

LERGRAVSVEJ

Forslag til lokalplan med kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den xx.xx 2013 vedtaget forslag til lokalplan 'Lergravsvej' med kommuneplantillæg. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

Offentlig høringsperiode fra den xx.xx 2013 til den xx.xx 2013



Indhold

Indhold.....	2
Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget	3
Lokalplanen og kommuneplantillæggets baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Byggeønsker	5
Lokalplanens indhold	7
Udbygningssaftale	8
Miljøforhold	9
MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer ..	9
Miljømæssige gener fra virksomheder	9
Kystnærhed	9
Skyggediagrammer	10
Komfortzonedigram	11
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	12
Kommuneplan 2011	12
Kommuneplantillæg	12
Boligpolitik	13
Varmeplanlægning.....	13
Ledningsforhold.....	13
Trafikstøj	14
Bydelsplan	14
Lokalplaner i kvarteret.....	15
Miljø i byggeri og anlæg	15
Regnvand	15
Lavenergi.....	16
Affald	17
Jord og grundvand.....	17
Sikring af metroarealer	18
Indflyvningszone til Københavns Lufthavn.....	18
VVM i forbindelse med P-hus	18
Generelt vedrørende jord og grundvand.....	18
Museumsloven	18

Forsideillustration:

Luftfoto af området set mod nordvest
– det aktuelle lokalplanområde er indrammet med hvidt.
(JW Luftfoto, juli 2012)

Lokalplan 'Lergravsvej'	19
§ 2. Område	19
§ 3. Anvendelse	19
§ 4. Bane-, vej-, sti- og pladsforhold samt byggelinjer ..	20
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	21
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 7. Byrum og ubebyggede arealer	23
§ 8. Parkering.....	26
§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg	26
§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener	26
§ 11. Bæredygtighed og regnvand	27
§ 12. Matrikulære forhold.....	27
§ 13. Retsvirkninger	27
§ 14. Ophævelse af lokalplaner	27
Tegning nr. 1 – Lokalplanrådets afgrænsning	29
Tegning nr. 2 – Bebyggelsesplan.....	30
Tegning nr. 3 – Vejforhold, friarealer og stier.....	31
Tegning nr. 4 – Parkeringsarealer og pladser.....	32

Tillæg til Københavns Kommuneplan 201134

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

35

Lokalplan.....	35
Lokalplanforslagets retsvirkninger	35
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	35
Kommuneplantillæg	35

Mindretalsudtalelser

35

Praktiske oplysninger

Bagsiden

Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



Luftfoto af området (JW Luftfoto, juli 2012).

Lokalplanen og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Gennemførelse af den foreslåede bebyggelse forudsætter en ny lokalplan med kommuneplantillæg. Planerne giver mulighed for boliger og erhverv på de tidligere erhvervsarealer. Planerne giver endvidere en højere bebyggelsesprocent/-tæthed og en ny struktur med vægt på byliv og lysforhold for bebyggelsen.

Skanska ønsker at videreudvikle arealer på Østamager omkring Metroarealerne nord for Øresundsvej. Henning Larsen Architects og Tredje Natur har derfor, for Skanska, udarbejdet en helhedsplan for arealerne Øresundsvej 145 og Strandlodsvej 67 til opførelse af en overvejende boligbebyggelse med mulighed for indretning af arealer til butik- og erhvervsvirksomhed. Herudover har Skanska ladet tegnestue Gottlieb Paludan Arkitekter udarbejde et projekt på arealet Øresundsvej 141-143 med butikker i stueetagen og parkeringshus i de øvrige etager.

Skanska ønsker at opføre en bebyggelse med ca. 400 boliger, med mulighed for op til 8.400 m² serviceerhverv og opførelse af et parkeringshus med ca. 270 pladser og 2.500 m² butikker.

Skanska har derfor anmodet Københavns Kommune om at udarbejde en ny lokalplan samt tillæg til Kommune-

plan 2011 med henblik på at opføre en bolig- og erhvervsbebyggelse på i alt ca. 44.700 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 130 på sigt for deres ejendomme under ét.

Ejeren af ejendommen Strandlodsvej 61, Rodox Huset I/S, har i anledning af den aktuelle planlægning, og den hidtidige manglende udlejning af en del af den eksisterende



Lokalplanområdet udgør ca. 70.700 m² (Illustration 1).

bebyggelse, ønsker om at udvide muligheden for at bygge ejendommen. I den anledning har Holscher Arkitekter A/S fremsendt skitseprojekt for en mulig bebyggelse med et etageareal på i alt ca. 7.100 m² på ejendommen.

Den gældende lokalplan 346 fastlægger området til blandet boliger og serviceerhverv i bebyggelser i op til 6 etager. Der er udpeget arealer til offentlige formål til fx institutioner m.v. samt en hovedcykelsti på Amagerbanens tidligere areal. Bebyggelsesprocenten i lokalplanen er på 90 for Skanskas arealer. I Kommuneplan 2011 er området opdelt i fem forskellige rammeområder. Med kommuneplantillægget vil rammeområderne blive samlet, og byggemulighederne udvides. Ligesom i Kommuneplan 2011 er der særbestemmelser i det foreslåede kommuneplantillæg, så området kan ses under et.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet er afgrænset af den østlige side af "Amagerbanens tidligere areal", Øresundsvej, Strandlodsvej og Lergravsvej, som vist på illustration nr. 1 over lokalområdet.

Lokalplanområdet gennemskæres af banegraven til metroen, der fører hen til Øresund Station. På Skanskas areal lige nord for metroarealet er der et nyere stianlæg mellem Strandlodsvej og Øresundsvej. Mod øst ligger det tidligere areal til Amagerbanen overvejende med grusarealer. Der er ubebyggede grunde nord og syd for metroarealet. På Skanskas arealer nærmest Strandlodsvej er en tidligere erhvervsbebyggelse midlertidigt indrettet for indendørs skateboard-aktiviteter for unge. På arealerne



Eksisterende veje og stier i og omkring lokalplanområdet. (Illustration 2)

ved hjørnet af Strandlodsvej og Øresundsvej ligger en halbebyggelse samt børneinstitutioner.

Lokalplanområdet ligger i det tidligere industriområde på Østamager. Området er under omdannelse fra industri til overvejende boliger og serviceerhverv. De eksisterende bebyggelser i det tidligere erhvervsområde har varierede højder, som det ses på luftfoto af området. Mod vest ligger et bolig- og parkområde "Lergravsparken". Lokalplanområdet ligger tæt på Amager Strand, sejlkлубber og kolonihaveområder samt mod nordøst et erhvervsområde.

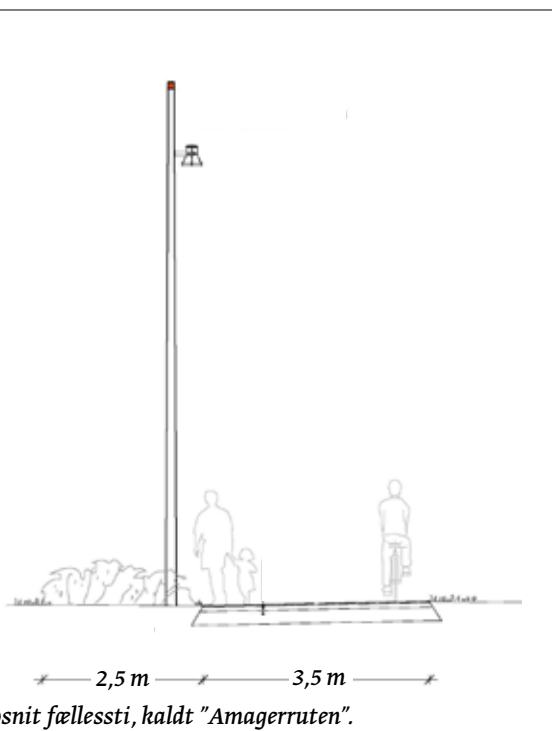
Der vil være adgang gennem bebyggelsen via et omfattende stisystem, der sikrer bedre forbindelser for bløde trafikanter.



Lokalplanområde

Helhedsplan for nyt cykelstianlæg på Amagerbanens tracé langs lokalplanområdets østlige grænse. Københavns Kommune er bygherre. Arealet til cykelstien er magelagt/byttet med et tilsvarende areal hos Skanska. Skitserne er udarbejdet af tegnestuen Schönherr A/S og ingeniørvirksomheden Moe og Brødsgaard for Københavns Kommune.

(Illustration 3)



Principsnit fællessti, kaldt "Amagerruten".

Kommunen er i færd med at planlægge et afsnit af cykelruten på Amagerbanens tidligere tracé. Se illustration 3.

Lokalplanområdet rummer ingen bevaringsværdige bygninger eller træer.

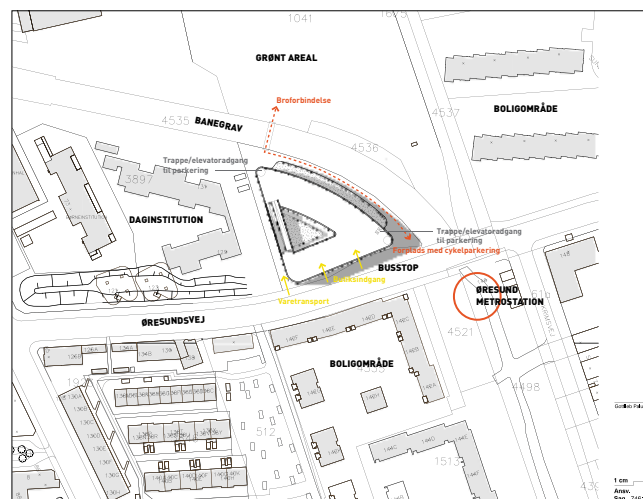
Byggeønsker

Den ny bebyggelse foreslås opført i varierede højder med en særlig markering i form af to markant højere bygninger længst mod nord/vest og længst mod syd/øst. Bygningerne overskrider kommuneplanen maksimale højde, derfor udarbejdes et kommuneplantillæg, der muliggør den ekstra højde. Bebyggelsen med markeringen er vist på de efterfølgende illustrationer 4-12. På illustration 11 vises idéoplæg til, hvordan rum mellem bygningerne kan tage sig ud.

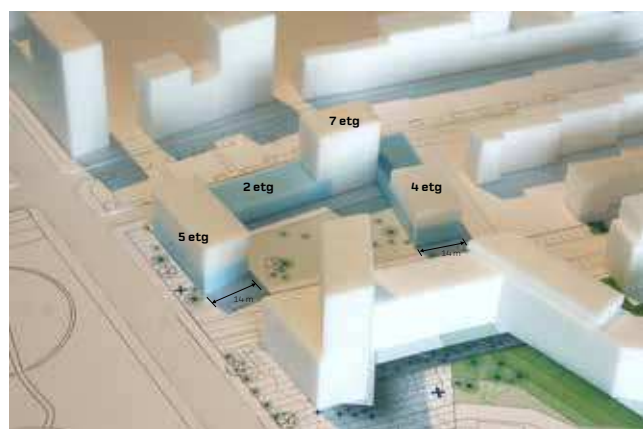
Boligbebyggelsen udføres med altaner og med tagboliger, der rykkes ind og ud i forhold til facaden. Udkast til bygningernes facader og materialer er vist som illustration 12. Parkeringsnormen er 1 p-plads pr. 150 m² etageareal. Der etableres derfor mindst 281 parkeringspladser og 1.052 cykelparkeringspladser til boligbebyggelsen.

Udover bolig- og erhvervsbebyggelsen muliggøres på arealet Øresundsvej 141-143 et parkeringshus, med butikker i stueetagen. Parkeringshuset skal dels fungere som parkering til butikkerne, ca. 25 pladser, og dels fungere som parkering for boligbebyggelsen øst for lokalplanområdet. Parkeringshuset vil kunne rumme i størrelsesordenen 270 parkeringspladser og være på ca. 2.500 m² i grundplan. Idé til udformning af parkeringshuset kan ses som illustration 5, og placeringen kan ses på illustration 4 og 5.

