



# AUGUST SCHADE KVARTERET TILLÆG 1

## FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 501 OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Borgerrepræsentationen har den 21. september 2023 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 501 August Schade Kvarteret og kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

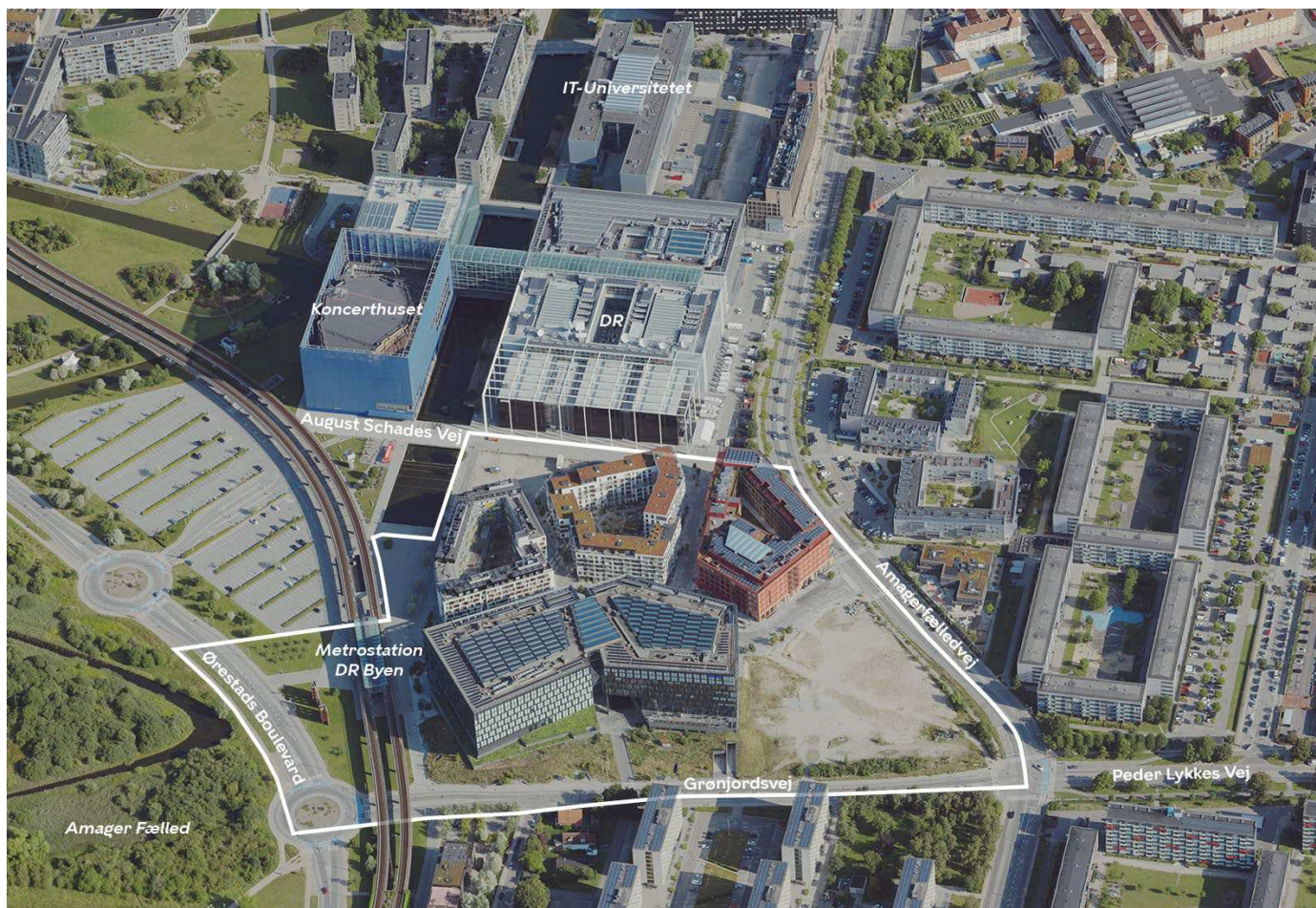
Offentlig høringsperiode fra den 6. oktober 2023 til den 1. december 2023.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>22</b>
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	22
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4	§ 2. Område .....	22
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold ..	5	§ 3. Anvendelse .....	22
Miljøforhold .....	11	§ 4. Veje.....	24
Skyggediagrammer.....	13	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	26
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>15</b>	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	27
Overordnet planlægning .....	15	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	28
Kommuneplan 2019 .....	15	§ 8. Ubebyggede arealer .....	30
Lokalplaner i kvarteret.....	15	§ 9. Støj og anden forurening .....	35
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	16	§ 10. Matrikulære forhold.....	36
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	16	§ 11. Særlige fællesanlæg.....	36
Spildevandsplan .....	17	§ 12. Retsvirkninger .....	36
Sikring mod oversvømmelse.....	17	§ 13. Ophævelse af lokalplaner.....	37
Vandforsyningsplan .....	18	Kommentarer af generel karakter.....	37
Varmeplanlægning.....	18	Tegning 1 · Områdefafgrænsning .....	38
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>19</b>	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) .....	39
Affald .....	19	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op .....	40
Jord- og grundvandsforurening .....	19	Tegning 3a · Veje .....	41
Museumsloven.....	20	Tegning 3b · Vejsnit.....	42
Rottesikring.....	20	Tegning 4 · Bil - og cykelparkering .....	43
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	20	Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering .....	44
Tilladelser i henhold til anden lovgivning.....	21	Tegning 5b · Porte.....	45
		Tegning 6 · Altaner.....	46
		Tegning 7a · Byrum.....	47
		Tegning 7b · Kantzoner .....	48
		Tegning 7c · Beplantning.....	49
		<b>Forslag til kommuneplantillæg</b>	<b>50</b>
		<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg</b>	<b>51</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse



Området set mod Nord. Lokalplanområdet er indtegnat med hvid linje, og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2021.

## Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

NREP ønsker at opføre et byggeri på ca. 15.000 m<sup>2</sup> i det tilbageværende byggefelt i August Schade Kvarter. Byggeriet vil bestå af primært små boliger på 40-55 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, almene ungdomsboliger og en andel erhverv i stueetagen.

De små boliger er en del af NREPs NOLI-koncept, som henvender sig til yngre mennesker i alderen 26-40 år, som er færdiguddannede og i arbejde, men endnu ikke har stiftet familie. Det er boliger ned til 40 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, hvor en større andel af boligens areal er placeret som fællesarealer i stueetagen. Fællesfaciliteter kan være fx loungeområde, fælleskøkken, fleksible arbejdsstationer, mødelokaler og bemandet reception.

Byggeriet ønskes opført på Amagerfælledvej 182, som er den sidste ubebyggede grund i August Schade Kvarter.

### Lokalplan 501 August Schade Kvarteret

Lokalplan 501 August Schade Kvarteret udgør det planmæssige grundlag for området mellem DR Byen og Grønjordsvej i byudviklingsområdet Ørestad Nord. Den samlede rummelighed i August Schade Kvarter er 120.000 m<sup>2</sup> etageareal.

Områdets areal er på ca. 6,6 ha og udlagt med 6 byggefelter, som By & Havn har udviklet med henblik på at skabe et blandet byområde. Byggefelterne er placeret

omkring en indre gade fra krydset ved Amagerfælledvej og Grønjordsvej til metrostation DR Byen. Gaden skal servicere byliv, cyklister og fodgængere med begrænset biltrafik og parkering. Fra den indre gade er der stræder mod DR Byens plads.

I den sydlige del af området er opført et kontorbyggeri til Nordea Ejendomme og en ny Journalisthøjskole er under opførelse. I den nordlige del af området er der opført to karréer med boliger og en karré med erhverv. Det sidste byggefelt mod Amagerfælledvej er udlagt til erhverv.

Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2019, fordi lokalplanområdet i Kommuneplanen for 2019 er udlagt til et område for serviceerhverv. For at realisere den ønskede bebyggelse forudsættes et tillæg til Kommuneplan 2019, der muligvis gør en højere boligandel i området.

Lokalplanen er udarbejdet som et tillæg til lokalplan 501 August Schade Kvarteret, og denne lokalplan gælder sammen med det aktuelle tillæg.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

August Schade Kvarter ligger mellem Sundholmskvarteret og Amager Fælled. Lokalplanområdet er en del af Ørestad Nord og udgør den sydlige del af byudviklingsområdet i forlængelse af DR Byen. Mod syd støder området op til Grønjordskollegiet, som er etageboligbebyggelse i 8 etager fra 1970, og øst for Amagerfælledvej er området præget af etageboliger i 5-8 etager fra 1960'erne og Peder Lykke Skolen lidt længere mod øst, hvor der også er forbindelse til Englandsvej og Amagerbrogade.

Lokalplanen består af 6 store byggefelter, hvoraf de 5 er bebygget. Det aktuelle byggefelt grænser op til Amagerfælledvej mod øst. Ejendommen ligger i forlængelse af boligbebyggelserne i lokalplanområdets nordlige del, og mod sydvest møder ejendommen den nye journalisthøjskole, som er under opførelse.

### Egenart

Der er markante grønne træer i området, som bør videreudvikles i projektet. Trærækkerne langs Peder Lykkes Vej og den selvgroede beplantning i kanten af lokalplanområdet langs Amagerfælledvej og Grønjordsvej kan bruges som inspiration til det videre arbejde med grønne kantzoner og byrum.

Bebyggelserne omkring Amagerfælledvej og krydset med Peder Lykkes Vej og Grønjordsvej er placeret tilbagetrukket fra vej- og byrum, med private grønne arealer som er hegnet eller skærmet med hæk. Byrumsforløbet mod metroen åbner August Schade Kvarteret op mod krydset, og udgør en vigtig forbindelse i området.

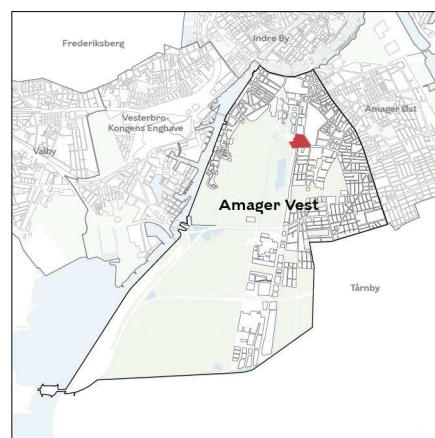
Området er præget af mange gavle, da de ældre boligbebyggelser er opført som fritliggende stænger, der for nogles vedkommende er organiseret som karréer. Indenfor lokalplanområdet er der enkelte farveskift i de ellers gråtonede facader, som også præger bebyggelserne fra 60- og 70'erne.

### Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Amagerfælledvej. Der er cykelstier langs med Amagerfælledvej og Grønjordsvej, der er supercykelsti på Ørestads Boulevard og der er en grøn cykelrute gennem området i nord-/sydgående retning ved DR Byen Metrostation.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved fordelingsgader, som giver god forbindelse til det overordnede vejnet.

Den interne vejbetjening af området foregår primært via en sidevej til Amagerfælledvej, som forbinder biltrafik til den indre gade gennem området.



Områdets placering i bydelen.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 33 og 78 fra Amagerfælledvej og Peder Lykkes Vej. Linje 33 giver forbindelse til Rådhuspladsen, og linje 78 forbinder til Dragør.

Området ligger ca. 300 m fra metrostationen DR Byen på M1 linjen og er dermed stationsnært beliggende.

### **Almene boliger**

Der er over 30 % almene boliger i skoledistriktet. Da det vurderes, at lokalplanen kan understøtte den blandede by ved at tilføre området andre almene boligtyper end de eksisterende almene boligtyper, stilles kravet om almene boliger.

