Der må hegnes eller plantes hæk med en maks. højde på til 1,3 m.

### Stk. 7. Gårdrum

- a) Gårdrummet skal fremstå med frodig havekarakter.
- b) Den landskabelige bearbejdning skal både danne afgrænsning mod kantzonerne og skabe gode rumlige oplevelser i gårdrummet. Jf. tegning nr. 4.
- c) Stier skal anlægges i et kurvet forløb i samspil med landskabet.
- d) Ved hegning af institutionens arealer, skal de fremstå begrønnede eller som levende hegn.

### Stk. 8. Fællesanlæg.

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

### Stk. 9. Gang- og cykelstier

Der fastlægges en offentlig tilgængelig cykel- og gangsti-forbindelse mellem Bardenflethsgade og Amager Boulevard og mellem Bardenflethsgade og Amagerfælledvej med en placering som angivet på tegning nr. 3. Stier skal anlægges med fast belægning og i en bredde på mindst 4 meter. Udformningen skal med hensyn til belægning, belysning m.v. udformes efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning i sammenhæng med indretningen af de øvrige ubebyggede arealer. Stierne skal udformes således, at de i særlig grad indbyder til benyttelse som tryk adgang til og gennem området.

### 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, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m<sup>3</sup> 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 meter dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 meter over de befæstede arealer. Beplantning på dæk bør have minimum 0,5 meter muldlag.

### Stk. 11. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og højst 1 p-plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal.

For butikker skal parkeringsdækningen være 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

For ungdomsboliger skal parkeringsdækningen være 1 p-plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal.

Højst 10 pct. af parkeringen må indrettes på terræn som vist på tegning nr. 4, primært til af- og påsætning. Parkering i øvrigt skal indrettes i kælder via rampe placeret i bebyggelsen.

### Stk. 12. Cykelparkering

- Bolig 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal hvoraf halvdelen skal overdækkes.

- Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> ved boliger og detailhandel.

- Institutioner og lignende mindst 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup>, hvoraf halvdelen skal overdækkes. Hertil kommer 5 ladcykelpladser.

- Administration og lignende kontorarbejdspladser mindst 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup>, hvoraf halvdelen skal overdækkes. - Detailhandel 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> butik.

## Kommentar

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

### Stk. 13. Tilgængelighed

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes, således at de er trygge at færdes ad og opholde sig på, og tilgodeser tilgængelighed for alle.

### Stk. 14. Belysning

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

## § 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Stk. 1. Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

**Stk. 2.** Eksisterende hovedkloak i Bardenfletshgade, skal omlægges i nødvendigt omfang.

## § 9. Forureningsgener

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5, stk. 2.

For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at det indendørs støjniveau med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) i sove- og opholdsrum i boliger og institutioner ikke må overstige Lden 46 dB fra vejtrafik.

De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri med åbne vinduer er Lden 51 dB fra vejtrafik. I kontorer mv. kan luftudskiftning dog sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik.

### Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

## § 10. Bæredygtighed og regnvand

### Stk. 1. Energiklasse

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement og planlovens § 21 a.

### Kommentar:

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Der skal dog meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergibebyggelse. Bygninger, der forsynes fra en varmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarmecentraler) og er beliggende i et fjernvarmeområde, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergibyggeri. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler mod dette.

### Stk. 2. 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.

Kommunalbestyrelsen kan ikke give tilladelse til brug af regnvand til WC-skyl og tøjvask i institutioner for børn under 6 år (fx vuggestuer og børnehaver), hospitaler og plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede).

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne og blå elementer. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedslives blandt andet ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2011 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan opfyldes også ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor.

Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

## § 11. Retsvirkninger

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

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

## § 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr. 293 "Bardenflethsgade" tinglyst/bekendt-gjort den 22.06.1998 ophæves i sin helhed.

### Kommentarer af generel karakter

Der må ikke stå andet end dette. Alle øvrige oplysninger skal fremgå af redegørelsen.