Eksempel på projekt: P-hus set fra vest, Øresundsvej. Skitsen er udarbejdet af tegnestuen Gotlieb Paludan for Skanska A/S (Illustration 4)



P-husets placering ved Øresundsvej. Skitsen er udarbejdet af tegnestuen Gotlieb Paludan for Skanska A/S. (Illustration 5)



Eksempel på hjørnegrunden Strandlodsvej 61. Model er udarbejdet af Holscher Arkitekter for ejendommens ejer. (Illustration 6)



Skanskas projekt i område II. Projekt, illustrationer fra Henning Larsen Architects og Tredje Natur. Idéoplæg. Den ansøgte høje bygning bliver 37 m høj, svarende til højden på bygningen nord for Lergravsvej som vist på Illustration 12. (Illustration 7)



Eksempel på byrum i den fremtidige bebyggelse. (Illustration 10)



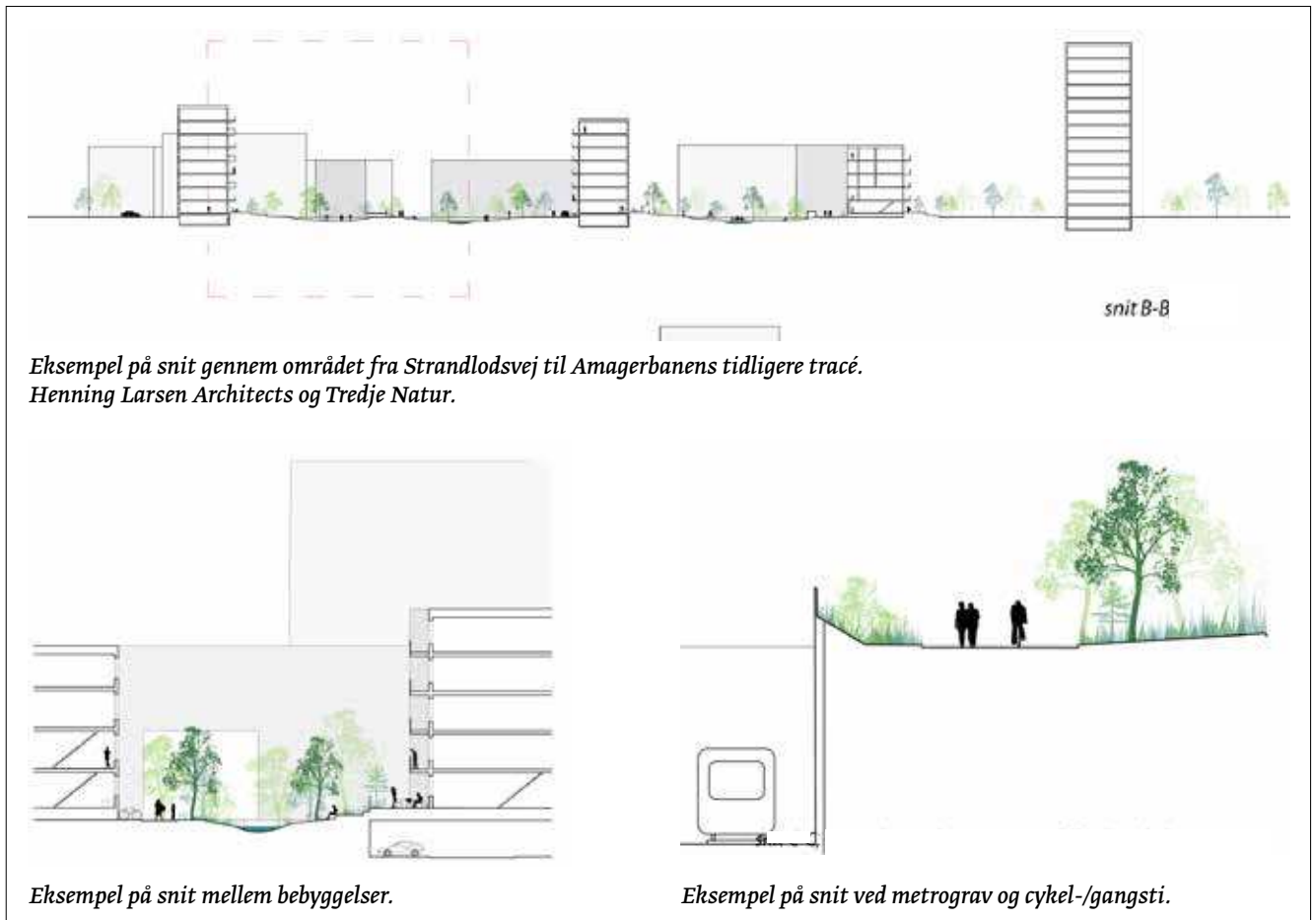
Eksempel på fremtid bebyggelse. Idéoplæg. (Illustration 8)

På hjørnegrunden Strandlodsvej 61 er der vist eksempel på en fremtidig bebyggelse med et samlet etageareal på op til ca. 7.100 m². Ifølge Holscher Arkitekter A/S er der mulighed for at bygge ovenpå dele af den eksisterende bebyggelse. (Illustration 6)

Bebyggelsens uderum varierer fra det helt private til det helt offentlige. Her imellem ligger zoner af semi-privat og semi-offentlig karakter. Dette sikres ved at opføre en bebyggelse med rummelige gårdrum, der er åbne for offentligheden.



Bebyggelsesplan for hele lokalplanområdet. Der er tre grønne passager gennem området. Stiforholdet omkring Metroarealets sti gennem gård og porte samt den nordligste adgangssti. Parkeringshuset er placeret langs metrograven efter godkendelse fra Metroselskabet. (Illustration 9)



Eksempel på snit gennem området fra Strandlodsvej til Amagerbanens tidligere tracé.
Henning Larsen Architects og Tredje Natur.

Eksempel på snit mellem bebyggelser.

Eksempel på snit ved metrograv og cykel-/gangsti.

Skitserne er udarbejdet af tegnestuen Henning Larsen Architects og Tredje Natur for Skanska A/S.
(Illustration 11)

Private haver ligger på syd- og vestsiden af bebyggelserne. Et terrænspring på ca. 1 meter, samt bearbejdning af kanten, skaber overgang mellem de private haver og fællesarealerne. Samtidigt defineres en offentlig gang-/cykelforbindelse langs metrotracéet, således at det primære menneskeflow vil være her, mens gådrummene får en mere stille og semi-privat karakter. En række af de sydvendte pladser mod metrotracéet skaber mulighed for ophold. Der skabes mulighed for at se metroen køre.

Kantzonerne mellem bygninger og friarealer tænkes som både mødesteder mellem det private og det offentlige. Kantzonerne tilpasses infrastruktur, bygningens funktioner og solorientering.

Mod Strandlodsvej etableres en befæstet plads med mulighed for anlæggelse af skateranlæg eller anden aktivitetsplads. Mod syd, overfor metrostationen, planlægges ligeledes en befæstet plads omsluttet af de to gang/cykelruter. En del af boligernes friareal placeres på dele af tagfladerne, der anlægges fællesarealer/terrasser med adgang for beboere.

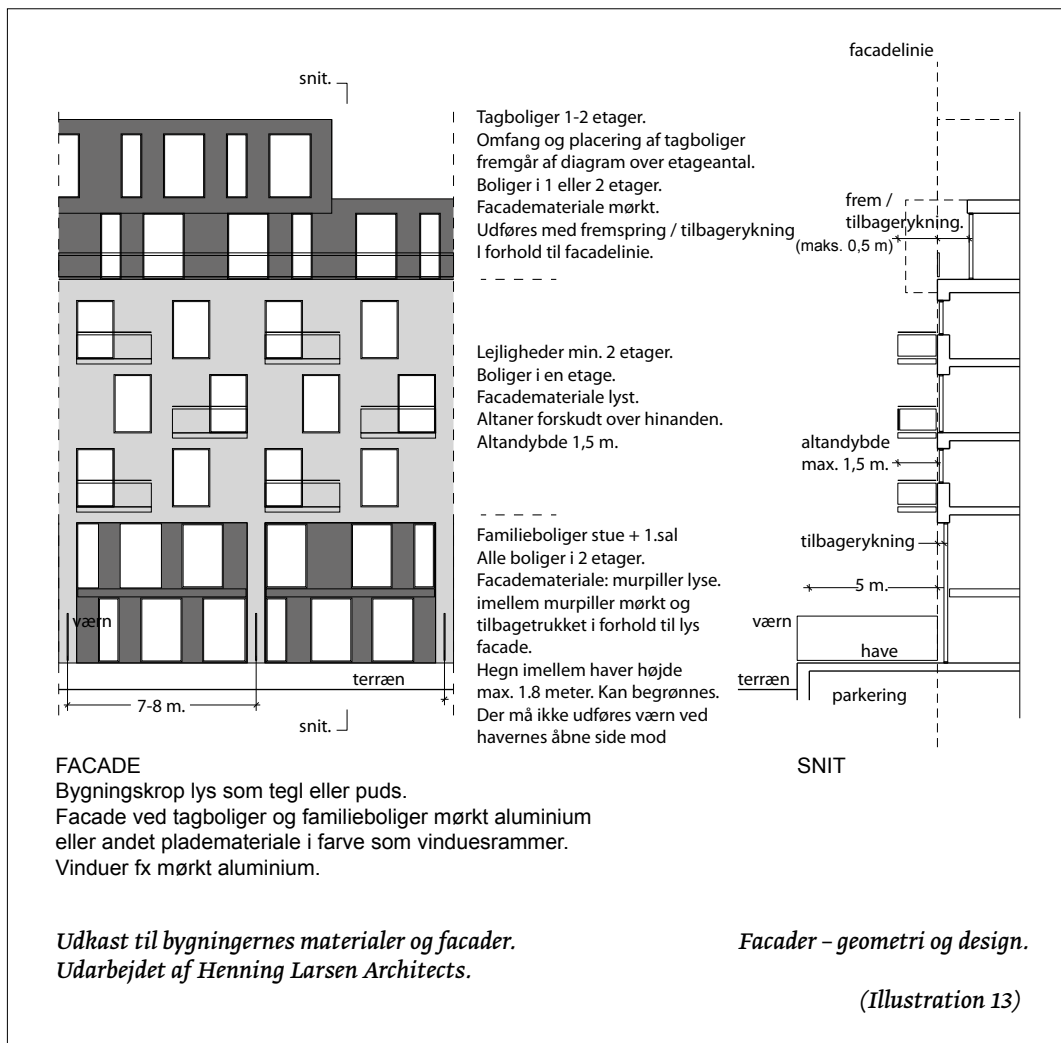
Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal erstatte den vestlige del af den nuværende lokalplan 346, der fastlægger en vifteformet åben parkbebyggelse med gavle i retning mod Amager Strandvej. I det nye planforslag er det arealerne langs metroen

og den interne øst-vestgående adgangsvej, der udgør den grønne åbne forbindelse mellem Lergravsparken og Amager Strand. Bebyggelsesplanen er en fortætning af området med en bebyggelsesprocent, der øges fra 90 til 140 for området under et. Bebyggelsesplanen er bygget op, således at der er mest mulig sol til de enkelte lejligheder og byrum. Der er passagemuligheder i øst-/vestlig retning langs metroterrænet samt gennem de grønne byrum.



Luftfoto set fra nordvest viser lokalplanområdets nordvestlige hjørne og ny bebyggelse nord herfor. Den højeste bygning er 37 m høj og ligger lige nord for Lergravsvej nr.61. Foto er stillet til rådighed af bygherren. (Illustration 12)



Aktive og udadvendte stueetager er stueetager med krav om særligt udadvendte og publikumsorienterede funktioner.

Aktive stueetager henvender sig i særlig grad til den brede offentlighed og medvirker til et levende og varieret bymiljø med oplevelsesrige facader og direkte publikumsadgang. Stueetagerne indeholder publikumsorienterede serviceerhverv samt kulturelle og fritidsprægede funktioner. For at understøtte det ønskede byliv, stilles der særlige krav til udformningen og detaljeringen af aktive stueetager.

Det er et vigtigt element i planen, at friarealerne bliver bedst mulige og inviterer til ophold, og at de offentlige stiforbindelser sikres. Der er udarbejdet et komfortzonediatagram, der viser kvaliteten af udearealerne. Udearealer der er egnet til længerevarende ophold, fx ophold på terrasse eller på gadecafe, er markeret med gult. Ophold egnet til kortere ophold, fx kortvarigt ophold på legeplads eller park, er markeret med grønt og aktivt ophold, fx gang eller indkøb, er markeret med blå. Komfortzonediatagrammet er vist som illustration 14.

Lokalplanen skal herudover sikre, at der skabes en by-

mæssig sammenhæng mellem Amagers tætbefolkede brokvarterer og Amager Strandpark. Det tilstræbes, at der etableres større boliger med henblik på at tiltrække børnefamilier, samtidig med at der ønskes en bedre fordeling mellem små og store boliger i bydelen.

Udbygningsaftale

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

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra Skanska til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om forbedring af den østlige side af vejanlægget Strandlodsvej

I udbygningsaftalen forpligter Skanska sig til at etablere nærmere beskrevne infrastrukturanlæg bestående af etablering af cykelsti og opgradering af vejareal og fortov for den østlige side af Strandlodsvej på strækningen mellem Lergravsvej og Øresundsvej.

Miljøforhold

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor 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).

Imidlertid skønnes det planlagte parkeringshus at være af et omfang, hvor bygherren skal formidle gennemført en VVM- screening af det konkrete projekt inden det udføres.

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009).

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Eventuelle støjgener fra autovirkningerne på ejendommen Lergravsvej 60-62 er imødegået med de forudsatte afstande til de omliggende boliger. Se § 15 A i planloven.