## **Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold**

### **Indledning**

Lokalplantillægget fastlægger mulighederne for at opføre små private boliger og almene ungdomsboliger på Amagerfælledvej. Lokalplantillæggets områdeafgrænsning er den samme som den oprindelige lokalplan 501 August Schade Kvarteret, men der indføres et nyt delområde, som omfatter byggefeltet til nye boliger med de tilstødende udearealer.

### **Anvendelse**

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til min. ca. 3.450 m<sup>2</sup> af det samlede muliggjorte boligetageareal.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### **Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet**

Lokalplanen muliggør, at der etableres op til 5.000 m<sup>2</sup> butikker til både dagligvarer og udvalgsvarer inden for bydelscentret i områdets nordøstlige del, mellem Amagerfælledvej og den indre gade. Det er vurderet, at denne mulighed for butikker ikke vil påvirke bymiljøet væsentligt. Særligt fordi det er sikret, at butikkerne etableres, hvor det trafikalt er let at komme til og fra.

### **Fremtidige trafikforhold**

Der vil i mindre grad komme mere biltrafik på de omkringliggende veje. Det er politisk besluttet at der for boligerne planlægges med en bilparkeringsnorm sammenlignelig med ungdomsboliger, som betyder, at der maksimalt skal anlægges 23 pladser.

Der vil komme mere cykeltrafik på de omkringliggende veje og cykelstier, og særligt Amagerfælledvej forventes at få flere cyklister. Langs Amagerfælledvej er der gode cykelforhold med cykelsti.

Der bliver en overkørsel til Amagerfælledvej. De eksisterende overkørsler ud af området opretholdes.

Bygaden, mellem boligbebyggelsen og Journalisthøjskolen, indrettes som sivegade med beplantning, flexzoner med bil- og cykelparkering og en gangsti. Renovationen afhentes b.l.a. på Bygaden, hvor der planlægges for nedgravede affaldsbeholdere, og som i den gældende lokalplan er udlagt som en servicevej. Affaldsløsningen er en 2-delt løsning, hvor den anden del af affaldet placeres i bebyggelsens stueetage ved nedkørslen til kælderplan.

Der bliver kun i begrænset omfang mulighed for biltrafik i området og vejstrukturen er indrettet efter det. Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Der vises plads til affaldshåndtering i Bygaden i form af nedgravede beholdere.



Amagerfælledvej set i retning mod DR Byen fra Grønjordsvej. Eksisterende beplantning i skel og græsribat på vejareal mellem fortov og cykelsti.



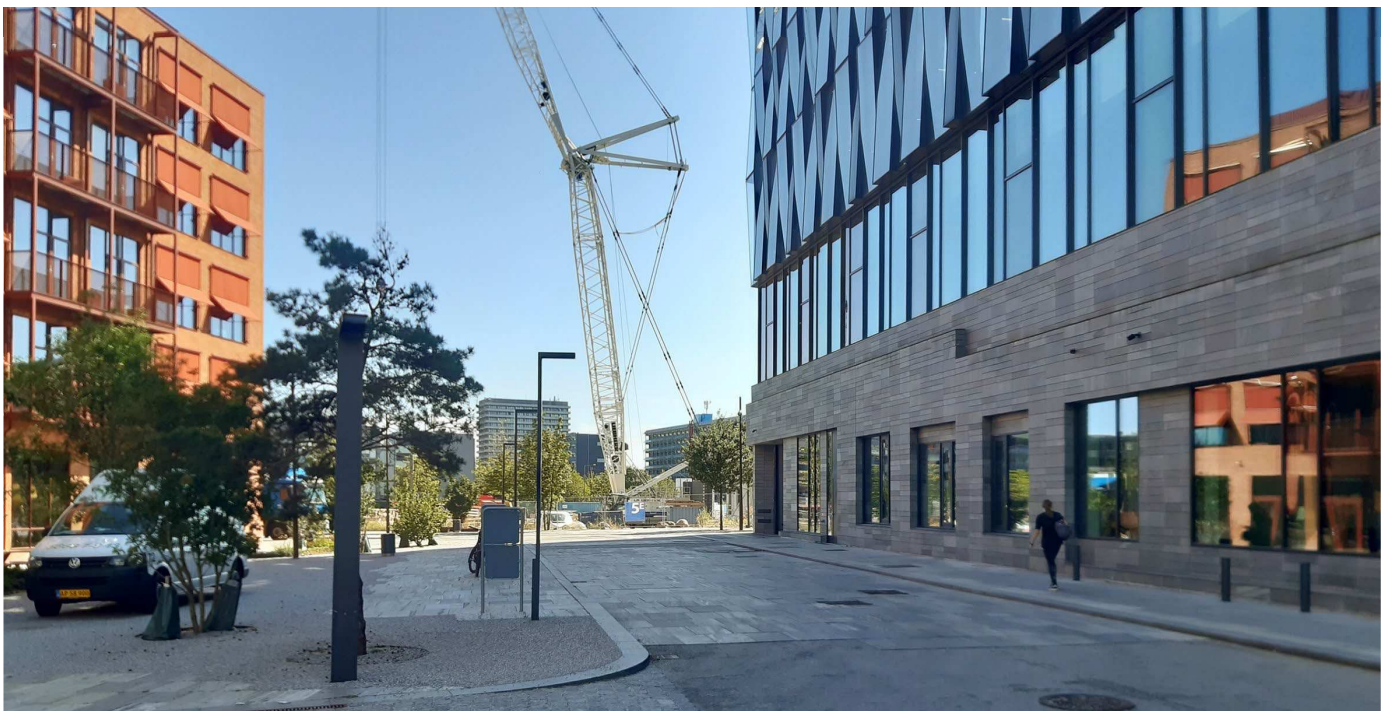
Grønjordsvej set i retning mod Amagerfælledvej.



Beplantningszoner med ophold og cykelparkering i den indre gade. Set i retning mod DR Byen Metrostation.



Krydset Amagerfælledvej / Grønjordsvej med eksisterende boligblokke udenfor lokalplanområdet i baggrunden.



Den indre gade i August Schade Kvarter set mod Amagerfælledvej og områdets sidste byggefelt.

## **Bil- og cykelparkering**

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bil- og cykelparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer. For boliger i delområde I skal parkeringsnormen være på 1 parkeringsplads pr. 950 m<sup>2</sup>, og området vil derfor blive delvist bilfrit.

Lokalplanområdet er et særligt udviklingsområde, og derfor er der mulighed i kommuneplanen for at udvikle det, som et helt eller delvist bilfrit område.

Det betyder, at der kommer til at være ca. 23 bilparkeringspladser og ca. 600 cykelparkeringspladser, når delområde I er fuldt udbygget.

Bilparkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Det vil sige i parkeringskælder, og der kan i mindre omfang være parkering på terræn, herunder til handicapparkering.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres inde i bygningen. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

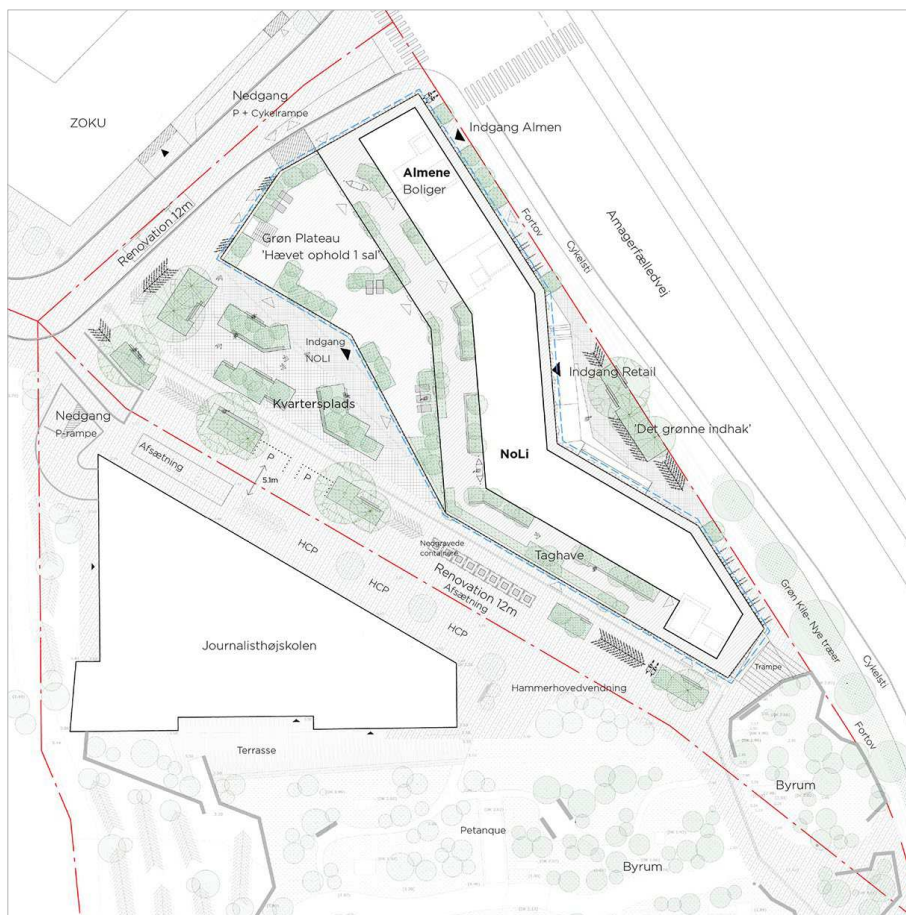
## **Bebyggelsens placering og udformning**

I delområde I gives der mulighed for nybyggeri i maksimalt 34 m højde med co-living boliger, almene ungdomsboliger og detailhandel på i alt ca. 15.000 m<sup>2</sup>. Bygningsdybden er maksimalt 18 m. Bygningen indrettes til små ensidigt belyste boliger med en central korridor gang på 1.-9. etage. Fællesarealerne er primært placeret i stueetagen og 1. salen ud mod byrummene. Fællesfaciliteterne er fx loungeområde, fælleskøkken, fleksible arbejdsstationer, mødelokaler og fitness.

Byggeriet udformes som en knækket stang, som taler godt sammen med kvarteret som kendetegnes ved knæk i bebyggelserne og byrummene. Den knækkede bygningsform er med til at nedskalere bygningsvolumen. Ind mod kvarteret udvides stueetagen mod kvarterspladsen, hvor der er fællesarealer. Gavlene følger grundens knækkede form og markeres selvstændigt og udformes som facader.

Facaderne består af en ydre grid-struktur med lodrette og vandrette bånd. I bygningens facader er et vertikalt udtryk som bidrager til variation i facaden. Bygningens facadefarver tager udgangspunkt i de omkringliggende bygningers rødlige farver. Der er opholdsaltaner mod kvarterspladsen, spanske altaner mod bygaden og franske altaner i gavlene. De boliger der ikke får altaner mod Amagerfælledvej, bl.a. grundet trafikstøj, får en siddeniche inde i boligen.

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



Visualisering, der viser et eksempel på en bebyggelsesplan i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 501 August Schade Kvarteret. Illustration: EFFEKT.

## Byrum

I lokalplanen fastlægges i alt seks byrum, hvor fire byrum er de primære opholdsarealer; kvarterspladsen, ankomstpladsen, det hævede opholdsareal og tagterrassen. Derudover er to byrum, Bygaden og et areal langs Amagerfælledvej fastlagt, for at sikre træer og beplantning på disse arealer.

Bygningens knæk skaber en ny veldefineret og solrig kvartersplads på den indre gade mellem Metrostationen DR Byen og krydset Amagerfælledvej / Grønjordsvej. Mod kvarterspladsen skaber den udvidede stueetage et hævet opholdsareal med direkte udgang fra fællesarealerne. Øverst på bygningens tag er en tagterrasse med ophold og beplantning. I Bygaden mod Journalisthøjskolen er der træer og bede med beplantning.