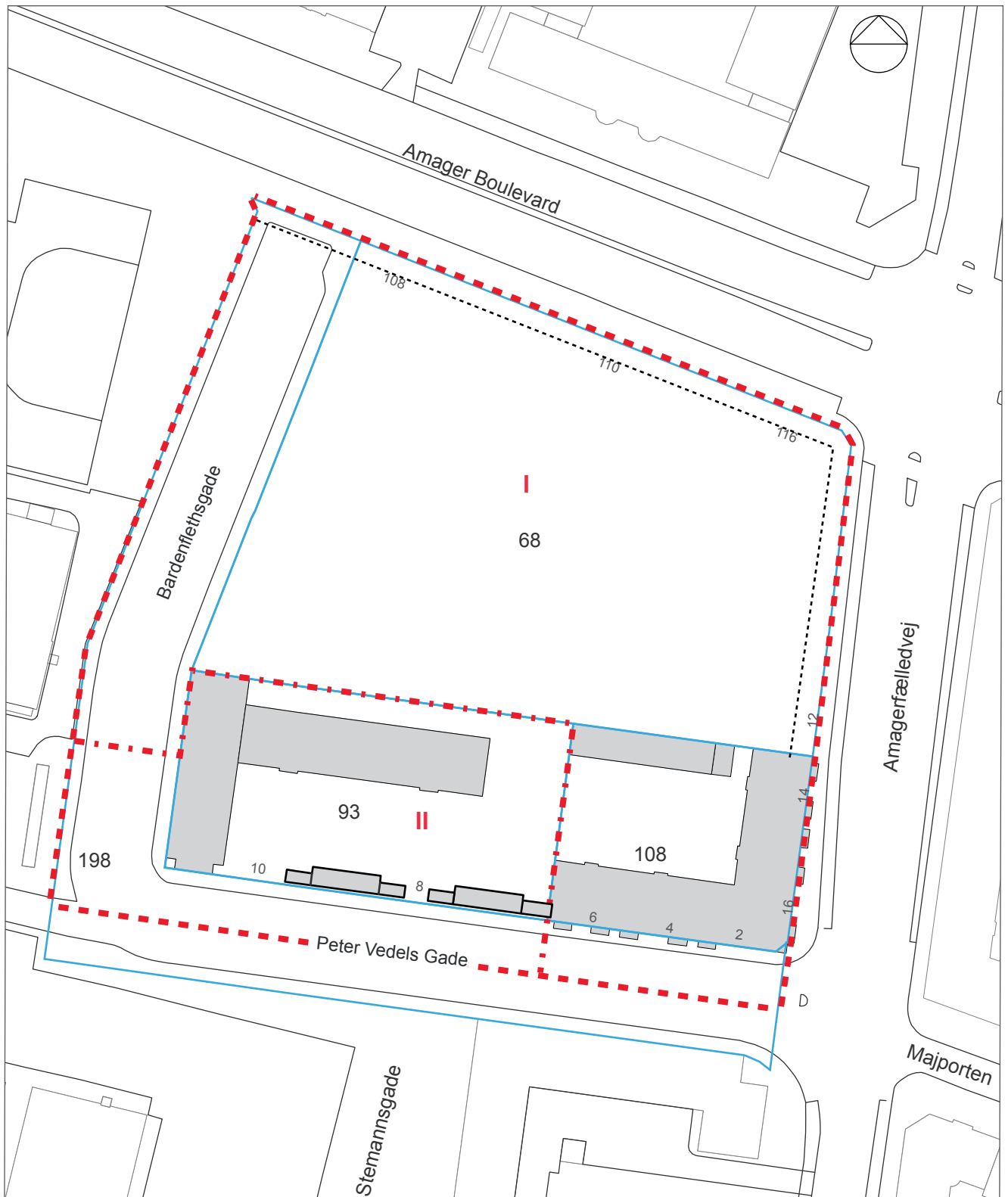
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