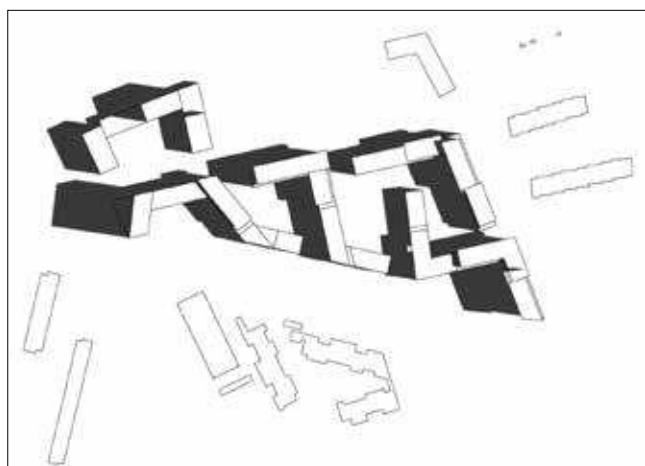
Kystnærhed

Området ligger i en afstand af ca. ½-1 km fra kysten ved Amager Strand m.v. og dermed indenfor den kystnære byzone. På grund af denne afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil vurderes derfor ikke påkrævet.

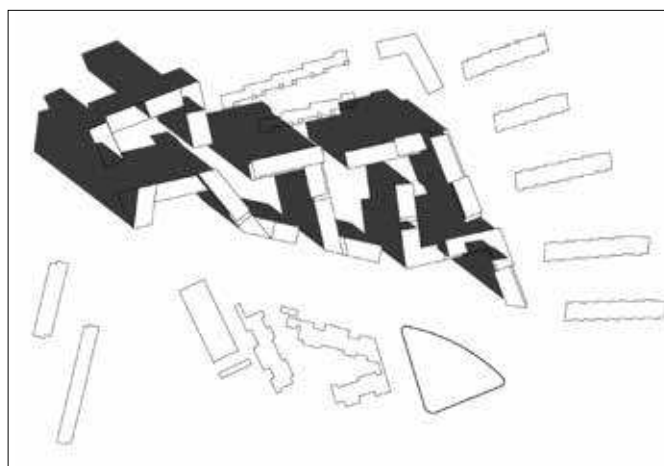
Skyggediagrammer - juni

Skyggediagrammer - september

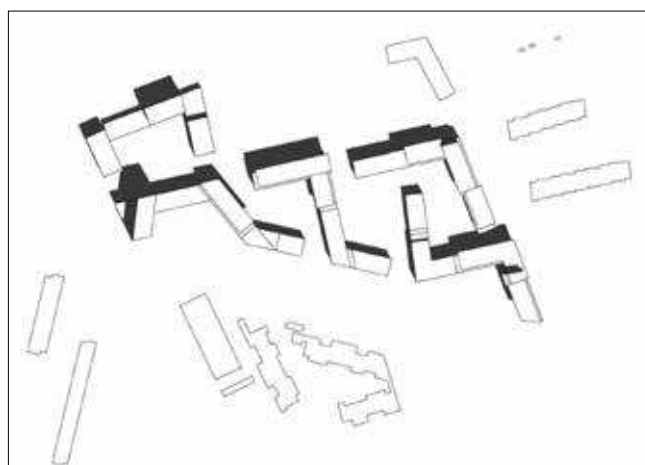
Skyggediagrammet er udarbejdet af tegnestuen Henning Larsen Architects.



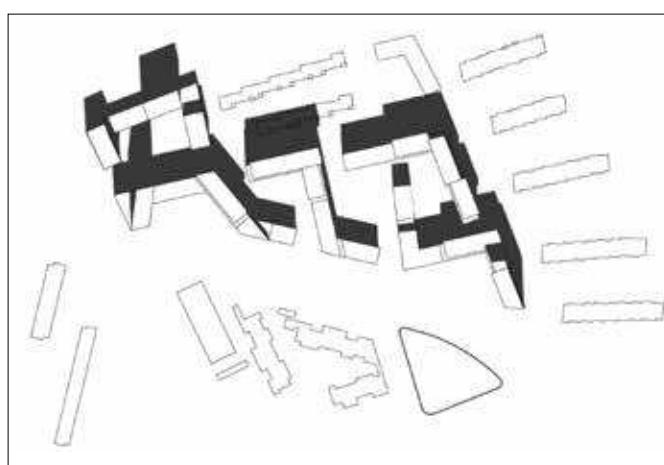
21. JUNI KL. 09.00



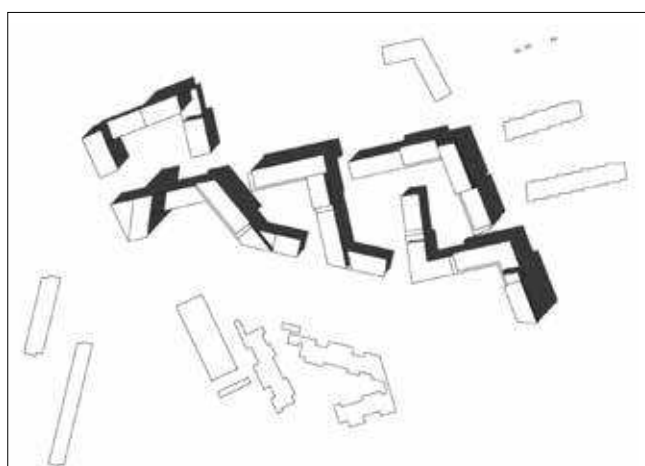
22. SEPTEMBER KL. 09.00



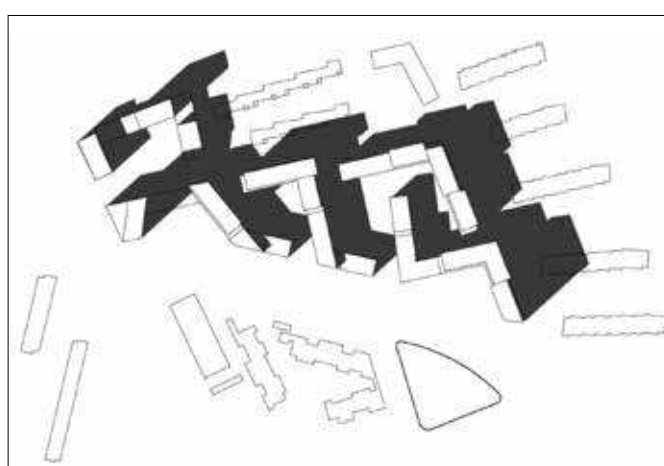
21. JUNI KL. 12.00



22. SEPTEMBER KL. 12.00



21. JUNI KL. 15.00



22. SEPTEMBER KL. 15.00

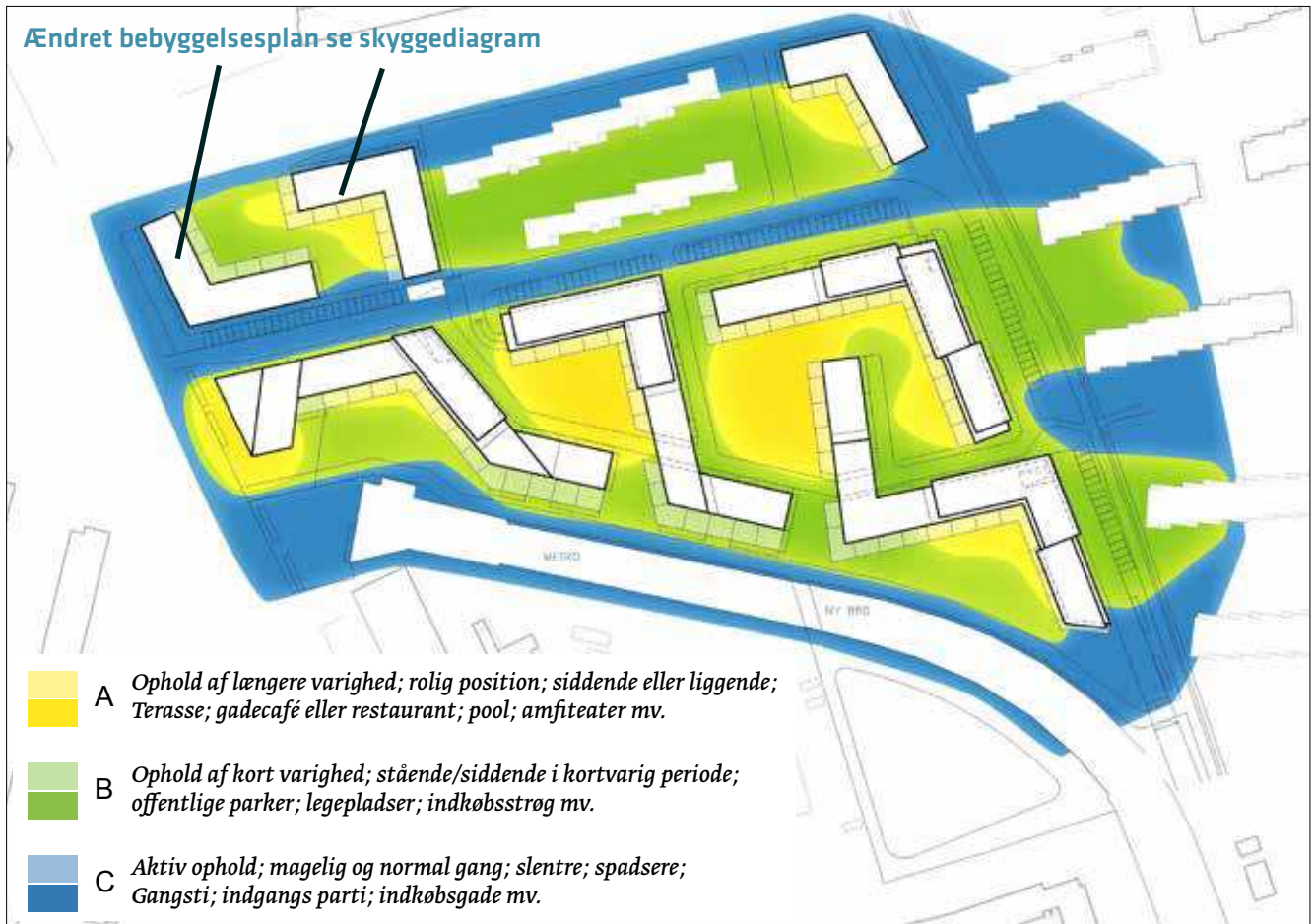
Skyggediagrammer

Projektets bebyggelsesplan er udformet med mest mulig hensyntagen til vindpåvirkning i området, gode lysforhold i boligerne og på friarealerne. Ved placering af opholdsarealer og indretningen af arealerne op til bygningerne er søgt planlagt velfungerende adgangs- og opholdsmuligheder samt placering af cykler m.m.

Skyggediagrammerne viser skyggevirkningen i og omkring bebyggelsen. Der er valgt syv tidspunkter - tre i juni og tre i september for at vise skyggevirkningerne hen over året.

Det vurderes ud fra diagrammerne, at der generelt er gode solforhold i bygningerne og på udearealerne.

Komfortzonediagram



Kortet angiver udearealer vurderet i forhold til kvaliteten af udeforhold.

Kortet er udarbejdet på baggrund af vindanalyse og skyggediagrammer for bebyggelsen og dens nærmeste naboarealer. Oversigten er udarbejdet af tegnestuen Henning Larsen Architects. (Illustration 14)

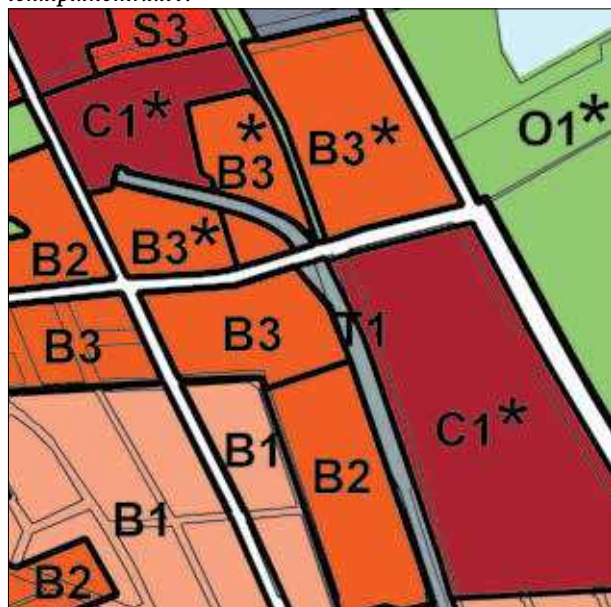
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er lokalplanområdet opdelt i fem rammeområder, et C1*-område til blandet bolig- og erhvervsformål, to B3*-områder til boligformål, et O1-område til offentlige formål og et T1-område til tekniske anlæg. Bebyggelsesprocenten for de to B3*-områder til boligformål kan beregnes under et for disse områder sammen med et tilstødende B3*-område uden for lokalplanområdet.