Udover lokalplanens byrum fastsættes kantzoner langs store dele af bygningen.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Træer og anden beplantning

I lokalplanen fastlægges, at der skal plantes 16 nye træer, der ikke må fældes. Nye træer skal være hjemmehørende arter. Derudover fastlægges, at der skal plantes 80 buske. Da en del af byrummene er på konstruktion, er det velegnet til buske i minimum 2 m højde. Buske er velegnede til at give læ.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.



## Ekspropriation

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

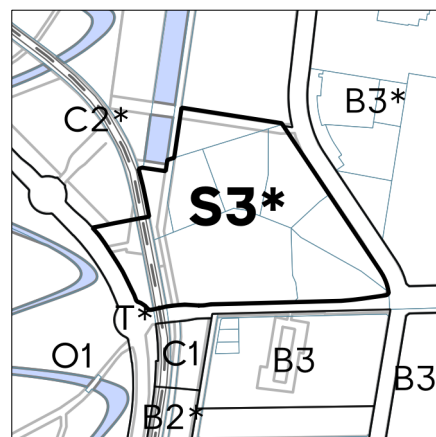
## Kommuneplan 2019

I kommuneplanen er området udlagt til serviceerhverv (S3\*) med særlig bestemmelse om, at det samlede etageareal maksimalt må udgøre 120.000 m<sup>2</sup> og at den maksimale bygningshøjde er 38 m. Området indgår i byudviklingsområdet Ørestad Nord, der kan udvikles i første del af planperioden.

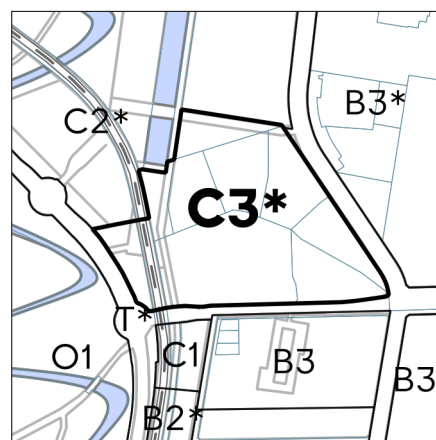
I området er der udlagt et bydelscenter 'DR byen' med et maksimalt butiksareal på 5.000 m<sup>2</sup>. Dagligvarebutikker må maksimalt være 2.500 m<sup>2</sup> og udvalgsvarerbutikker maksimalt være 1.000 m<sup>2</sup>.

## Kommuneplantillæg

For at muliggøre projektet er det nødvendigt at udarbejde et tillæg til Kommuneplan 2019. Rammeområdet ændres fra et område til serviceerhverv (S3\*) til et område til boliger og serviceerhverv (C3\*) for at muliggøre en højere andel boliger i området. Der ændres ikke på andre af kommuneplanens bestemmelser for området.



Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



Forslag til ændrede kommuneplanrammer.



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri mod Kvarterspladsen i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 501 August Schade Kvarteret. Illustration: EFFEKT.



Visualisering, der viser et eksempel på syd- og vestfacaden i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 501 August Schade Kvarteret. Illustration: EFFEKT.



Visualisering, der viser et eksempel på nord- og østfacaden i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 501 August Schade Kvarteret. Illustration: EFFEKT.



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri mod Amagerfælledvej i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 501 August Schade Kvarteret. Illustration: EFFEKT.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre en omdannelse af det sidste byggefelt i August Schade Kvarter fra erhvervsformål til boligformål. Det muliggjorte etageareal i området forbliver uændret i forhold til det eksisterende plangrundlag. Byggeriet er placeret ved eksisterende bebyggelser i samme skala og vil afslutte kvarteret.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Amagerfælledvej. Støjniveauet er op til 68 dB på dele af friarealet og op til 68 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger og  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Der planlægges for et område med blandede byfunktioner. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på facaden. I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, således at grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse er placeret således, at bebyggelsen langs Amagerfælledvej kan danne støjskærm for dele af friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne med eksempelvis lydslusevinduer og forsatsrunder.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

### Bæredygtighed

Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj er brugt som dialogværktøj, og følgende initiativer er relevante i denne lokalplan:

- 2.1 attraktive udearealer.
- 3.3 materialer med lav miljøpåvirkning.
- 5.4 etablering af solenergianlæg.
- 6.4 mere biodiversitet.

Det er indarbejdet i lokalplanen, at

- der er fastlagt byrum og kantzoner med træer og bede med beplantning.
- der er muliggjort solenergianlæg på tage.

Derudover har bygherre til hensigt at indarbejde i det efterfølgende byggeri, at

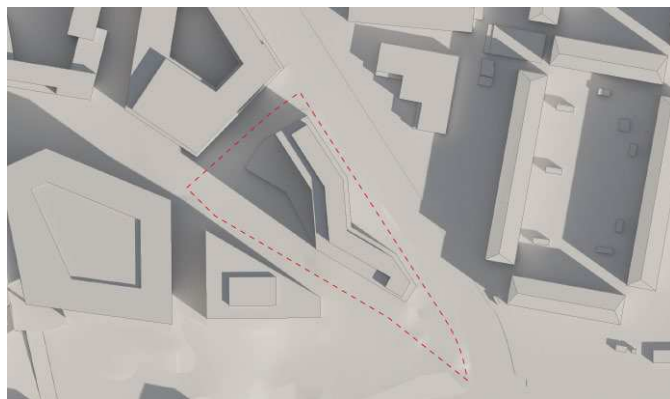
- byggeriet certificeres til mindst DGNB Guld, hvor der er fokus på lokalmiljø, indflydelse på området og adgang til faciliteter i nærområdet.
- byggeriet skal understøtte bygherres vision om net zero carbon i 2028, b.la. via LCA analyser, som skal bidrage til at anviser hvordan visionen opnås.
- der er fokus på biodiversitet og at bruge hjemmehørende arter (træer, buske og stauder) som spiller sammen med de omkringliggende grønne strukturer.

## Eksisterende forhold

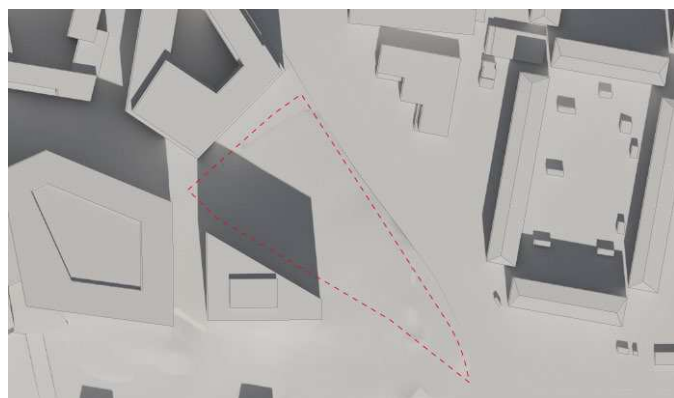


21. marts kl. 9.00

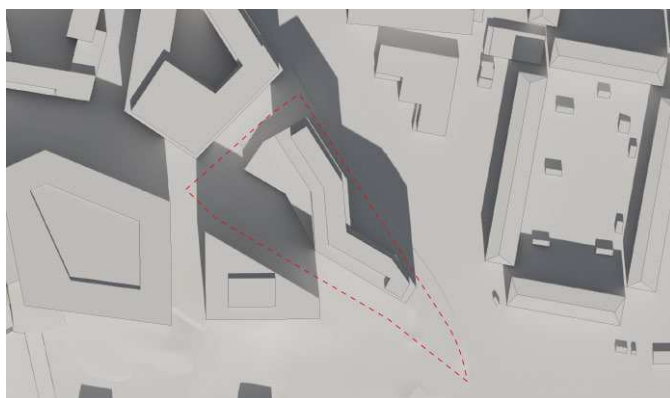
## Muliggjort med lokalplanen



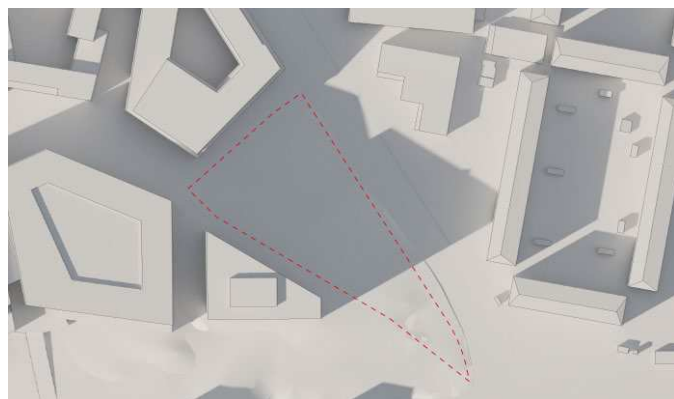
21. marts kl. 9.00



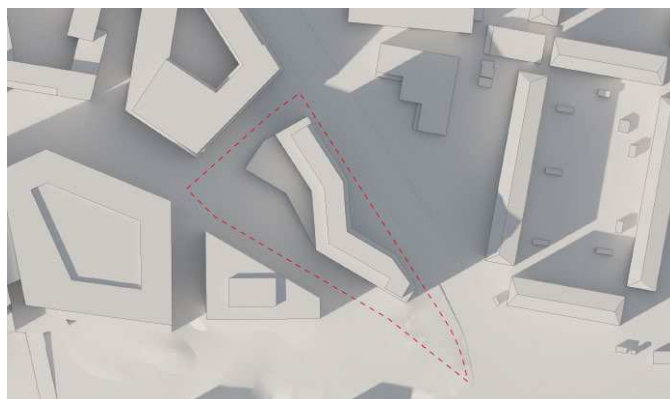
21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



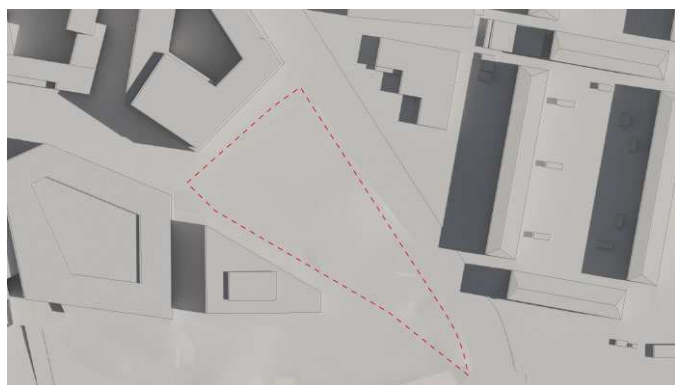
21. marts kl. 16.00

## Skyggediagrammer

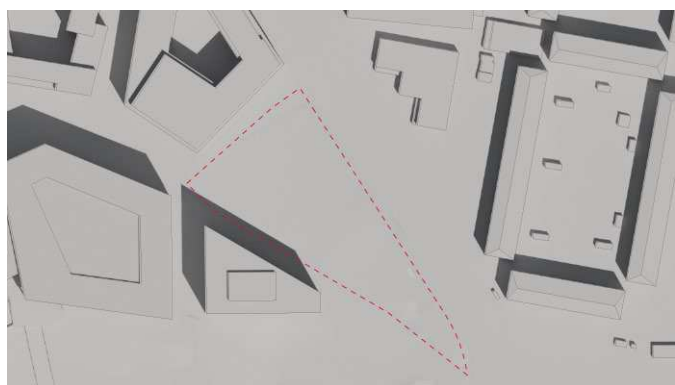
Skyggediagrammerne viser, at der vil være en mindre skyggepåvirkning i området. Der er i den gældende lokalplan for området planlagt et erhvervsbyggeri i samme omfang og højde, og skyggepåvirkningen vurderes at være den samme.