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

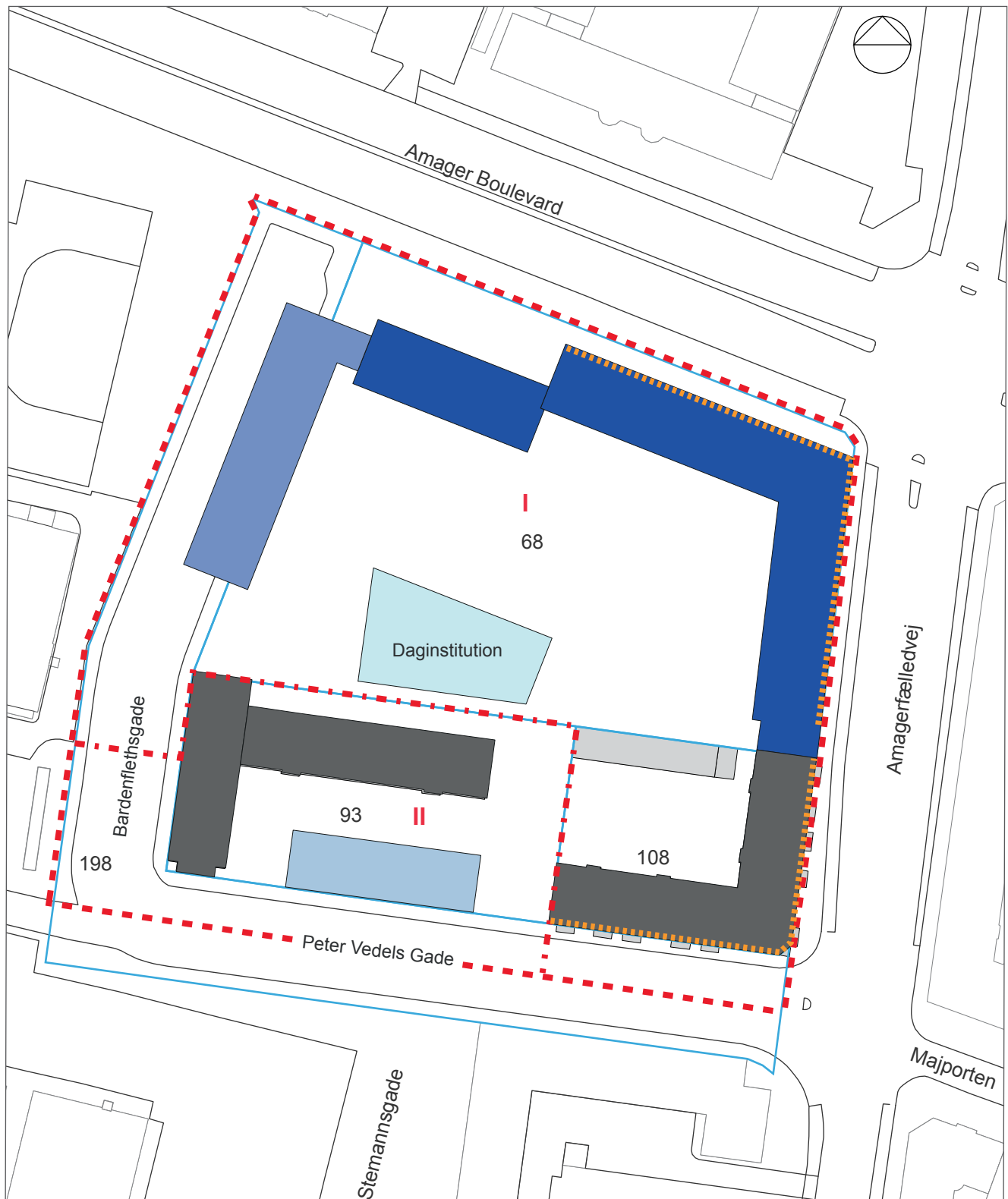
# Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