En del af lokalplanområdet er udpeget til detailhandel som del af Bydelscenteret Øresund Station. Der kan placeres dagligvarebutikker op til 2.000 m² og udvalgsvarebutikker op til 1.000 m². Hele området er stationsnært.

Udsnit af rammeområder i Kommuneplan 2011 i og omkring lokalplanområdet.



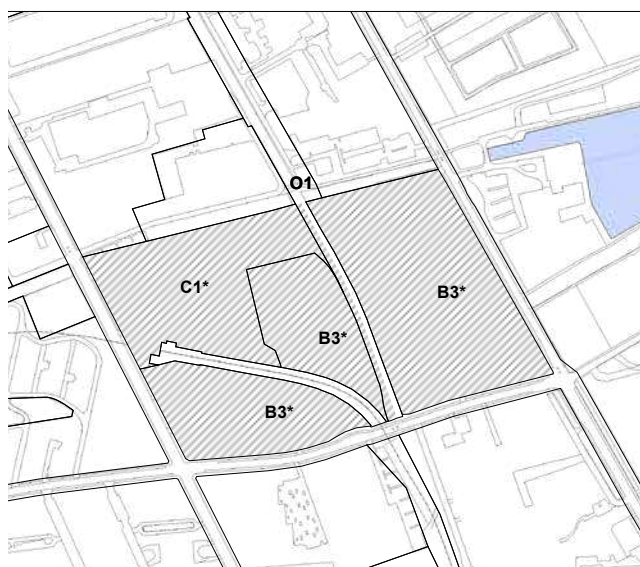
B1	Områder til boliger (1-2 etager)
B, B3-5	Områder til boliger (3-6 etager)
C, C1-2	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
O1	Områder til fritidsområder m.v.
T2	Områder til tekniske formål
*	Områder med særlige bestemmelser
— — — — —	Lokalplanområde

Kommuneplanen udpeger forløbet af en grøn cykelrute langs den østlige side af lokalplanområdet i O1-området.

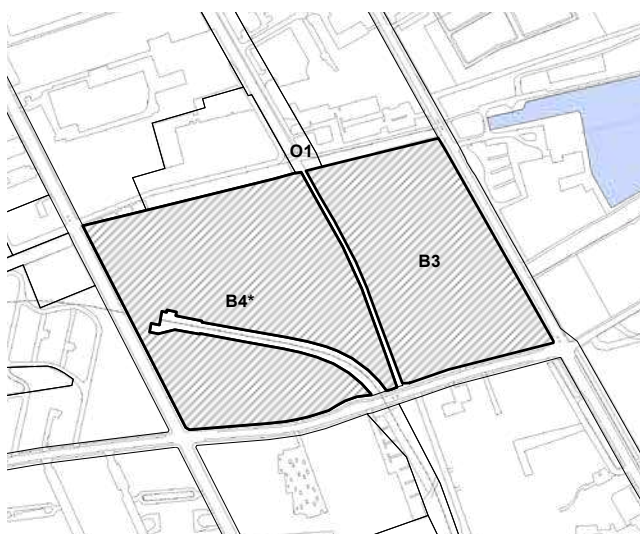
For at tilvejebringe en planlægning for en bebyggelse på tværs af den gældende opdeling i rammeområder med forskellige krav, udarbejdes der et tillæg til Kommuneplan 2011, der samler rammeområderne og udvider byggemulighederne.

Kommuneplantillæg

Med tillægget til Kommuneplan 2011 forenkles rammebestemmelserne for lokalplanområdet, idet en række mindre rammeområder slås sammen til et samlet om-



Eksisterende rammer i Kommuneplan 2011.



Forslag til ændrede kommuneplanrammer 2011.

råde. T1-område til tekniske anlæg (metro) ændres ikke, ligesom bestemmelserne for detailhandel bibeholdes uændrede.

Da området ligger stationsnært, bibeholdes muligheden for en andel af erhverv, samtidig med at der grundet beliggenheden helt tæt på en metrostation åbnes for en øget bebyggelsestæthed. Der åbnes for, at der i lokalplanen kan tillades enkelte bygninger med en større højde, svarende til den gældende maksimale bygningshøjde i det tilstødende rammeområde på den anden side af Lergravsvvej/ nord for lokalplanområdet.

Kommuneplantillægget slår C1*-området, de to B3*-områder og en del af O1-området sammen til et nyt B4*-område. Der fastsættes en maksimal bebyggelsesprocent for området på 140, som kan beregnes for området under et og friarealprocenten for boliger er 45. Der tillades en andel af serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk, på op til 40 %. Erhverv kan placeres over bebyggelsens stueetage. Der kan i lokalplan fastlægges bebyggelse med en maksimal bygningshøjde på 42 meter.

Den resterende del af O1-området bibeholdes. For et tilstødende B3*-området uden for lokalplanområdet udgår den særlige bestemmelse om, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere B3*-områder under et. Området bliver derfor til et B3-område uden særlige bestemmelser.

Boligpolitik

København vokser med 45.000 nye indbyggere frem mod 2020 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.

Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement og planlovens § 21a.

Ledningsforhold

Der er i området kloak- og andre forsyningsledninger, som kræver omlægninger eller hensynstagen under anlægsarbejderne.



Detailhandelsrammer i Kommuneplan 2011.

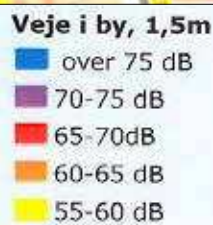


Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Strandlodsvej ligger på 70-75 dB i 1½ meters højde og på 65-70 dB i 4 meters højde. På Øresundsvej ligger trafikstøjniveauet på 65-70 dB i både 1½ og 4 meters højde.



Trafikstøj i 2012 ifølge miljøgis.



Det vil således være nødvendigt med støjdæmpende tiltag i disponering og udformning af bebyggelser af hensyn til boliger og udendørs opholdsarealer.

Støj og vibrationer fra metroen giver ingen gener for de kommende bebyggelser.

Bydelsplan

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

Amager Øst Lokaludvalg foreslår, at der arbejdes for at etablere stikkanaler ved Kløverparken, Prøvestensbroen og Lergravsvej. Kanalerne skal vise vejen til vandet og skabe mulighed for nye aktiviteter i byrummet. Der hvor Lergravsvej ligger i dag lå i gamle dage en kanal. Amager Øst Lokaludvalg ønsker, at den gamle kanal genetableres for at gøre strækningen mere attraktiv og synlig som tværgående forbindelse i bydelen. Kanalforbindelsen vil gøre det muligt for små både og kajaker at sejle ind i hjertet af Amager Øst.



Vejstøj, L_{den} , 1,5 m over terræn.

I forbindelse med planlægning af Skankas projekt af Øresund Strandpark omkring metrotracéet øst for Strandlodsvej og nord for øresundsvej, er der af Gade & Mortensen Akustik A/S udført beregninger af støjpåvirkningen på bebyggelsen fra vejtrafikken. Beregningerne er foretaget på bebyggelsesplanen fra startredegørelsen.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 346 'Amager Øst II': Formålet med lokalplanen er at ændre det hidtidige erhvervsområde til et område til blandet boliger og serviceerhverv i bebyggelser i op til 6 etager. Der er udpeget arealer til offentlige formål fx med institutioner m.v. samt hovedcykelsti på Amagerbanens tracé.

Lokalplan nr. 425 'Krimsvvej': Formålet med lokalplanen er at ændre det hidtidige erhvervsområde til blandet et område til boliger og serviceerhverv i bebyggelser i op til 21 etager. Den udpeger arealer til centerformål ved Øresundsvej.

Lokalplan nr. 449 'Strandlodsvej': Formålet med lokalplanen er at ændre det hidtidige erhvervsområde til et område til blandet boliger og serviceerhverv i bebyggelser i op til 12 etager. Den udpeger arealer til centerformål. En udbygningsplan omfatter anlæg af den østlige side af Strandlodsvej med cykelsti og vejtræer samt anlæg af cykelsti og parkering på midterarealet af Lergravsvej.

Lokalplan nr. 360 'Østamagerbanen': Formålet med lokalplanen er at fastlægge arealer til Østamagerbanen, herunder en station syd for Øresundsvej. Der kan ifølge planen etableres en gangbro på tværs af metroen i området nord for Øresundsvej.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/bolig og byggeri](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 CO2, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima 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.

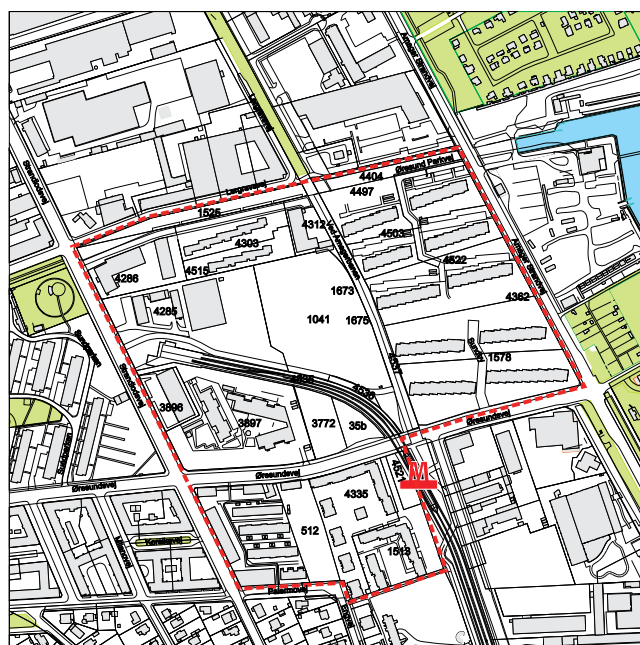
Regnvand

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 egen matrikel, i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient. (se side 11).



-  Lokalplaner i kvarteret
-  Lokalplanforslag

Kort med angivelse af lokalplanområdet med rød markering. Området ligger i et område ud til Øresund.



Afgrænsning af den eksisterende lokalplan nr. 346 "Østamager III".

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

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.

I forbindelse med det konkrete projekt skal det vurderes om området kan indgå i den overordnede skybrudssikring på Amager.

Lavenergi

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste lavenergiklasse, jf. bygningsreglementet og planlovens § 21a..

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 og storskrald foruden dagrenovation, samt evt. glas.

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

Erhverv skal som hovedregel indgå aftale med private affaldsindsamlere.

Affaldet kan placeres på ejendommen enten i affaldsrum eller i gården.

I ejendomme, hvor erhverv og boliger bor sammen, skal det tydeligt fremgå, hvilke beholdere, der er erhvervets og hvilke, der er beboernes, hvis der er forskellige affaldsindsamlere.

Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, supermarkeder, caféer og kantiner skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og placering for boligerne skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af gårdmiljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

Rottesikring

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

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

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

Jord og grundvand

Center for Miljø har følgende konkrete kendskab til forurening i lokalområdet:

Strandlodsvej 71/Øresundsvej 129, matr. nr. 3897 Sundbyøster, København.

Matriklen er kortlagt på vidensniveau 1 jf. Jordforureningsloven.

Baggrunden for kortlægningen er, at der i forbindelse med etablering af en børneinstitution i 1997-1998 er udført orienterende undersøgelser og bortgravning af jord.

Grunden viste sig at være forurenede, primært med tungmetaller. I følge rapporten er der på en del af grunden gravet til 0,8 m.u.t i byggefeltet og til 0,4 m.u.t på den resterende del af grunden. Prøver af de intakte jordlag viser ikke indhold af miljøfremmede stoffer over jordkvalitetskriterierne.

Der er desuden udtaget en vandprøve 4 m.u.t, der viser indhold af 1,1 trichlorethan og trichlorethylen på hhv. 3,8 og 2,6 µg/l, hvilket overskrider Miljøstyrelsens grundvandskvalitetskriterier for chlorerede opløsningsmidler, der er på 1 µg/l.

Det fremgår ikke, om al forurenede overfladejord er bortgravet.

Øresundsvej 145, matr. nr. 1041 Sundbyøster, København.

Matriklen er kortlagt på vidensniveau 2.

Arealet har i forskellige perioder rummet snedker-, tømmers- og maler værksteder. Endvidere har der på arealet været et cementstøberi og et blysmelteri samt garager.

Ved forureningsundersøgelser på Øresundsvej 145, matr. nr. 1041 Sundbyøster er fundet jordforurening med tungmetaller.

Øresundsvej 141, matr. nr. 3772 Sundbyøster, København.

Matriklen er kortlagt på vidensniveau 2.