*Illustrationer: EFFEKT.*

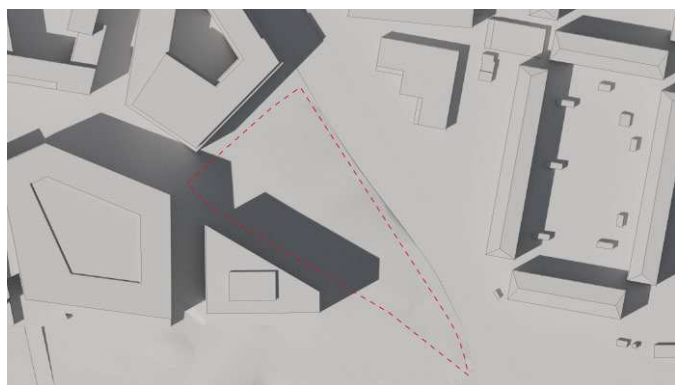
## Eksisterende forhold



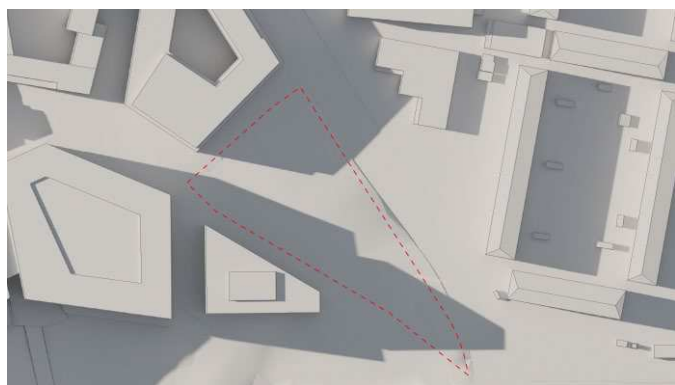
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

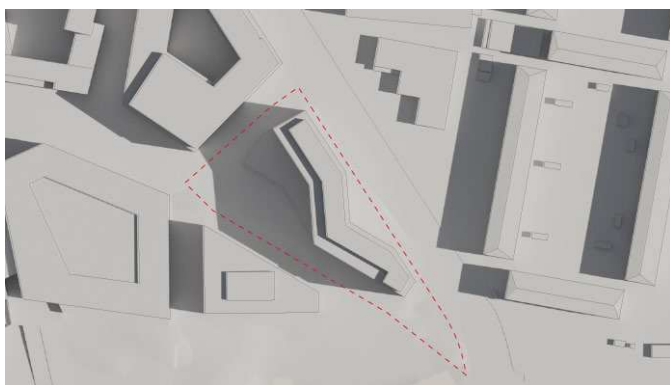


21. juni kl. 16.00

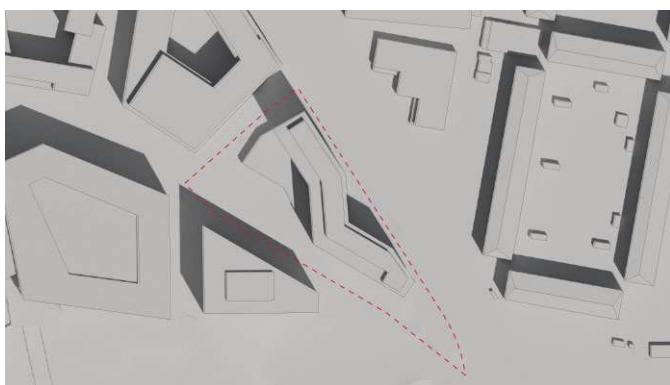


21. juni kl. 19.00

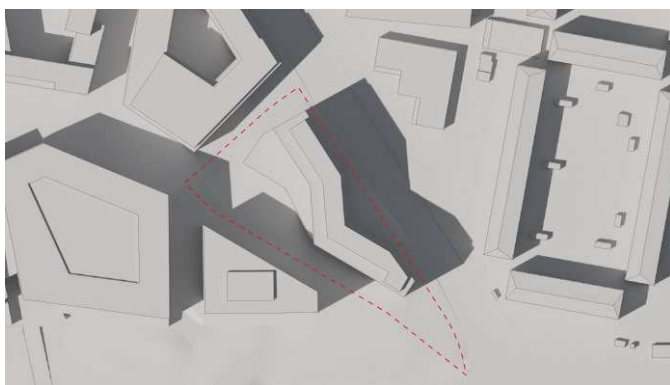
## Muliggjort med lokalplanen



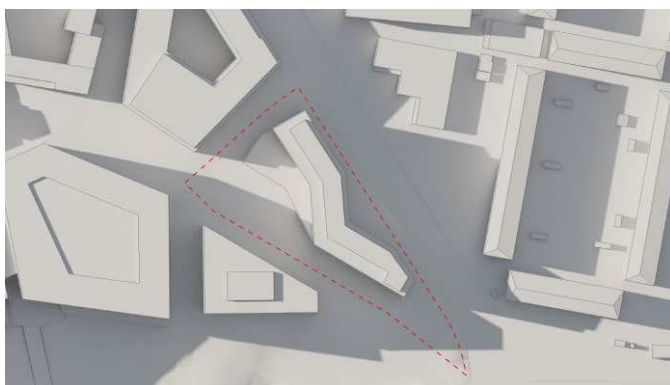
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

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

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Der er behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre lokalplanen, se nedenfor.

### Detailhandel

I området må der være et butiksareal på 5.000 m<sup>2</sup>. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 2.500 m<sup>2</sup>, og butikker til udvalgsvarer må være 1.000 m<sup>2</sup>.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er den samlede bebyggelse i lokalplanområdet fastlagt til 120.000 m<sup>2</sup>.

### Tillæg til Kommuneplan 2019

Kommuneplantillægget ændrer rammeområdet fra et område for serviceerhverv til et rammeområde for boliger og serviceerhverv, som muliggør op til 75 % boliger i området. Særlige bemærkninger om den samlede byggemulighed i området og maksimal bygningshøjde videreføres.

### Bydelsplan

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

Amager Vest Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om en grønere bydel. Visionen er, at der etableres flere grønne områder i bydelen, og at de eksisterende grønne byrum forbedres, så flere får lyst til at bruge dem mere i deres hverdag.

I bydelsplanen udpeges August Schade Kvarter specifikt som et sted, hvor der er plads til forbedring af de eksisterende grønne områder eller mulighed for etablering af nye grønne mødesteder.

## Lokalplaner i kvarteret

### Byplan 44

Formålet med byplanen er at fastlægge rammerne for et område til boliger, butiks- og institutionsområde og et område til offentlige formål i form af et grønt område.

### Lokalplan 278 Baner i Ørestaden

Formålet med lokalplanen er at sikre det formelle grundlag for anlæg af en bybane med tilhørende stationer og vejstrækninger i Ørestaden.

### Lokalplan 301 Ørestad Nord med tillæg 1, 2, 3, 4 og 6

Formålet med lokalplanerne er at fastlægge rammerne for udvikling af Ørestad Nord til offentlige formål herunder udbygning af Københavns Universitet Amager og opførelse af DR Byen. Derudover kan opføres ca. 15 procent som helårsboliger og en andel som serviceerhverv. Den samlede byggerummelighed i Ørestad Nord er ca. 620.000 m<sup>2</sup>.

### Lokalplan 307 Sundby Station Øst med tillæg 1 og 2

Formålet med lokalplanen er at området øst for metroen mellem Grønlandsvej og Vejlands Allé kan udbygges til et attraktivt område for offentlige institutioner og lignende herunder psykiatrisk hospital. Bebyggelsen udformes som en relativ åben og lav bebyggelse af hensyn til villa- og kolonihavebebyggelse mod øst.

Tillæg 1 ændrer anvendelsen af området nord for Sundby Station til helårsboliger og muliggør nybyggeri af rækkehuse i 2 etager og punkthuse i 3-5 etager. Tillæg 2 ændrer anvendelsen af området syd for Amager Hospitals Psykiatriske afdeling for at muliggøre et erhvervsdomicil.

### Lokalplan 422 Amagerfælledvej

Formålet med lokalplanen er at danne grundlag for opførelse af ca. 130 helårsboliger som to karrébebyggelser i op til 5 etager plus udnyttet tagetage. Bebyggelsen skal formidle overgangen mellem 'Hørgården' og bebyggelse i Ørestad Nord.

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

## Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside.

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

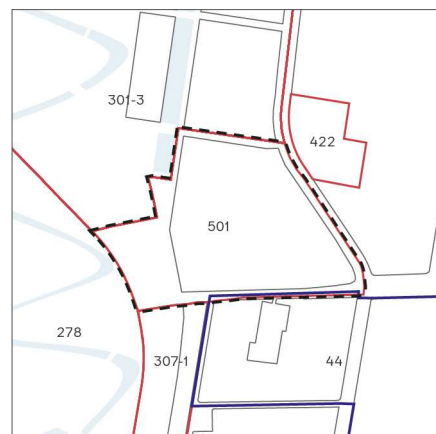
## Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er byggherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

### Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisens summen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.



- Gældende lokalplaner
- Byplaner
- - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.



Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

[Læs mere om krav til certificering på www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

### **Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter**

For byggerier med en entreprisesum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning m.v.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

[Krav til de forskellige projektyper findes på www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## **Spildevandsplan**

### **Kloakering**

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

### **Lokal håndtering af regnvand**

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagsituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

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

## **Sikring mod oversvømmelse**

### **Skybrudssikring**

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terrænen ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

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

### **Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet**

I Peder Lykkes Vej / Grønjordsvej vil der blive etableret en skybrudsvej. Etablering af skybrudsvejen forventes at blive igangsat i 2023.

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

### **Sikring mod stigende grundvand**

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

### **Vandforsyningsplan**

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

[Vandforsyningsplan](#)

### **Varmeplanlægning**

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

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

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes.

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside [www.at.dk](http://www.at.dk).

## Boliger

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

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald).

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald).

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er en del af områdeklassificeringen. Det betyder, at det skal forventes, at der kan forefindes lettere forurenede jord især i det øverste jordlag.

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

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: [jordforurening@kk.dk](mailto:jordforurening@kk.dk)

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

Kontakt: [vand@kk.dk](mailto:vand@kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@kk.dk](mailto:spildevand@kk.dk)

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

Kontakt: [vand@kk.dk](mailto:vand@kk.dk)

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

Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside: [www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## Museumsloven

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

## Rottesikring

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

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

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

## Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er mulig-gjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

## Tilladelser i henhold til anden lovgivning

### Luftfartsloven

Lokalplanområdet er omfattet af en tinglyst servitut om byggeriets højde og højdegrænseplan ift. indflyvning til Kastrup Lufthavn. Servitutten omhandler en højdebegrænsning for byggerier der overstiger 25 m. Servitutens formål er at sikre indflyvning til Kastrup Lufthavn. Trafikstyrelsen er påtaleberettiget. I lokalplan 501 August Schade Kvarter er der muliggjort en bygning i lokalplanområdet på 34 m, ligesom nabobyggeriet er op til 38 m.

Københavns Kommune har været i dialog med Trafikstyrelsen. Trafikstyrelsen oplyser at den fremsendte placering er beliggende inden for Københavns Lufthavns hindringsplan, nærmere bestemt under den koniske flade, som går fra 45-100 m over banekoten. Trafikstyrelsen vurderer derfor, at bygningen umiddelbart ikke vil komme til at gennembyde hindringsplanen. Trafikstyrelsen oplyser desuden, at så længe en hindring (mast, kran, bygnings osv.) ikke gennembyder hindringsplanen, vil Trafikstyrelsen som udgangspunkt godkende sådanne projekter.

Trafikstyrelsen oplyser at der i forbindelse med et konkret projekt skal indsendes et anmeldelseskema til styrelsen. Forvaltningen har orienteret grundejer om dette.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med tillæg 1 er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige fællesveje og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 278a-g og en del af matr.nr. 257, 266, og 271 Eksercerpladsen, København, og alle parceller, der efter den 20. januar 2023 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

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

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

*Boliger og serviceerhverv*

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder.

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

### Stk. 2. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel

Boligandelen skal udgøre mellem 25 og 40 % af lokalplanområdets samlede bruttoetageareal.