- ■ ■ Grænse for lokalplanområde
- ■ ■ Grænse mellem underområder
- Matrikelskel
- Eksisterende bebyggelse
- ⋯ Vejudvidelseslinje

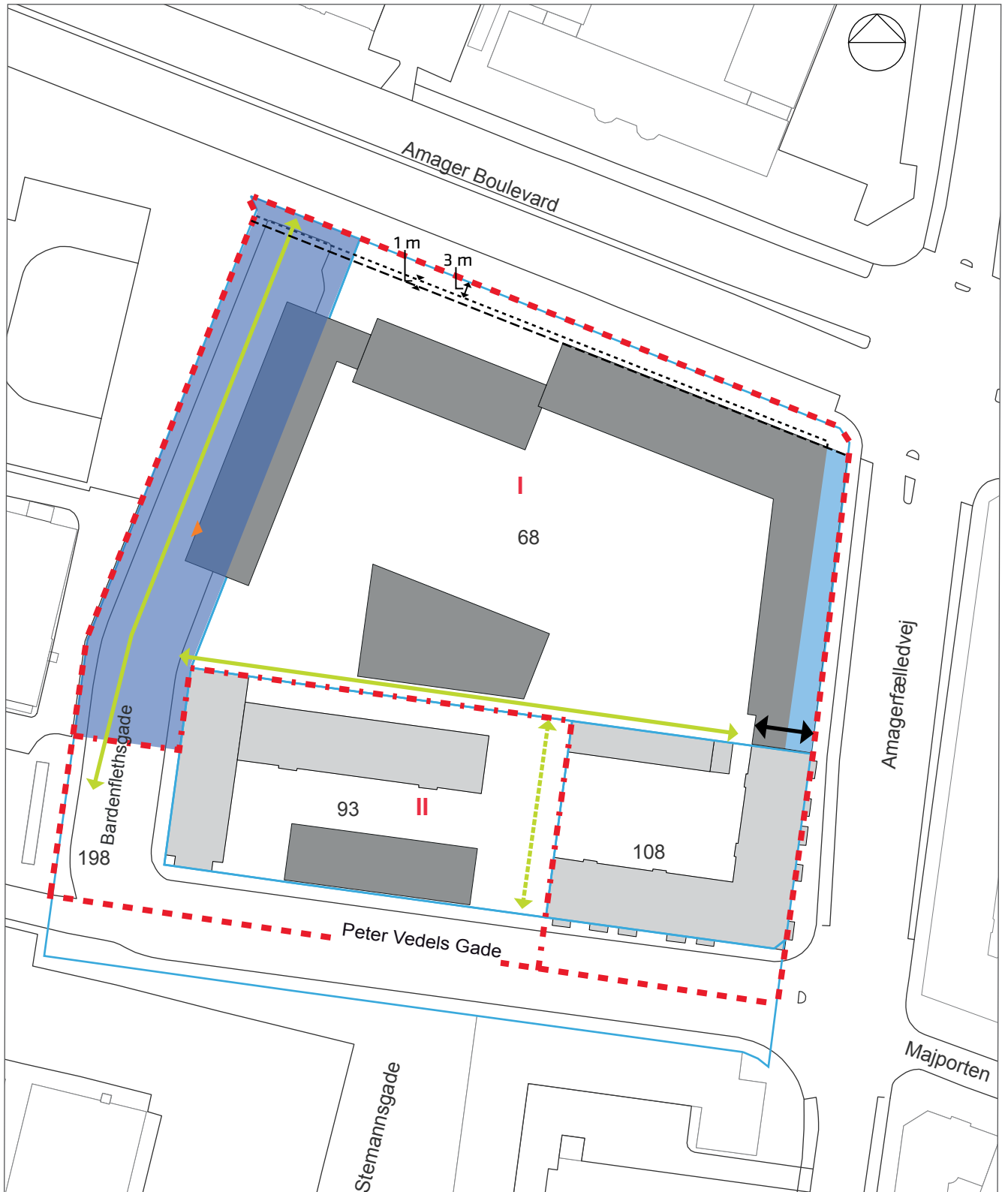


## Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan



- - - - - Grænse for lokalplanområde
  - · - · - Grænse mellem underområder
  - Bebyggelse 2 etager plus tagterrasse
  - Bebyggelse 2½ etager plus eventuel tagterrasse
  - Bebyggelse 3-4 etager plus eventuel tagterrasse
  - Bebyggelse 4-6 etager plus eventuel tagterrasse
  - Bevaringsværdig bebyggelse