Arealet som i dag er ubenyttet blev i perioden 1937 til 1967 anvendt som farve- og lakfabrik. Der blev i 1993 udført en indledende undersøgelse på grunden, hvor der blev påvist en kraftig jordforurening med petroleum, dieselolie samt grundvandsforurening med kulbrinte

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede. Det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse

Generelt vedrørende jord og grundvand

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra til Center for Miljø.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-senkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udled-

ningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver 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 fjernes skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

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.

Andre tilladelser i henhold til anden lovgivning

Sikring af metroarealer

Naboarealer til metroen er ved ekspropriation pålagt servitutter til sikring af metroens bygværker.

Indflyvningszone til Københavns Lufthavn.

Lokalplanområdet ligger omkring 4-5 km fra Københavns Lufthavn.

Statens Luftfartsvæsen har i forbindelse med høringen i lokalplansagen 'Krimsvvej' fastsat højdeplanerne for den højeste byggehøjde midt mellem Italiensvej og Øre-

sundsvej til ca. kote 50. Herfra vil byggehøjden kunne stige til kote 80 ved Lergravsvej. Terrænet i lokalplanområdet er beliggende i kote 1-3.

Det planlagte byggeri i bebyggelsesplanen overholder disse højdegrænser.

VVM i forbindelse med P-hus

Parkeringshuset i lokalplanområdet ved Øresundsvej er omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010) Det konkrete projekt skal derfor anmeldes efter VVM-bekendtgørelsen.

Lokalplan 'Lergravsvej'

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af midterarealet i Lergravsvej, den østlige side af "Amagerbanens areal", Øresundvej og Strandlodsvej.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

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

- Ved udbygningen skal der skabes en bymæssig sammenhæng mellem Amagers tæt befolkede brokvarter og Amager Strandpark.
- Den primære anvendelse er boliger, men med mulighed for serviceerhverv.
- Der skal sikres offentlig adgang gennem lokalplanområdet via stisystemer for gående og cyklister.
- Ubebyggede arealer skal ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Det skal tilstræbes, at der også etableres større boliger med henblik på, at bydelen kan tiltrække børnefamilier.
- Med henblik på, at Øresundsvej styrkes som en levende og aktiv forbindelse mellem Amager Strandvej og Amagerbrogade muliggøres, at butikker kan placeres i bydelscentret.
- Området skal udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske gennem fastholdelse og udnyttelse af den eksisterende infrastruktur, herunder fjernvarmenettet, ved krav til friarealer og ved at prioritere fodgængere og cyklister i udformningen af vej- og stinettet.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 35b, 1041, 1673, 1675, 3772, 3896, 3897, 4285, 4303, 4312, 4515, 4535, 4536, 4537, 7000q samt del af ejendommen matr. nr. 4286, alle beliggende i Sundbyøster, København, samt alle parceller, der efter 3. maj 2013 udstykkes i området.

Stk. 2. Underområder

Lokalplantillægsområdet opdeles i princippet som underområderne I- VI som vist på tegning nr. 1. Der kan fortages mindre ændringer af grænsen mellem underområderne.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1.

Butiks- og parkeringshus i område I, jfr. tegning nr. 1.

- a) Mindst 75 pct. af de på tegning nr. 4 markerede aktive stueetager skal indeholde publikumsorienterede serviceerhverv som butikker, restauranter/cafeer, gallerier, frisører, ejendomsmæglere, banker og lignende samt publikumsorienterede kulturelle og fritidsprægede funktioner.
- b) Stueetagen i bebyggelsen fastlægges til publikumsorienteret serviceerhverv som butikker, restauranter/cafeer, gallerier, frisører, ejendomsmæglere, banker og lignende samt publikumsorienterede kulturelle og fritidsprægede funktioner. De øvrige etager fastlægges til parkeringshus.
- c) Etagearealet til butikker/publikumsorienteret virksomhed med dagligvarer eller udvalgsvarer må ikke overstige 2.500 m².

Stk. 2.

Områderne II fastlægges til helårsboliger med mulighed for erhverv, jf. stk. 3.

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.

Stk. 3. Erhvervsetagearealer i område II

- a) I området kan der højst være erhverv svarende til 40 pct. af områdets etageareal.
- b) Mindst 75 pct. af de på tegning nr. 4 markerede aktive stueetager skal indeholde publikumsorienterede serviceerhverv som butikker, restauranter/cafeer, gallerier, frisører, ejendomsmæglere, banker og lignende samt publikumsorienterede kulturelle og fritidsprægede funktioner / karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler .

- c) Etagearealet til publikumsorienteret virksomhed til henholdsvis dagligvarer eller udvalgsvarer kan højst udgøre et samlet etageareal på 800 m²
- d) Butikker skal være enkeltstående og etagearealet for den enkelte butiksvirksomhed må højst være 200 m².

Kommentar:

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksmål. Inden for lokalplanområdet kan der i alt højst indrettes i alt 3.700 m² butikker med dagligvare og udvalgsvarer.

Stk. 4.

Område III fastlægges til offentlig sti.

Stk. 5.

- a) I område IV fastlægges anvendelsen til blandet helårsboliger og erhverv. Boligandelen i området skal være på mindst 60 pct. af områdets etageareal.
- b) Mindst 75 pct. af de på tegning nr. 4 markerede aktive stueetager skal indeholde publikumsorienterede serviceerhverv som butikker, restauranter/cafeer, gallerier, frisører, ejendomsmæglere, banker og lignende samt publikumsorienterede kulturelle og fritidsprægede funktioner / karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler .
- c) Etagearealet til butikker/publikumsorienteret virksomhed til henholdsvis dagligvare eller udvalgsvarer kan højst udgøre et samlet etageareal på 400 m² ved Strandlodsvej. Der kan kun etableres en virksomhed til dagligvarer
- d) Etagearealet må for den enkelte butiksvirksomhed med henholdsvis dagligvarer eller udvalgsvarer højst være 200 m². Butikker skal være enkeltstående.

Stk. 6.

Område V fastlægges til institutioner for børn og til sportsarealer.

Stk. 7.

Område VI opretholdes til metroanlægget Østamagerbanen som fastlagt i lokalplan nr. 360.

Stk. 8.

Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv 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. 6. Boligstørrelser

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksiste-

rende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m², eksklusiv pulterrum til boligen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét. Indtil 10 procent af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 65 m². Bestemmelsen gælder for hvert underområde 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.

Stk. 7. 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 (nærgenbrugsstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

Stk. 8. Forurenende virksomheder

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

§ 4. Bane-, vej-, sti- og pladsforhold samt byggelinjer

Stk. 1.

Den eksisterende grænse mod metroanlægget (underområde V) opretholdes som vist på tegning nr. 3.

Stk. 2.

Mod Øresundsvej opretholdes den på tegning nr. 3 viste eksisterende 22 m vejlinje/vejudvidelseslinje.

Stk. 3.

Mod Strandlodsvej opretholdes den på tegning nr. 3 viste eksisterende 22 m vejudvidelseslinje/ vejudlægslinje.

Stk. 4.

Der fastlægges 5 m hjørneafskæringer ved Strandlodsvej/Øresundsvej. For andre veje fastlægges 3 m hjørneafskæringer.

Stk. 5.

Den interne trafikbetjening af området skal om fornødent ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje med minimum fortov i den ene side af vejen. Vejene placeres i princippet som på tegning nr. 3. Blinde veje skal forsynes med vendeplads. Der må ikke være mulighed for gennemkørsel af området.

Kommentar

Eventuel udmatrikulering kan gøre det nødvendigt at anlægge private fællesveje.

Stk. 6.

Der etableres gang- og cykelstier i området.

- a) Som vist på tegning nr. 3 skal der etableres en bro over metrograven i en bredde på mindst 4 m i forbindelse med anlæg af stier i området som vist på tegning nr. 3.
- b) Inden for "Amagerbanens tracé" (Underområde III) fastlægges som vist på tegning nr. 3 en overordnet gang- og cykelsti med en bredde på op til 6 m.
- c) Fra Strandlodsvej til stianlægget, fastlagt i pkt. b, fastlægges en gang- og cykelsti med en bredde på op til 6 m jf. tegning nr. 3.

Stk. 7.

Belægnings, træplantninger, belysning og inventar i øvrigt på vejarealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse skal medvirke til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.

Stk. 8.

Mod Øresundsvej og Strandlodsvej fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinje 5 m bag de fastlagte vejlinjer/vejudvidelseslinjer som vist på tegning nr. 3.

Stk. 9.

Langs metroen (underområde VI) fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinjer i afstande af 10 m som vist på tegning nr. 3.

Stk. 10. Udformning af vejarealer

Den nærmere udformning af de i stk. 5 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning efter principperne vist på tegning nr. 3, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Stk. 11.

De på tegning nr. 3 med orange farve viste vejudlægs- og stiarealer af henholdsvis matr. nr. 4312 og 7000q Sundbyøster København, kan ophæves, når forudsætningerne herfor er til stede.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. For områderne I, II og IV gælder:

Etagearealet pr. etage i område I må ikke overstige 2.500 m².

Kommentar

Parkeringshuset skal ud over at rumme parkering til butikkerne i stueetagen fungere som parkeringshus for de omkringliggende boligbebyggelser.

Etagearealet i område II må ikke overstige 42.150 m².

Etagearealet i område IV på ejendommen matr.nr. 4286 Sundbyøster, København, må ikke overstige 7.100 m².

Etagearealet i område IV på ejendommene matr.nr. 4303 Sundbyøster, København, må ikke overstige 3.900 m².

Etagearealet i område IV på ejendommene matr.nr. 4515 Sundbyøster, København, må ikke overstige 2.400 m².

Etagearealet i område IV på ejendommen matr.nr. 4312 Sundbyøster, København, må ikke overstige 2.800 m².

Stk. 2. Bebyggelsesplan

- a) Ny bebyggelse skal opføres i princippet i overensstemmelse med den på tegning nr. 2 viste bebyggelsesplan.
- b) Bygningshøjde
Nybyggeri skal opføres med de på tegning nr. 2 angivne maksimale bygningshøjder. Ved tilbygning oven på den eksisterende bygning på hjørneejendommen Strandlodsvej 61 og Lergravsvej kan den maksimale bygningshøjde overskrides med 1 m.
- c) Etagehøjden for butiksetager skal mindst være 4,5 m.
- d) Husdybden for etager med erhverv skal højst være 18 m og for etager med beboelse 12 m.

Kommentar

Bygningshøjden på den enkelte bygning kan tillades øget, såfremt der sker en særlig isolering af etageadskillelser, der medfører en øget etagehøjde.

Stk. 3. For hele området gælder om udhuse og lignende:

Udover den fastlagte bebyggelse, jf. tegning nr. 2, kan der opføres enkelte mindre udhuse og lignende.

Stk. 4. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplanen, bygningshøjder og husdybder.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Generelt udtryk

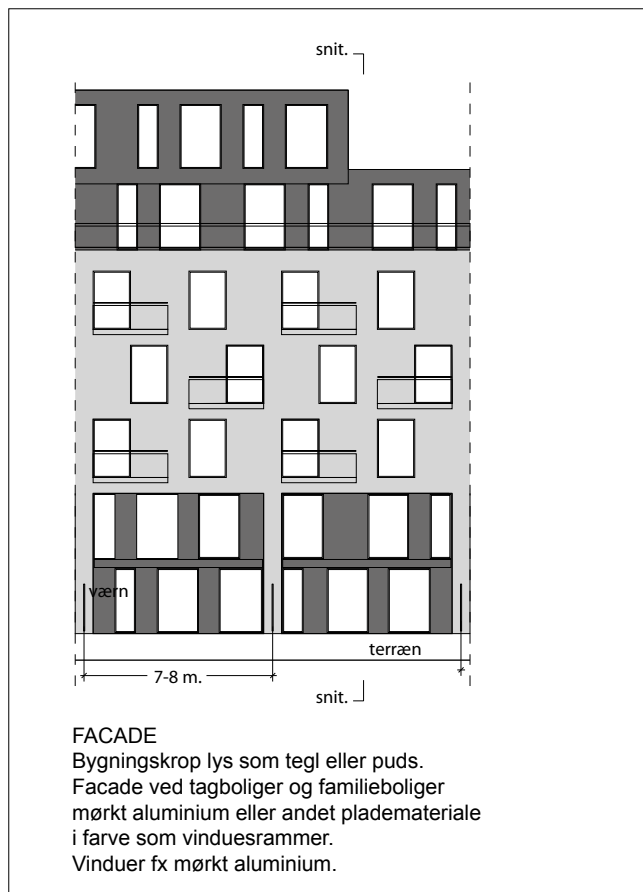
Bygningerne skal fremstå med et arkitektonisk formsprog, der medvirker til, at området samlet set fremstår som en byarkitektonisk helhed. Variation i facadehøjderne skal opnås ved forskellige højder på bygningerne som vist på tegning nr. 2.