Indtil 30 % af bruttoetagearealet til boliger i delområde I må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 4 e.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at kollegie- og ungdomsboligandelen kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at kollegie- og ungdomsboligandelen fortsat overholdes.

### **Stk. 3. Almene boliger**

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

Andelen af almene boliger skal være mindst 25 % af det samlede boligetageareal på den enkelte matrikel.

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

De almene boliger skal placeres, som vist på tegning 2b.

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

#### **Kommentar**

*I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.*

### **Stk. 4. Boligstørrelser**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for området under ét.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>, jf. stk. 2.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

### **Stk. 5. Fællesarealer**

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

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

#### **Kommentar**

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

#### **Stk. 6. Erhverv over boliger**

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

#### **Kommentar**

*Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.*

#### **Stk. 7. Forurenende virksomhed**

Der må udøves virksomhed i forureningsklasse 2, som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

#### **Stk. 8. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 5.000 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 2.500 m<sup>2</sup> etageareal.

Butikker skal etableres som vist på tegning 2a.

#### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 3.700 m<sup>2</sup> pr. 18. april 2023.*

#### **Stk. 9. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage)**

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at de skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Stueetagerne (1. etagerne) må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

#### **Stk. 10. Placering af anvendelse**

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

### **§ 4. Veje**

#### **Stk. 1. Vejlinje**

Mod Amagerfælledvej opretholdes den eksisterende vejlinje, vist på tegning 3a.



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

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

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

## **Stk. 3. Fastlæggelse af vej**

Vejen (Bygade) fastlægges i en bredde af 17,5 m med kørespor, cykelsti, fortov og langsgående parkering vekslende med træbeplantning i begge sider, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.

På Bygaden kan der etableres nedgravede affaldsløsninger som vist på tegning 3a.

### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

## **Stk. 4. Adgang til parkeringskældre**

Vejadgang til parkeringskældre skal etableres som vist på tegning 3a.

## **Stk. 5. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg**

De på tegning 3a viste arealer, der er udlagt til vej, kan ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

### **Kommentar**

*Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.*

## **Stk. 6. Afvigelser**

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

## **Stk. 7. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje**

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

### **Kommentar**

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

*Den nærmere udformning af de i stk. 1-2 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

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

## § 5. Bil- og cykelparkering

### Stk. 1. Bilparkering

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

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 950 m <sup>2</sup>
Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 857 m <sup>2</sup>
Grundskoler:	1 plads pr. 607 m <sup>2</sup>
Daginstitutioner:	1 plads pr. 286 m <sup>2</sup>
Erhverv:	1 plads pr. 214 m <sup>2</sup>
Butikker:	1 plads pr. 143 m <sup>2</sup>

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

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre.

Højest 5 pladser af den samlede parkeringsdækning for delområde I må indrettes på terræn. Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 4.

### Stk. 2. Cykelparkering

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

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

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

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

Boliger, ungdomsboliger,  
erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>

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

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

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

### **Kommentar**

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

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

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

*Delområde I*

Det samlede etageareal må ikke overstige 15.000 m<sup>2</sup>.

*Etageareal der kan etableres ud over det samlede etageareal*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

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

*Delområde I*

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som vist på tegning 5a.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.
- c) Altaner, karnapper, indgangspartier og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 3.
- d) Porte skal placeres, som vist på tegning 5b. Den nordlige port skal være minimum 6,2 m i bredden.

### **Stk. 3. Bebyggelsens højde**

*Delområde I*

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a viste etageantal og bygningshøjder.
- b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i mindst 4 m, inklusive sokkel.

- c) Inden for zoner til teknik på tage, vist på tegning 5a, gælder:

For solenergi, teknik eller andet kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 3 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag.

Udenfor zoner til teknik på taget, som vist på tegning 5a, gælder: Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation, og det skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 1,5 m målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

For elevator- og trappetårne kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 4 m alt inklusiv, når de er nødvendige for at give adgang til udendørs areal på tag. Højden måles fra overkant tag.

#### **Stk. 4. Husdybde**

*Delområde I*

- a) Husdybden må maksimalt være 18 m for boliger og erhverv.  
b) Undtaget er den udvidede stueetage i 1 etage, vist på tegning 5a.

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

*Delområde I*

Der må ikke opføres mindre bygninger.

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

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

*Delområde I*

- a) Facader skal opdeles i lodrette gennemgående bånd med en afstand på mellem 3,5 m og 5 m. De lodrette bånd skal være i tegl.  
b) Facader skal mellem 1. etage og 2. etage, og mellem 8. etage og 9. etage, opdeles i vandrette gennemgående bånd i tegl. På øvrige etager skal de vandrette bånd skifte i materialer, mellem at være tegl og et af de nævnte materialer i § 7, stk. 1, d). Skiftet skal ske for hvert lodrette bånd og for hver etage.  
c) Mellem hvert lodrette bånd skal de vandrette bånd i tegl markeres med en skrå fremrykning med en dybde på minimum 0,30 m målt fra facaden.  
d) Materialerne skal være tegl, træ, metal eller natursten. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.  
e) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper og elevatorer skal være i metal eller træ.  
f) Portlåger skal være i træ, metal eller glas, og man skal kunne se igennem lågen.  
g) Farverne skal være rød, rødbrun eller sand. Facader i træ skal være i træets naturlige farve.  
h) Blændpartier som for eksempel trappekerner, luftsluser og lukkede facader i stueetagen skal være i samme materiale som de i § 7, stk. 1, b) fastlagte vandrette bånd som ikke er i tegl.

- i) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- j) Gavlen mod syd skal have tilbagetrukket stueetage på minimum 2 m.
- k) Bygninger skal have en sokkelhøjde på minimum 0,15 m målt fra terræn.  
Gulvkoten skal være mellem 0,0 og 1,1 m målt fra terræn.
- l) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.  
Belysning må ikke blænde omgivelserne.  
Effektbelysning er ikke tilladt.

## Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

### *Delområde I*

- a) Mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde skal være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,1 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- b) Vinduer, karnapper og døre skal placeres lodret over hinanden.
- c) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- d) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- e) Vinduer må ikke være i plastik.
- f) Døre må ikke være i plastik.
- g) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.
- h) Der må ikke være altangange, og der må ikke være udvendige trapper til boliger på 2. etage og op.

## Stk. 3. Altaner

### *Delområde I*

- a) Boliger skal fra 2. etage og op have altaner ved hver 2. bolig. Altaner må ikke placeres ovenpå og ved siden af hinanden.
- b) I stueetager (1. etage) og langs Amagerfælledvej må der ikke være altaner.
- c) Altan a, som vist på tegning 6, må have et fremspring på højst 0,40 m målt fra facaden. De øvrige boliger må have franske altaner.
- d) Altan b, som vist på tegning 6, må have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden.
- e) Altan c, som vist på tegning 6, skal have franske altaner.
- f) Altaner skal have et vandret, fast og plant areal. Altan b skal have en diameter på minimum 1,5 m.

- g) Altaner skal have en bredde på højst 4 m.
- h) Altaner skal have en frihøjde på mindst 2,8 m og mindst 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- i) Altaner må ikke have synlige bæring under eller over altanen. Der må ikke være skrå bæring.
- j) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

#### **Stk. 4. Tage**

##### *Delområde I*

- a) Tage skal være flade.
- b) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- d) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- e) Værn om tagterrasser skal være med lodrette, spinkle balustre i samme materiale og udformning som facaderne og fremstå som en del af disse. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- f) Tagfladerne skal anvendes til tagterrasser og indrettes, som det fremgår af § 8, stk. 5.
- g) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3, c.

#### **Stk. 5. Reklamer**

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lys-aviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## **§ 8. Ubebyggede arealer**

### **Stk. 1. Friarealer**

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusivt den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

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

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

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

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under gangbroer samt pulterrum.

## **Stk. 2. Oplag**

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

## **Stk. 3. Terrænregulering**

*Delområde I*

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

Der må ikke etableres ramper i byrum A.

## **Stk. 4. Placering og indretning af ubebyggede arealer**

*Delområde I*

Byrum, kantzoner og beplantning skal placeres, som vist på tegning 7a, 7b og 7c.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Byrum A, C, E og F skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

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

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

## **Stk. 5. Indretning af byrum**

*Delområde I*

*Byrum A 'Kvartersplads' skal indrettes, som vist på tegning 7a*

Mindst 22 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning og der skal plantes mindst 16 buske med en højde på mindst 2 m.

Befæstede arealer skal være i natursten i form af granit og klinker.

Befæstede arealer må ikke være beton, betonsten, tegl, jern, træ, grus/skærver, riste og græsarmering.

Der skal være mindst 8 faste bænke.

*Byrum B 'Hævet opholdsareal' skal indrettes, som vist på tegning 7a*

Mindst 25 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning og der skal plantes mindst 21 buske med en højde på mindst 2 m.

Befæstede arealer skal være i natursten i form af klinker, fliser og træ.

Befæstede arealer må ikke være beton, betonsten, tegl, asfalt, jern, grus/skærver, riste og græsarmering.

Der skal være mindst 3 faste bænke.

*Byrum C 'Ankomstplads' skal indrettes, som vist på tegning 7a.*  
Mindst 20 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i natursten i form af granit eller klinker.

Befæstede arealer må ikke være beton, betonsten, tegl, asfalt, jern, træ, grus/skærver, riste og græsarmering.

*Byrum D 'Tagterrasse' skal indrettes, som vist på tegning 7a*  
Mindst 20 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning og der skal plantes mindst 33 buske med en højde på mindst 2 m.

Befæstede arealer skal være i natursten i form af klinker, fliser og træ.

Befæstede arealer må ikke være beton, betonsten, tegl, asfalt, jern, grus/skærver, riste og græsarmering.

Der skal være mindst 5 faste bænke.

*Byrum E 'Bygade' skal indrettes, som vist på tegning 7a*  
Mindst 9 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning og der skal plantes mindst 3 buske med en højde på mindst 2 m.

Befæstede arealer skal være i natursten i form af granit, klinker, fliser og asfalt.

Befæstede arealer må ikke være beton, betonsten, tegl, træ, jern, grus/skærver, riste og græsarmering.

Der skal være mindst 5 faste bænke.

*Byrum F 'Grøn rabat' skal indrettes, som vist på tegning 7a*  
Mindst 40 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

## **Stk. 6. Indretning af kantzoner**

*Delområde I*

*Kantzone a skal indrettes, som vist på tegning 7b*  
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1,5 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Mindst 20 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Højest 80 % af kantzonen skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i natursten i form af granit.



Befæstede arealer må ikke være beton, beton-sten, tegl, asfalt, jern, træ, grus/skærver, riste i og græsarmering.

*Kantzonen b skal indrettes, som vist på tegning 7b*

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

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Mindst 40 % af kantzonen skal være bede med beplantning og der skal plantes mindst 5 buske med en højde på mindst 2 m.

Højst 60 % af kantzonen skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i natursten i form af granit.

Befæstede arealer må ikke være beton, beton-sten, tegl, asfalt, jern, træ, grus/skærver, riste i og græsarmering.

*Kantzonen c skal indrettes, som vist på tegning 7b*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 2,1 m og 3,5 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Mindst 20 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Højst 80 % af kantzonen skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i natursten i form af granit eller klinker.

Befæstede arealer må ikke være beton, beton-sten, tegl, asfalt, jern, træ, grus/skærver, riste i og græsarmering.

*Kantzonen d skal indrettes, som vist på tegning 7b*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2,3 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Mindst 10 % af kantzonen skal være bede med beplantning og der skal plantes mindst 1 busk med en højde på mindst 2 m.

Højst 90 % af kantzonen skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i natursten i form af granit.

Befæstede arealer må ikke være beton, beton-sten, tegl, asfalt, jern, træ, grus/skærver, riste i og græsarmering.