  - Eksisterende garagebygning
  - · - · - Mulighed for serviceerhverv
- 0 m 50 m

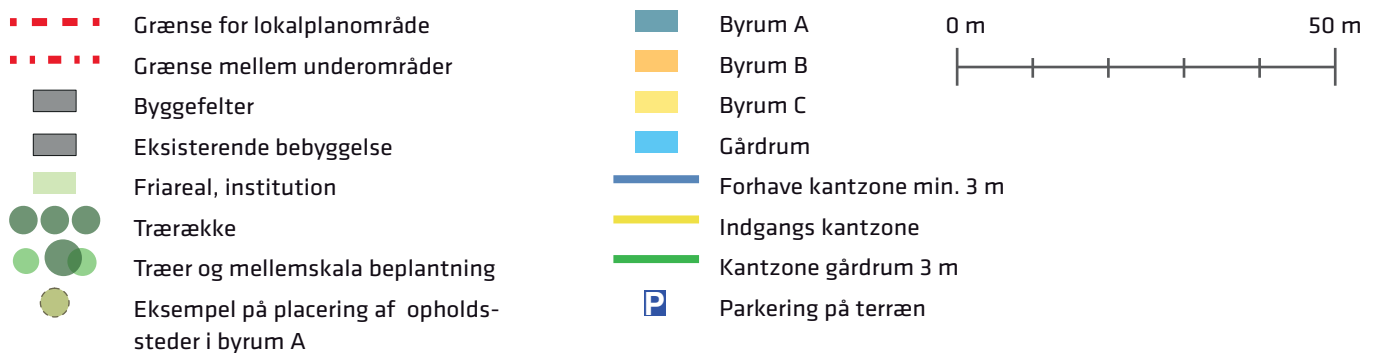
# Tegning nr. 3 - Vej, - sti og pladsforhold samt byggelinjer



- Grænse for lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Byggefelter
- Eksisterende bebyggelse
- Vejudvidelseslinje
- Bebyggelsesregulerende byggelinje
- Vejareal, der kan nedlægges
- Vejudlæg, der kan ophæves
- Portgennemgang
- Gang- og cykelforbindelser
- Eventuel stiforbindelse
- Rampe til parkeringskælder