Facaderne skal udformes med en arkitektur, der medvirker til bymæssighed og nedbrydning af den store skala herunder fremspring og skift i materialer på facaden.

Stk. 2. For område II og IV gælder særligt:

Bebyggelsen skal have en bygningsmæssig udformning, der medvirker til at skabe åbenhed og liv mellem husene. Bebyggelsen skal opdeles i facadeenheder med længder, der harmonerer med facadeopdelingen.

- a) Bebyggelsen skal forsynes med altaner. Altanerne kan være op til 1,5 m dybe og skal placeres forskudt i forhold til hinanden.



*Udkast til bygningernes materialer og facader.
Udarbejdet af Henning Larsen Architects.*

- b) Gavle skal behandles som facader.
- c) Opgange i boligbebyggelsen skal forsynes med adgang til begge facader.

For stueetager mod offentligt tilgængelige arealer på terræn, fx stier, pladser mv., skal anvendelsen afspejle stueetagens anvendelse og skal udformes i samspil med kantzonerne, jfr. § 7.

Bebyggelsen skal opføres i tegl eller pudses i lys farve.

- f) For stueetage og 1. sal gælder, at facaden udføres med murpiller i samme materiale som bygningsskroppen, og med tilbagetrukne mørke partier. De tilbagetrukne facader kan udføres i tegl, metal, plademateriale eller pudses.
- g) Vinduer skal med hensyn til placering og proportioner harmonere med bebyggelsens arkitektur, og i vinduer må kun anvendes klart, plant glas.
- h) Mindre bygninger, skure, cykeloverdækninger o.lign., skal fremstå som lette bygninger af træ eller metal. Bygningerne skal tilpasses området.
- i) Tage skal være flade. Tage kan udføres med tagterrasser eller med taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk. Tagbeklædningen skal være tegl, skifer, zink eller tagpap.

Tagetagerne markeret med skravering på tegning 2 skal fremstå i et materiale, der tydeligt adskiller sig fra resten af bygningernes facader. Tagetagen skal tilbagerykkes min. 1½ meter i forhold til facadelinjen i princippet som vist på tegning 2. Tagetager må maksimalt trækkes 0,5 meter ud fra facadelinjen i princippet som vist på tegning 2. Tagetagerens udkragede underside skal fremstå arkitektonisk velbearbejdet og i overensstemmelse med tagetagens arkitektur og materialitet. Den enkelte tagetage skal fremstå i samme materiale og farveholdning, men tagetagerne kan hver for sig fremstå forskelligartet.

- k) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade en anden facade- og tagudformning, såfremt det vil tilføre gadebilledet en særlig arkitektonisk kvalitet.

Stk. 3. For område I gælder særligt:

For parkeringshuset med butikker i stueetagen gælder, at bygningen skal forholde sig til Øresundsvej.

- a) Facaderne skal markere sig med horisontale inddelinger. Facaderne i stueetagen mod syd skal fremstå åbne i hele butikkernes/butikkens udstrækning.
- b) Facaderne, i den del af bygningen der anvendes til p-hus, skal fremstå lukkede, således at lys fra billygter ikke er til gene for boligbebyggelsen.
- c) Facaderne skal udformes i lette materialer.
- d) Der kan anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

Stk. 4. For eksisterende bebyggelse i hele lokalplanområdet gælder særligt:

- a) Facadeændringer mod gader skal udføres, således at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske særpræg. 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 oprindelig. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som oprindeligt. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudsede og kalkes eller males.
- c) Permanent fritstående gavle og bagvanter skal behandles som facader og forsynes med vinduer, franske altaner og lignende, der skal udformes og placeres på baggrund af en helhedsløsning for den pågældende gavl.

Kommentar

Åbning af permanent fritstående gavle/bagvanter i skel forudsætter tinglysning af deklaration på naboejendommen om et byggeretligt skel i en afstand af 5 m.

- d) Nye vinduer, yderdøre m.v. skal udføres som oprindeligt, hvad angår proportioner, materiale, farve og detaljering. Glas skal være af planglas.
- e) 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.
- f) Beboelse, der indrettes i tagetagen, skal forsynes med kviste eller lignende opbygninger, som er tilpasset bygningens arkitektur og facaderytme.
- g) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade tagterrasser mod gårdsiden, der tager hensyn til bebyggelsens tagudformning. Terrasseværn må ikke være synlige fra gadesiden.

Stk. 5. Udformning af bæredygtige elementer

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

Flade tage skal så vidt muligt begrønnes.

Kommentar

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

Begrønning af tagflader forsinkes og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO₂. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen.

Stk. 6. 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 gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysviser eller animerede reklamer.

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

Kommentar:

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for ændringer af bevaringsværdige bygninger, samt for skilte og facadeudstyr generelt. Publikationen "Facader og skilte i København" kan fås ved henvendelse til Center for Bydesign.

Stk. 7. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. 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.

Stk. 8. 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 og pladser.

§ 7. Byrum og ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealer

Friarealet skal mindst være af størrelsesordenen 45 pct. af boligetagearealet, 10 pct. af erhvervsetagearealet samt 100 pct. af institutionsarealer. Hævede fælles opholdsarealer på tagterrasser, stianlæg og bro over metroen medregnes i beregning af friarealdækningen.

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

Kommentar

Tilkørsels- og parkeringsarealer for biler samt cykel-parkingsarealer medregnes ikke i friarealet.

Stk. 2. Hegning

Ubebyggede arealer må som hovedregel ikke hegnes og de må ikke forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende. Dog må arealer til institutioner hegnes maksimalt 1,3 meter over det omgivende terræn. Brede kantzoner må hegnes med åbent gitter eller lignende maksimalt 1,3 meter over kantzonen terræn. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende hegning i særlige tilfælde, eksempelvis til varegårde og lignende.

Stk. 3. Friarealer til institutioner.

Friarealer til institutioner i område II og IV skal kunne anvendes af beboerne uden for institutionens åbningstid.

Stk. 4. Kantzoner

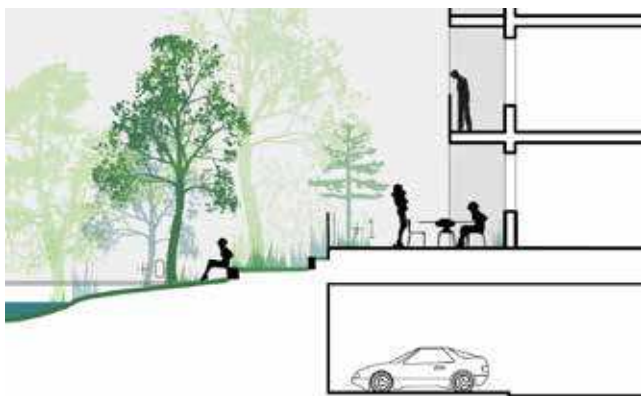
- I forbindelse med nybyggeri skal der etableres smalle og brede kantzoner langs de markerede facader som angivet på tegning 4. Smalle kantzoner er minimum 0,6 meter og brede kantzoner er minimum 4 meter.
- Kantzoner skal udformes i samspil med stueetagens udtryk og facadeforskydninger, således at de understøtter oplevelsen af byrummet og brugen af udearealet i tilknytning til facaden og stueetagens funktion.
- Kantzoner ved trappeopgange skal i størst muligt omfang indrettes til ophold. Ved interne adgangsarealer skal kantzonen være mindst 0,6 m bred.

Kommentar

Kantzonen er overgangen mellem bygning og byrum. Kantzonen bidrager til oplevelsen af en varieret by, højner byrummets kvalitet, formidler ejerskab og understøtter bylivet ved at skabe plads til ophold og mødesteder langs bygningerne. I forbindelse med boliger eller andre private rum i stueetagen, understøtter kantzonen privatheden ved at skabe distance mellem den private sfære og det offentlige byrum. Samtidig kan kantzonen indrettes som en halvprivat zone til ophold og beplantning. En bred kantzone kan indrettes som forhøjet og medvirke til at hindre indbliksgener i stueetagens opholds- eller arbejdsrum.

På baggrund af komfortstudier placeres opholdsrum primært langs vest og sydfacaderne og er derfor forbeholdt brede og private kantzoner såsom forhaver.

- Ved boliger skal brede kantzoner fremtræde med tydelig privat eller halvprivat karakter. Brede kantzoner skal for hver tilknyttet bolig have direkte adgang til gårdrummet i form af trappe eller lign. Brede kantzoner må hegnes jf. stk. 2
- Overgangen mellem gårdrummenes og den brede kantzones terrænkote skal ske i minimum tre spring og skal udformes som en del af gårdrummets grønne



Terrænspringet op mod den brede kantzone skal optages i flere spring som en del af det gårdrummets landskabelige bearbejdning. Beplantning muliggøres imod kantzonen.



Eksempel på at beplantning kan sikre den brede kantzone en mere privat karakter og skabe en variation og frodighed i øjenhøjde mod gårdrummet. Samtidig sikrer den direkte adgang fra boligerne at gårdrummet lettere befolkes.

landskab. Der skal i overgangen mellem gårdrum og brede kantzoner etableres rumskabende og varierende beplantning med stor variation, siddekanter og lignende.

Kommentar

De brede kantzoner placeres ovenpå parkeringskældere og vækstvilkårene for beplantning begrænses derfor betydeligt. For at opnå den ønskede frodighed og en mere privat kantzone er det derfor vigtigt at gårdrummets beplantning har en rumskabende og varieret karakter, hvor gårdrummet støder op til de brede kantzoner.

- I tilknytning til de smalle kantzoner ved boligkarreerne kan der indrette semiprivater arealer bl.a. til brug for cykelparkering, ophold ved indgange m.v.

Stk. 5. Byrum

- Byrummene A og B har en afgrænsning som angivet på tegning 4 og er offentligt tilgængelige byrum.
- Cykelstier jf. § 4 stk. 6 skal integreres i byrummet og skal tydeligt markeres, så der ikke opstår konflikter mellem fodgængere og cyklister.
- Cykelparkering jf. § 8. stk. 2 skal placeres og indordnes i sammenhængende figurer af f.eks. opholdsmøbler, træplantninger eller anden form for begrønning.
- Der skal etableres offentlige, ikke-kommercielle opholdsmuligheder på byrummets pladser.

Stk. 6. Særligt gældende for byrum A

- Der skal være mulighed for ophold i relation til aktive stueetager.
- Byrummets pladser skal tilbyde aktiviteter, der henvender sig til alle aldre, som f.eks. legeplads og gode opholdsmuligheder for ældre.
- Der skal etableres lægivende beplantning på pladsen.
- Der skal etableres en tydelig markering af overgan-



Byrum A. Idé- og principskitse.

gen mellem det offentlige byrum og det tilstødende semi-private gårdrum, for at skabe et klart defineret ejerskab til de pågældende områder.

- e) Byrummet skal have en grundbelysning, der gør det trygt at færdes på også i de sene aftentimer, og som understøtter byrummets brug. Belysningen skal desuden tænkes sammen med belysning for cykelforbindelsen, der krydser henover pladsen.

Stk. 7. Særligt gældende for byrum B

- a) Adgangsvejen, jf. § 4, skal integreres i byrummet og skal tydeligt markeres, så der ikke opstår konflikter mellem biler, cyklister og fodgængere
- b) Byrummet skal have en grundbelysning der gør det trygt at færdes på også i de sene aftentimer, og som understøtter byrummets brug. Belysningen skal desuden tænkes sammen med belysning for cykelforbindelserne og adgangsvejen.

Stk. 8. Fællesanlæg

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

Kommentar

Bilparkeringsetagerne over stueetagen i bebyggelse i område I er fællesanlæg for krævet parkering i konstruktion på ejendomme omfattet af lokalplan nr. 346 "Østamager III" sikret ved deklaration. Parkeringskrav i forbindelse med tidligere byggetilladelser inden for lokalplanområde 346 har fortrinsret til indløsning af denne forpligtigelse i parkeringshuset/fællesanlægget

efter godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 9. Nyplantning af træer

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

For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m² 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 løsnest. 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, der forringer træernes vækstvilkår.

Stk. 10. Tilgængelighed

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

Stk. 11. Belysning

Der udarbejdes en belysningsstrategi, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Belysningsstrategien skal beskrive grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lysætning af kvarterets rum.

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

Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

For at reducere CO₂-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste

miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

§ 8. Parkering

Stk. 1. Parkering af køretøjer

- a) Mindst 75 pct. af parkeringen i områderne II og IV skal placeres i konstruktion.
- b) Parkeringsdækningen til butikker skal være af størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 100 m² etageareal. Parkering til butikker i område I skal placeres i parkeringshuset.
- c) Parkeringsdækningen til bebyggelse i område II og IV skal være af størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal. Parkering skal i område II og IV, for 75 pct. af p-pladserne, indrettes i parkeringskældre under bebyggelsen. Terrænparkering, for 25 pct. af p-pladserne, i område II, skal i princippet placeres på terræn som vist på tegning nr. 4.
- d) De enkelte parkeringsramper skal i størst muligt omfang placeres inde i bygningerne i bebyggelsen.