*Kantzonen e skal indrettes, som vist på tegning 7b*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1,5 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Højst 80 % af kantzonen skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i natursten i form af granit.

Befæstede arealer må ikke være beton, beton-sten, tegl, asfalt, jern, træ, grus/skærver, riste i og græsarmering.

*Kantzonen f skal indrettes, som vist på tegning 7b*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,4 m.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Mindst 20 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Højst 80 % af kantzonen skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i natursten i form af granit.

Befæstede arealer må ikke være beton, beton-sten, tegl, asfalt, jern, træ, grus/skærver, riste i og græsarmering.

## **Stk. 7. Beplantning**

I delområde I skal der være beplantning, som vist på tegning 7c.

Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m målt fra facaden.

Der skal i alt plantes 16 nye træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal være af følgende arter:

Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Ask (*Fraxinus excelsior*), Avnbøg (*Carpinus betulus*), Benved (*Euonymus europaeus*), Birk-dun (*Betula pubescens*), Birk-vorte (*Betula pendula*), Bøg (*Fagus sylvatica*), Eg-stilk (*Quercus robur*), Eg-vinter (*Quercus petraea*), Elm-storbladet (*Ulmus glabra*), Ene, (*Juniperus communis*), Fuglekirsebær (*Prunus avium*), Hassel (*Corylus avellana*), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hvidtjørn-almindelig (*Crataegus laevigata*), Hvidtjørn-engriflet (*Crataegus monogyna*), Hyld (*Sambucus nigra*), Hæg-almindelig (*Prunus padus*), Kvalkved (*Viburnum opulus*), Lind-småbladet (*Tilia cordata*), Løn-spids (*Acer platanooides*), Løn-natur (*Acer campestre*), Pil-femhannet (*Salix pentandra*), Pil-grå (*Salix cinerea*), Pil-selje (*salix caprea*), El-rød (*Alnus glutinosa*), Røn-almindelig (*Sorbus aucuparia*), Røn-selje (*Sorbus intermedia*), Fyr-skov (*Pinus sylvestris*), Slåen (*Prunus spinosa*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*), Æble-vild (*Malus Sylvestris*).

Mindst 1 af træerne i byrum A skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m. Mindst 1 af træerne i byrum A skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Mindst 1 af træerne i byrum C skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m. Mindst 2 af træerne i byrum C skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Mindst 3 af træerne i byrum E skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m. Mindst 3 af træerne i byrum E skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Mindst 5 af træerne i byrum F skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Mindst 11 af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12-14 cm. Mindst 5 af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

### **Kommentar**

*Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjord med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er mindst 0,5 m dybt.*

### **Stk. 8. Betingelse for ibrugtagning**

I delområde I er det en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c viste nye træer er plantet.

### **Stk. 9. Dispensation**

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

## **§ 9. Støj og anden forurening**

### **Stk. 1. Støj fra trafik**

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L<sub>den</sub> (dB):

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

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

- Boligers opholdsrum, undervisningsrum i grundskoler og daginstitutioners opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

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

### **Kommentar**

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

## **Stk. 2. Støj fra virksomheder**

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### **Kommentar**

*Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.*

## **Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening, jf. stk. 2, er overholdt.

## **§ 10. Matrikulære forhold**

Området må udstykkes yderligere.

## **§ 11. Særlige fællesanlæg**

For delområdet I gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret den i § 4, stk. 2 fastlagte vej.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at etableringen af fællesanlæggene udskydes tidsbegrænset.

### **Kommentar**

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

## **§ 12. Retsvirkninger**

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

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

## **§ 13. Ophævelse af lokalplaner**

Lokalplan 501 August Schade Kvarter bekendtgjort den 19. december 2013 ophæves for så vidt angår § 3, stk. 1-4, § 7, stk. 12 og 13, § 9 og § 10.

Lokalplan 501 August Schade Kvarter bekendtgjort den 19. december 2013 ophæves for så vidt angår § 2, § 3, stk. 5-6, § 4, stk. 6-7, § 5, stk. 2-11, § 6, stk. 1-9 og § 7, stk. 14-17, for det af denne lokalplan omfattede delområde I.

### **Kommentarer af generel karakter**

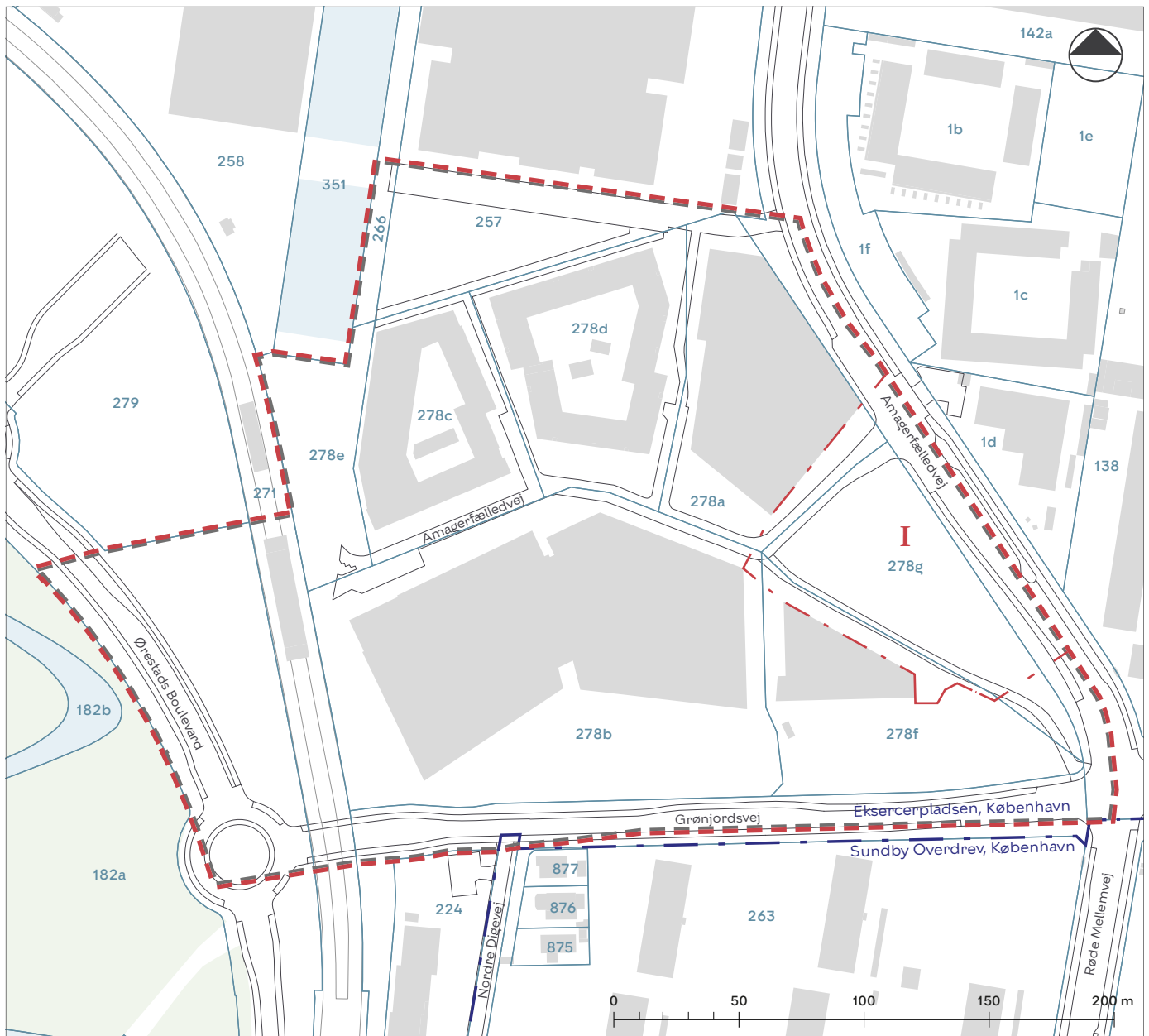
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.*

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

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

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

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Lokalplanområdets afgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

I Delområde

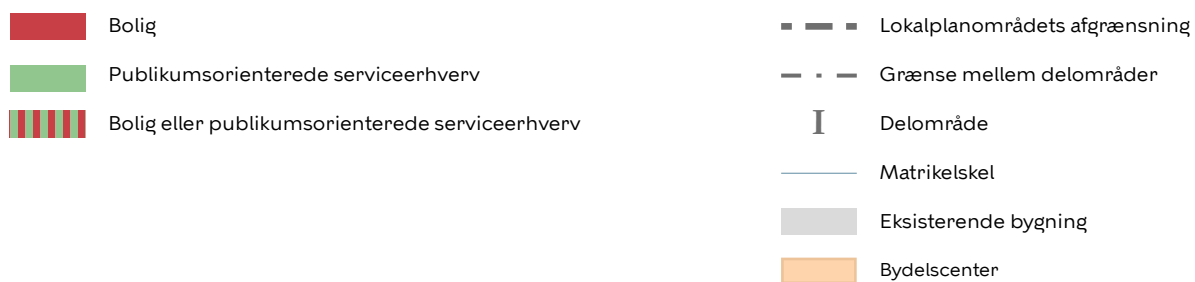
- - - Lokalplan 501 August Schade Kvarteret