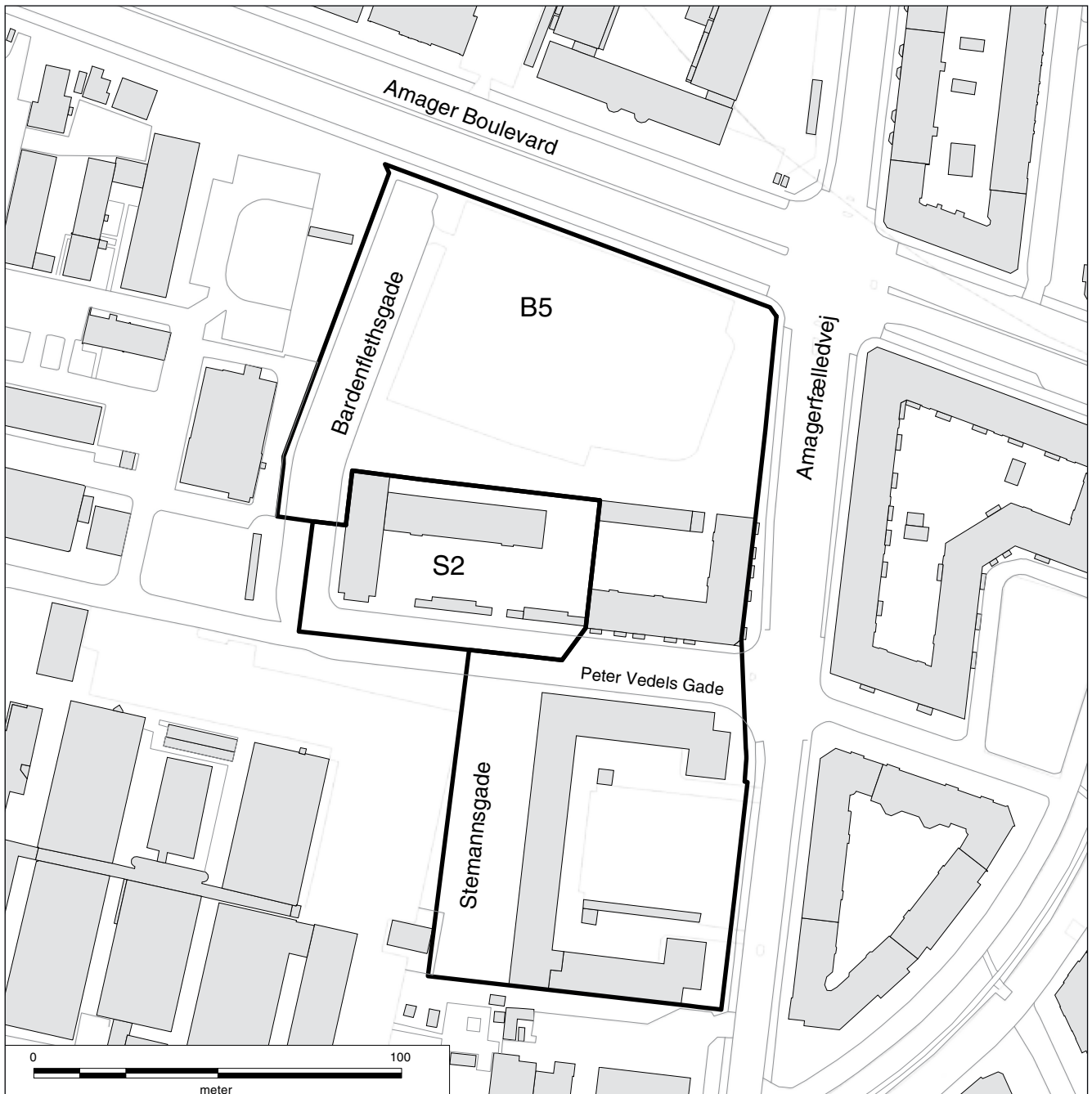


## Tegning nr. 4 - Ubebyggede arealer, byrum og parkering





# Tillæg til Kommuneplan 2011



I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) ændres C2-området (Ramme-id 550), B5-området (Ramme-id 204) samt del af O3\*- området

(Ramme-id 1029) afgrænset af Serumintituttet, Amager Boulevard og Amagerfælledvej til et B5-område og et S2-område, som vist på kortet.

Godkendt af Borgerrepræsentationen den

Center for Byudvikling

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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 27. november 2014 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Bardenflethsgade II med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den 8. december 2014 til den 2. februar 2015.

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

## Åbent hus

Sammen med Amager Vest Lokaludvalg afholder Teknik- og Miljøforvaltningen åbent hus om planforslaget i lokaludvalgets lokaler, Sundholmsvej 8 2300 København S.

Arrangementet foregår tirsdag den 13. januar 2015 kl. 17-20. Til åbent hus kan interesserede komme tæt på projektet og stille spørgsmål til planlæggere, arkitekter og bygherre.

## [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget

## Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

e-mail: [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk)  
tlf.: 33 66 33 66  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 2. februar 2015**