Stk. 2. Cykelparkering

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligetageareal og 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² erhvervsetageareal.

Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder, stueetager eller overdækninger, af størrelsesordenen 50 pct.

Cykelparkering på terræn placeres fortrinsvis i tilknytning til bygningernes indgange og i relation til smalle kantzoner. Cykelparkering kan også placeres langs banen mellem gang- og cykelstien og gårdrum på en sådan måde, at man opnår en tryk færden.

For detailhandel og andre intensive publikumsorienterede besøgsmaal er kravet 4 pladser pr. 100 m² etageareal med en minimumsandel i konstruktion af størrelsesordenen 50 pct.

Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m² etageareal ved boliger, detailhandel og andre intensive besøgsmaal.

Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme.

Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning, herunder kantzoner og arkitektur.

Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

Kommentar

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

§ 9. 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.

Ledningsanlæg skal om fornødent sikres ved deklaration.

§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyn-dighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetraffic. Jf. dog § 5 vedrørende bebyggelsens placering i området.

Stk. 2.

I områder med nyt boligbyggeri, børnehaver, vuggestuer, skoler, undervisningslokaler, plejehjem, hospitaler og lignende, tillades byggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 dB. Det skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m²) ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafic i sove- og opholdsrum. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

Stk. 3.

Ved serviceerhverv, i kontorer, på højere lærestalter, museer, hoteller og o.l. må det indendørs støjniveau ikke overstige 51 Lden dB fra vejtrafic med åbne vinduer (0,35 m²). Det nødvendige luftudskifte kan dog sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

Stk. 4.

Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning, museer og lignende må ikke overstige Lden 38 dB(A).

Stk. 5.

For udendørs opholdsarealer herunder skolegård, legeområder gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafic og Lden 64 dB fra jernbanetraffic. På boldbaner kan accepteres højere støjniveauer.

Grænseværdien for vibrationer fra jernbane er 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

Kommentar

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Lden er en sammenvejning af trafikstøjen om dagen, aftenen og natten. Støjen om aftenen tillægges et genetillæg på 5 dB, mens støj om natten får et genetillæg på 10 dB. Dag er fra kl. 07-19, aften fra kl. 19-22 og nat er fra kl. 22-07. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg af juli 2007.

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

§ 11. 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 § 21a.

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 lavenergibygning. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler imod dette.

Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningsklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Stk. 2. Regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og vaskemaskiner. Undtaget herfra er bygninger, hvor tagfladerne anvendes til solceller eller grønne tage.

Kommentar

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskiner". Heraf fremgår det blandt andet, at det ikke er tilladt at bruge

regnvand til toiletskyl i fx hoteller og i offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i boliger og i kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte. Ved projekteringen skal det undersøges, hvilke regler, der gælder på dette tidspunkt.

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 nedsives 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.

§ 12. Matrikulære forhold

Efterhånden som det er påkrævet til gennemførelse af en hensigtsmæssig ordning af bebyggelsesforholdene, må der i overensstemmelse med lovgivningen foretages omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger.

§ 13. Retsvirkninger

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

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

§ 14. Ophævelse af lokalplaner

Stk. 1.

Lokalplan nr. 346 "Østamager III" tinglyst den 19. september 2001, ophæves i sin helhed, for så vidt angår det heromhandlede lokalplanområde.

Stk. 2.

Lokalplan nr. 360 'Østamagerbanen' bekendtgjort den 14. januar 2003 ophæves for så vidt angår arealer uden for metroanlægget (underområde VI).

Kommentarer af generel karakter

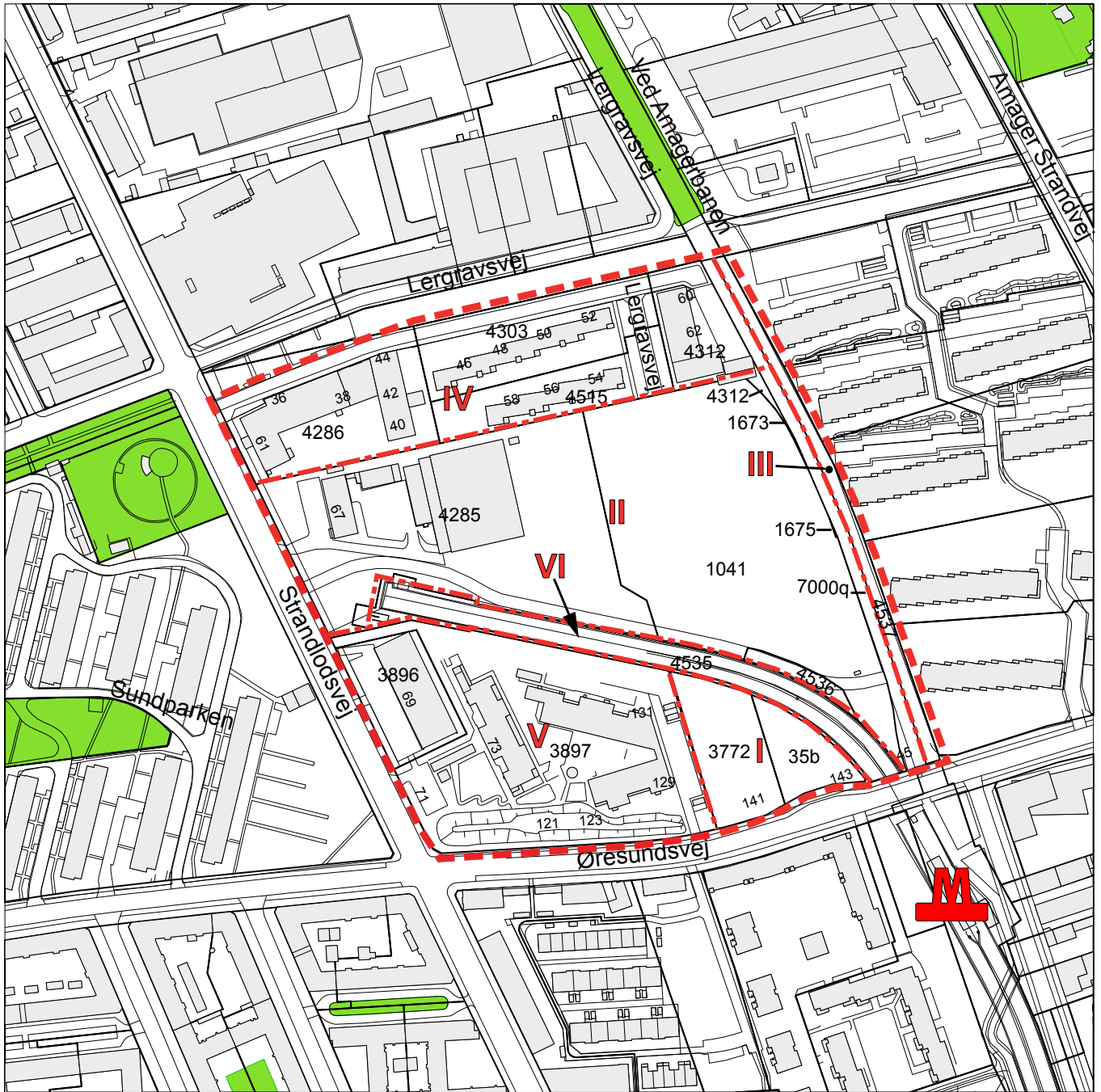
- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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.

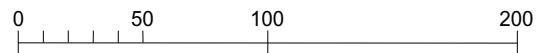
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

- 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.

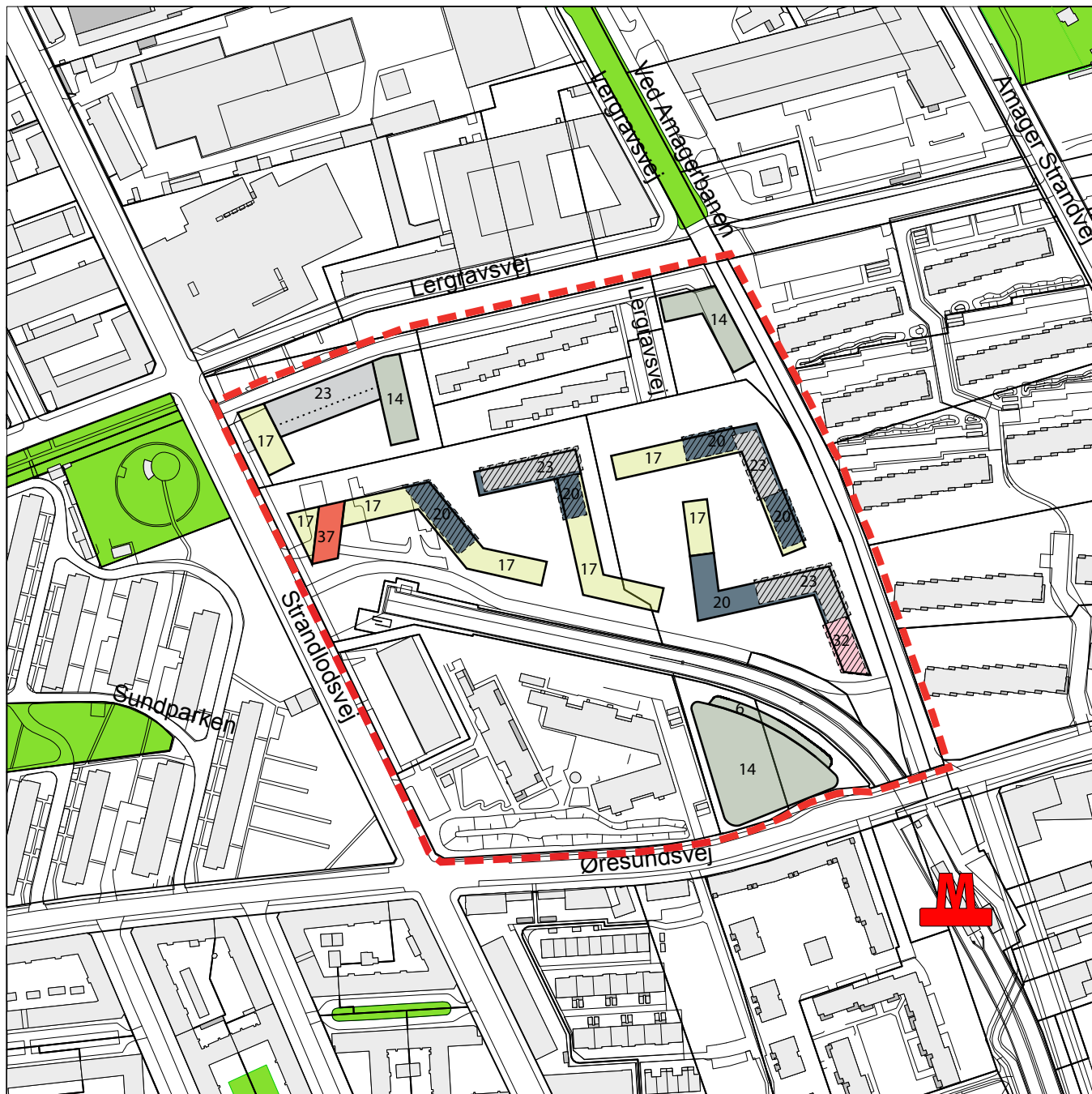
Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