XX Matrikel

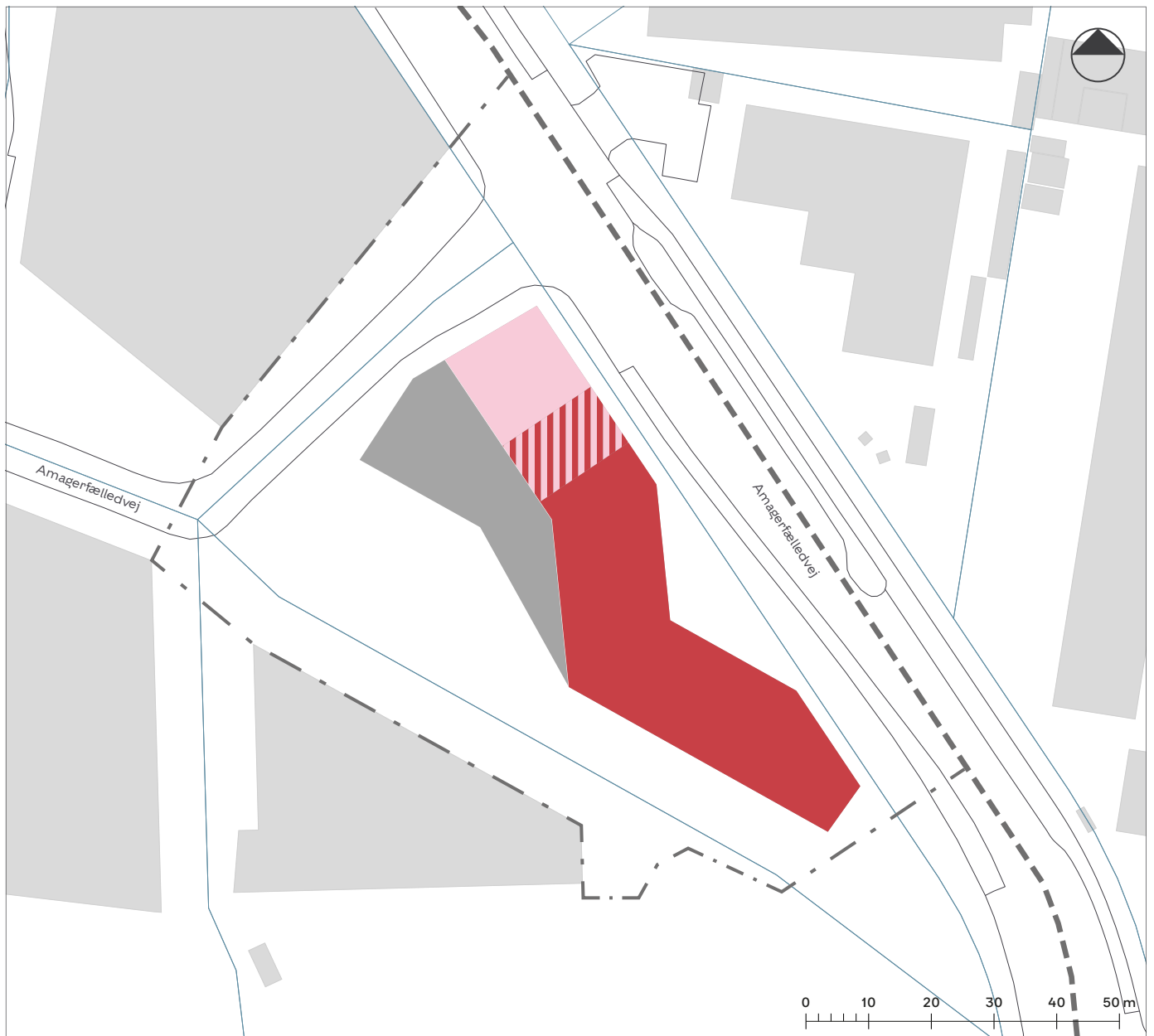
- · - Ejerlavsgrense

■ Eksisterende bygning

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

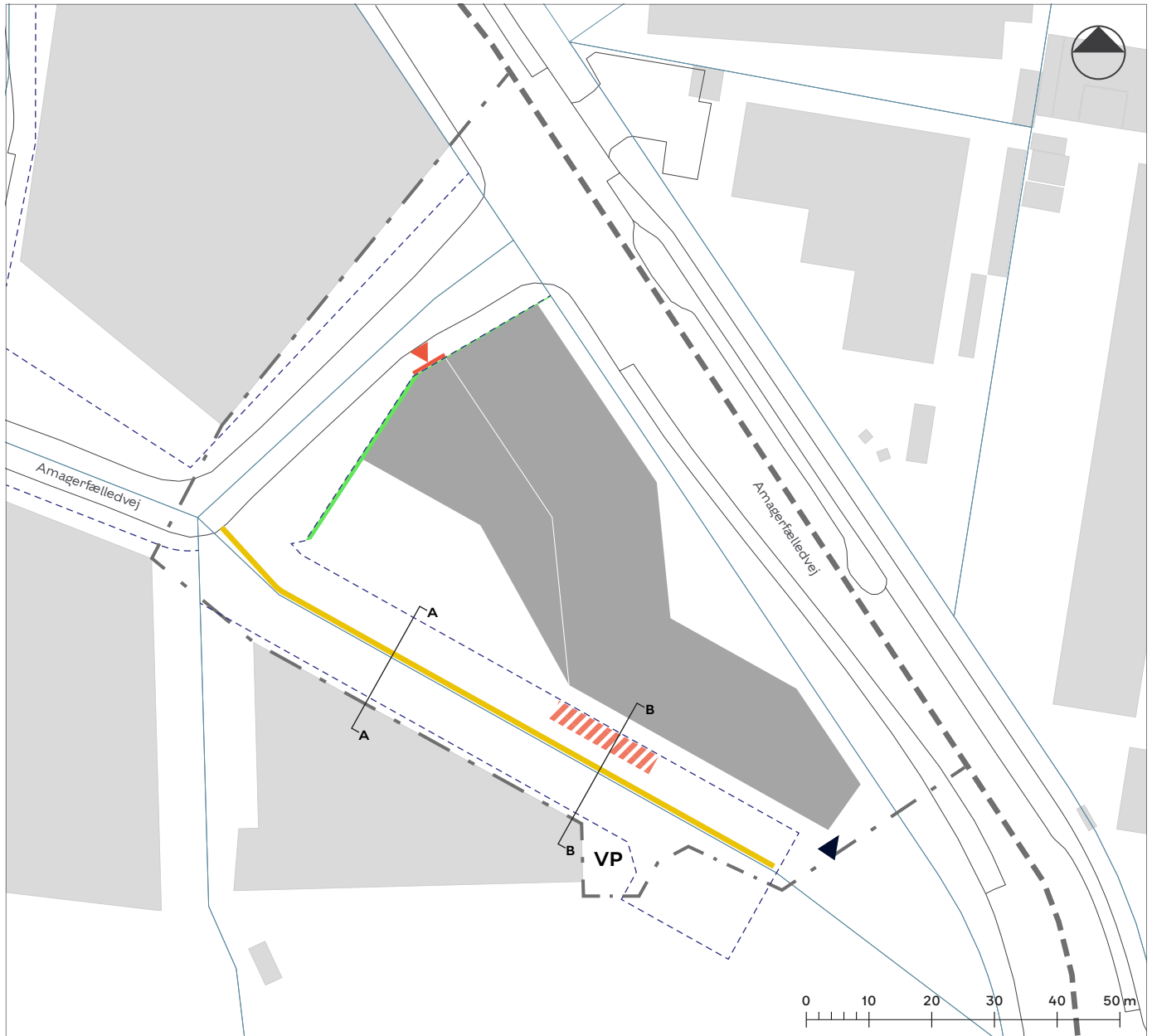















## Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op



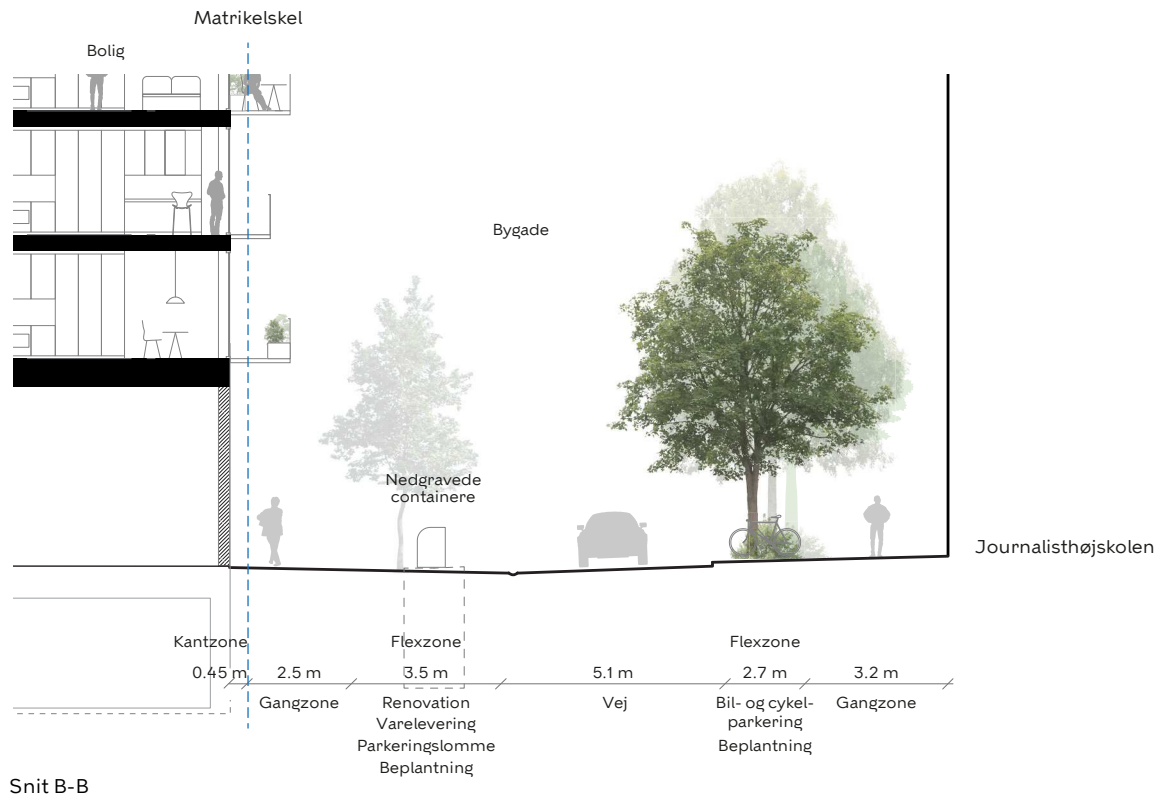
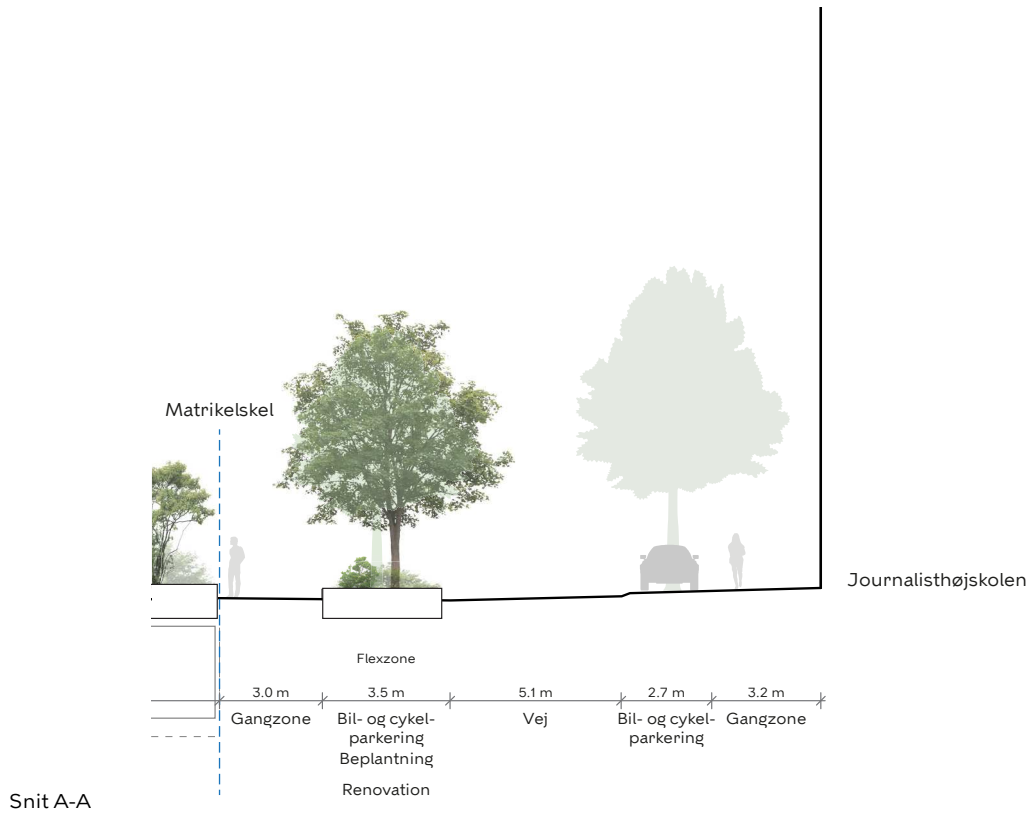