- Grænse for lokalplanområde
- . - . Grænse mellem underområder



Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan



--- Grænse for lokalplanområde



Eksisterende bebyggelse



Maksimal højde 6 og 14 m



Maksimal højde 17 m



Maksimal højde 20 m



Maksimal højde 23 m



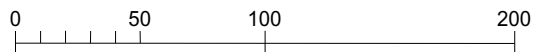
Maksimal højde 32 m



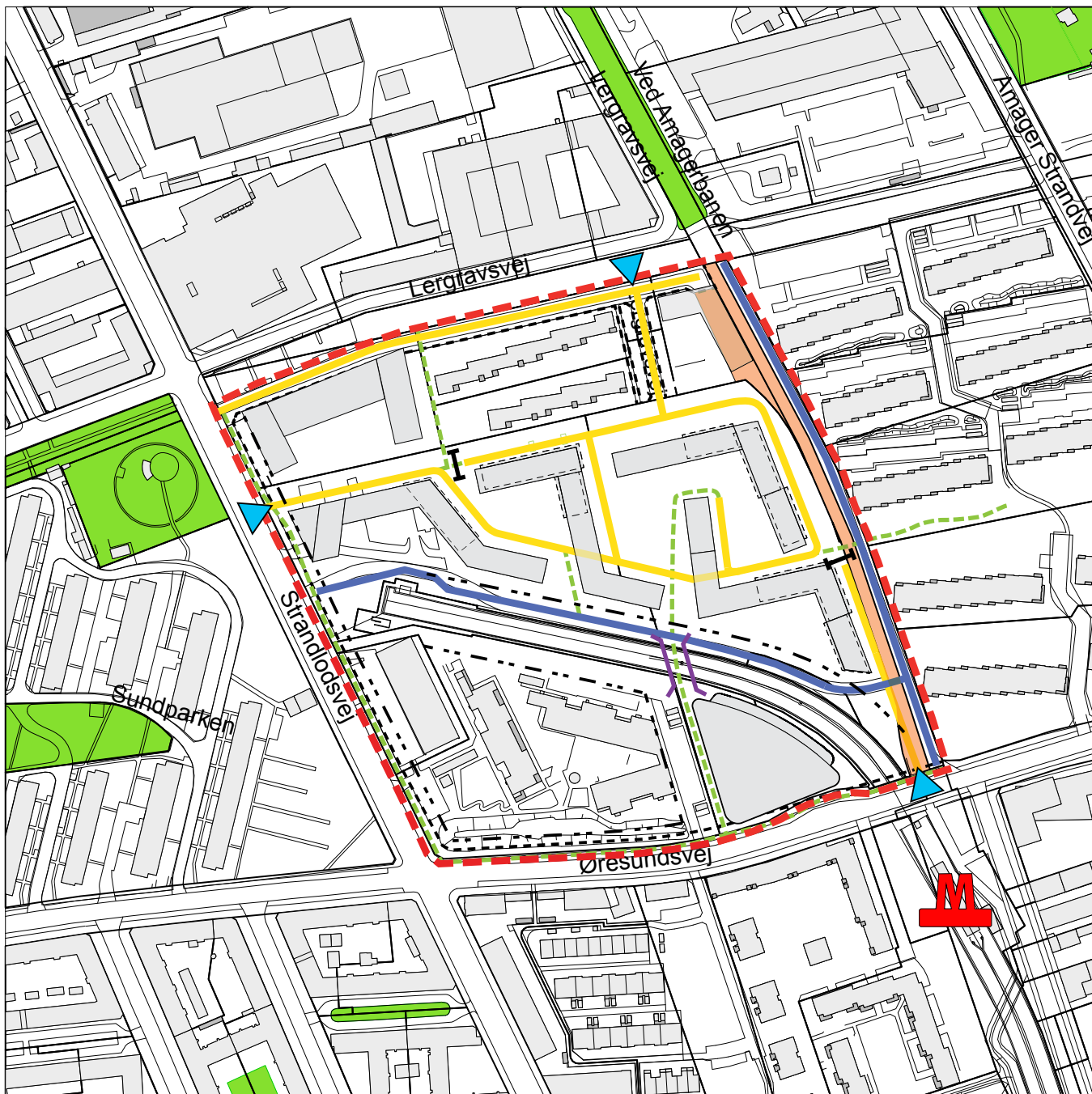
Maksimal højde 37 m



Tagetage



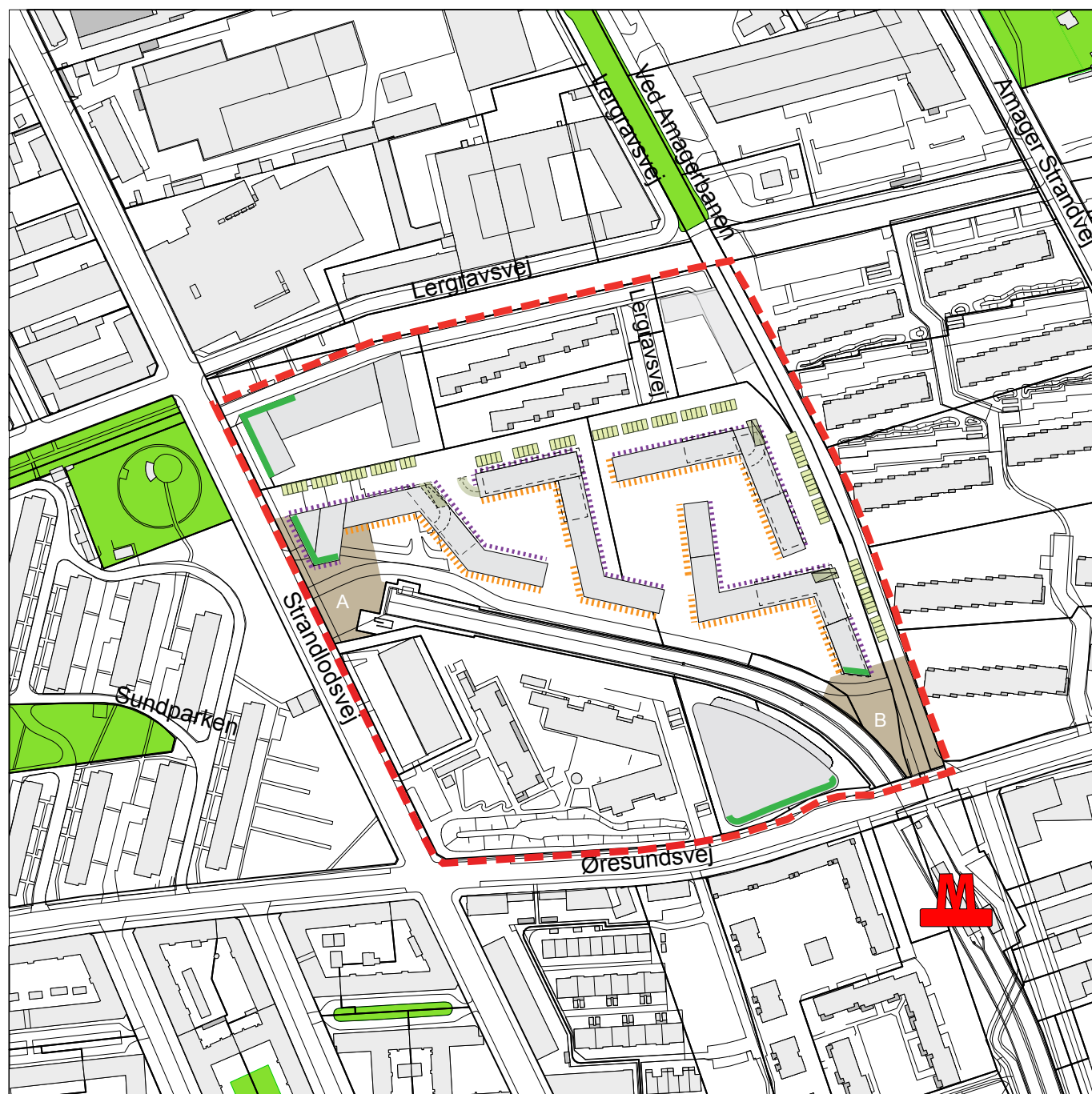
Tegning nr. 3 - Vejforhold, friarealer og stier


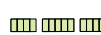






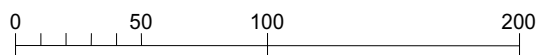
- - - - - Grænse for lokalplanområde
- — — — — Adgangsarealer (interne veje)
- — — — — Gang- og cykelsti
- - - - - Gangsti
- · · · · Vejudvidelseslinje
- · · · · - Bebyggelsesregulerende byggelinje
- Vejudlæg og stiareal der kan ophæves/nedlægges
-) (Gang- og cykelbro over metro
- I Vejspærring
- ▶ Adgang til bebyggelsen

0 50 100 200

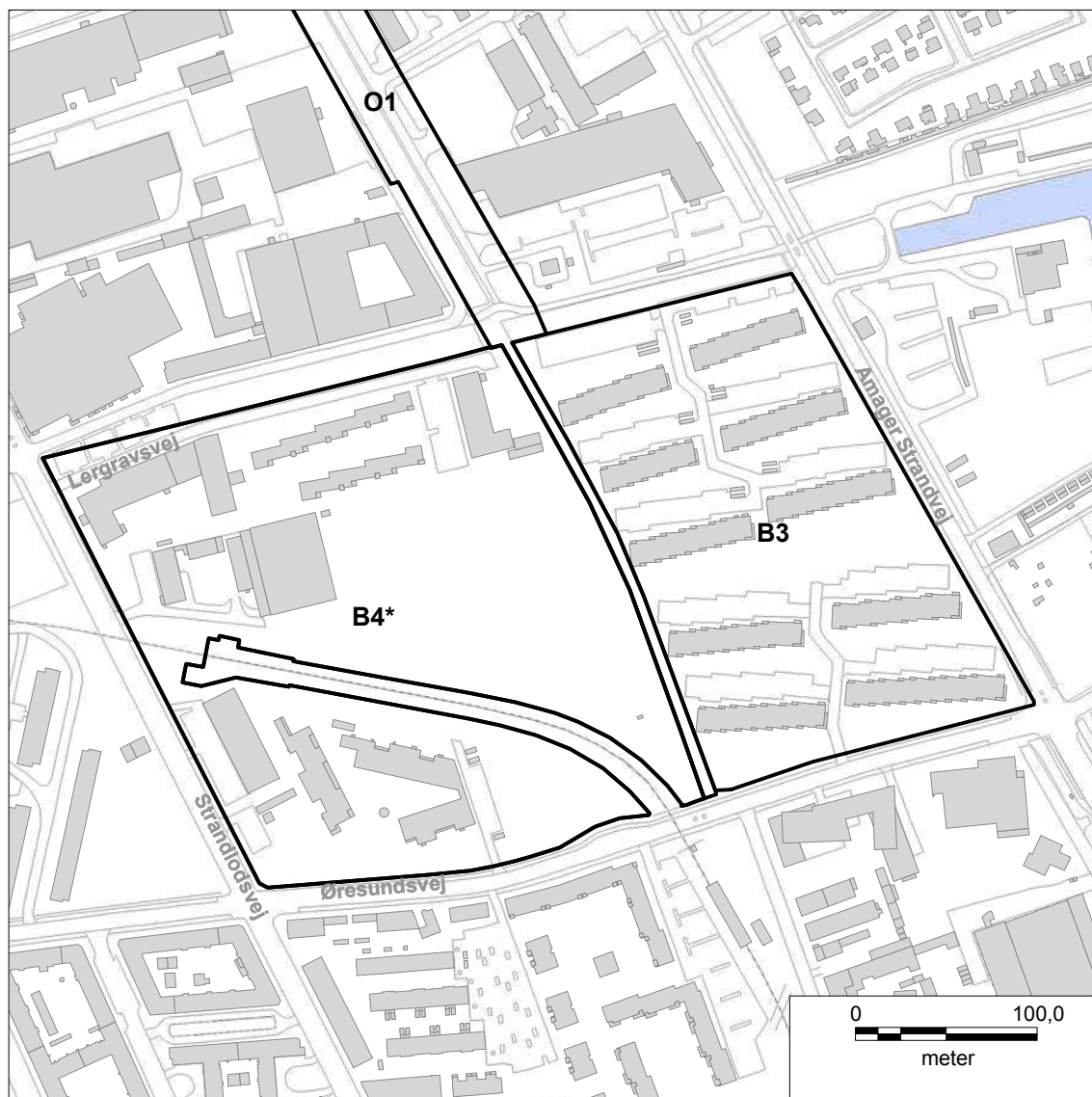
Tegning nr. 4 - Parkeringsarealer og pladser



-  Grænse for lokalplanområde
-  Principiel placering af bilparkering på terræn
-  Bred Kantzone min. 4 m bredde
-  Smal Kantzone min. 0.6 m bredde
-  Aktiv stueetage i min. 75 pct. af facadestrækningen
-  Byrum



Tillæg til Københavns Kommuneplan 2011



Tillæg nr. xx til Københavns Kommuneplan 2011

I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) udpeges et B4*-område som vist på kortet.

For B4*-området gælder følgende særlige bestemmelse:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 140, som kan beregnes for området under et. Friarealprocenten for boliger fastsættes til 45 og for erhverv 10. Der tillades serviceerhverv op til 40 % af områdets etageareal. Erhverv kan også placeres over bebyggelsens stueetage. Der kan i lokalplan fastlægges bebyggelse med en maksimal bygningshøjde på 42 meter.

Afgrænsning af O1-området udpeges som vist på kortet.

Den gældende særlige bestemmelse for B3-området som vist på kortet bortfalder.

Godkendt af Borgerrepræsentationen den xx. xxxx 2013

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx 2013 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan 'Lergravsvej' med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Høringsperioden løber fra den til den.....

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

Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget i Mødet foregår xx dag den xx 2013 kl. 19-21.

www.kk.dk/lokalplanforslag

På hjemmesiden kan du se og downloade forslagene og sende dit høringssvar.

Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postboks 447
1505 København V

e-mail: bydesign@tmf.kk.dk
tlf.: 33 66 33 66
www.tmf.kk.dk

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx.xx 2013