# Tegning 3a · Veje

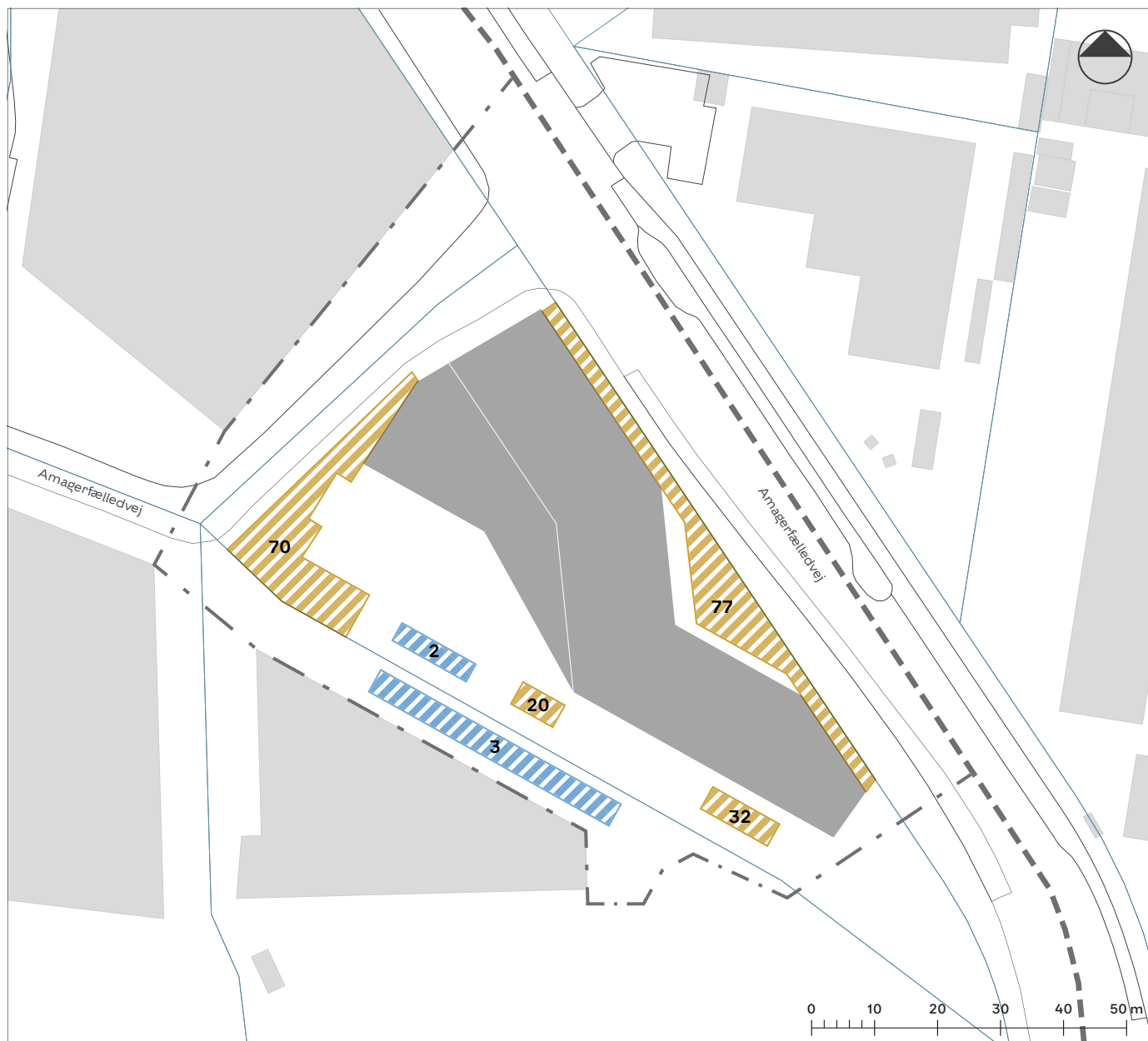




- |   |  |   |                               |
|---|--|---|-------------------------------|
|  | Vejudlæg, der kan ophæves                |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Nedkørsel til cykel- og bilparkering     |  | Grænse mellem delområder      |
|  | Nedkørsel til cykelparkering             |  | Delområde                     |
| <b>VP</b>   | Vendeplads                               |  | Matrikelskel                  |
|  | Vej                                      |  | Eksisterende bygning          |
|  | Mulighed for nedgravede affaldsbeholdere |  | Byggefelt                     |
|   | Angivelse af snit                        |  | Vejbyggelinje                 |







# Tegning 3b · Vejsnit



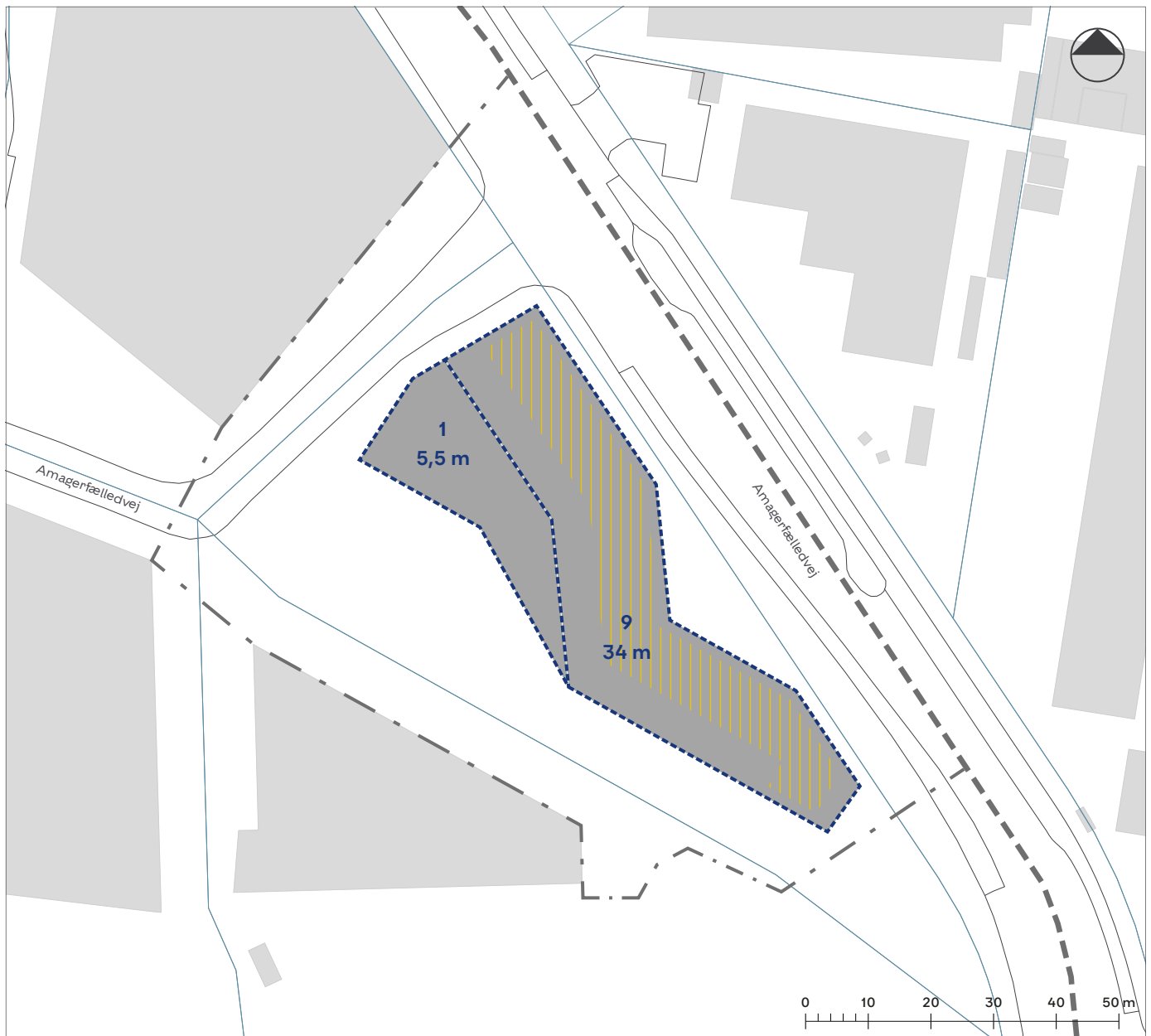
## Tegning 4 · Bil- og cykelparkering



-  Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser
-  Cykelparkering på terræn med angivelse af antal pladser

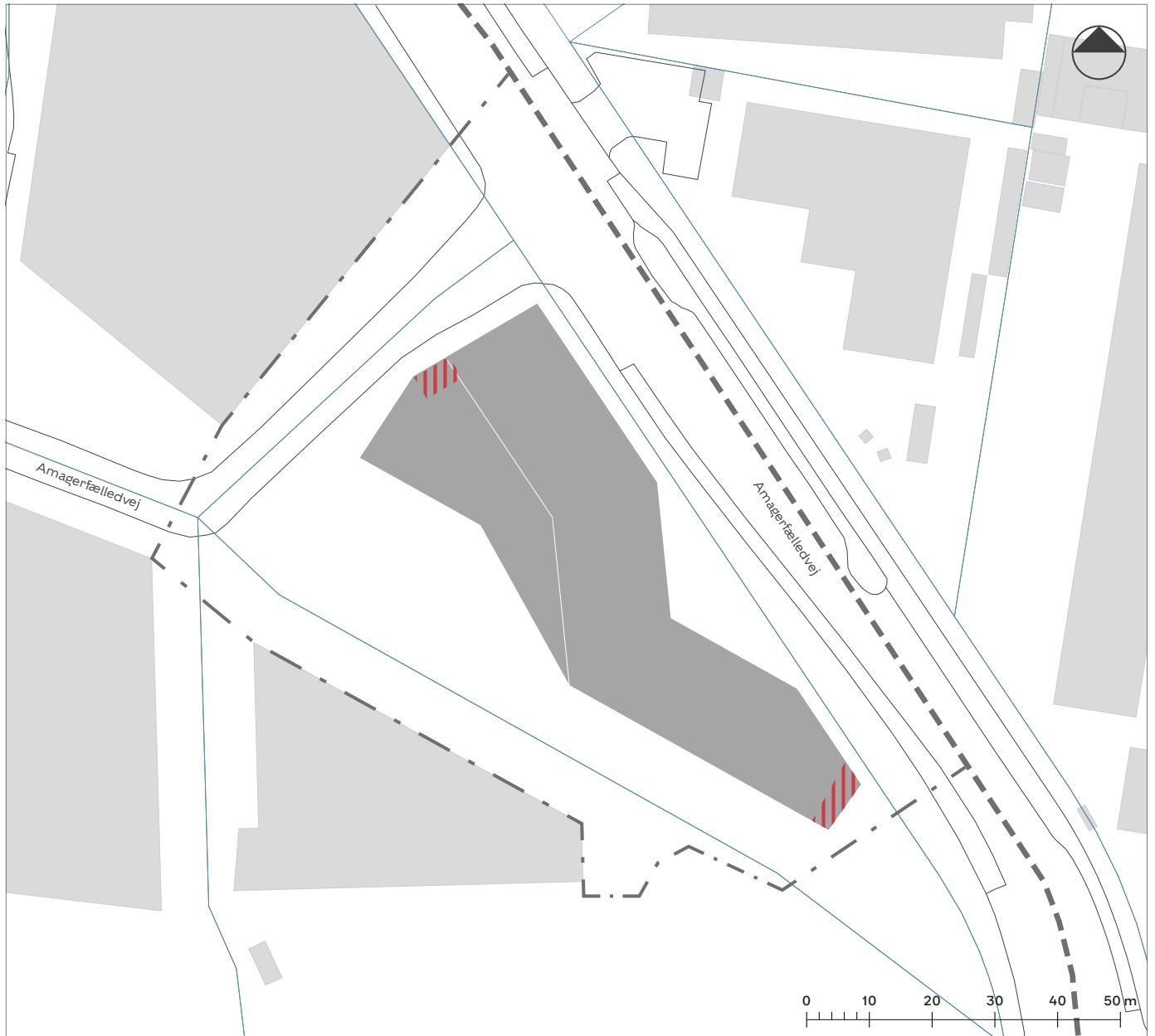
-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Grænse mellem delområder
-  Delområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt


## Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering









- |       |                                     |           |                               |
|-------|-------------------------------------|-----------|-------------------------------|
| ----- | Afgrænsning af byggefelt            | -----     | Lokalplanområdets afgrænsning |
| ■     | Bygefelt                            | - · - · - | Grænse mellem delområder      |
| x     | Maksimalt etageantal                | I         | Delområde                     |
| xx m  | Maksimal højde                      | —         | Matrikelskel                  |
|       | Zone for placering af teknik på tag | ■         | Eksisterende bygning          |

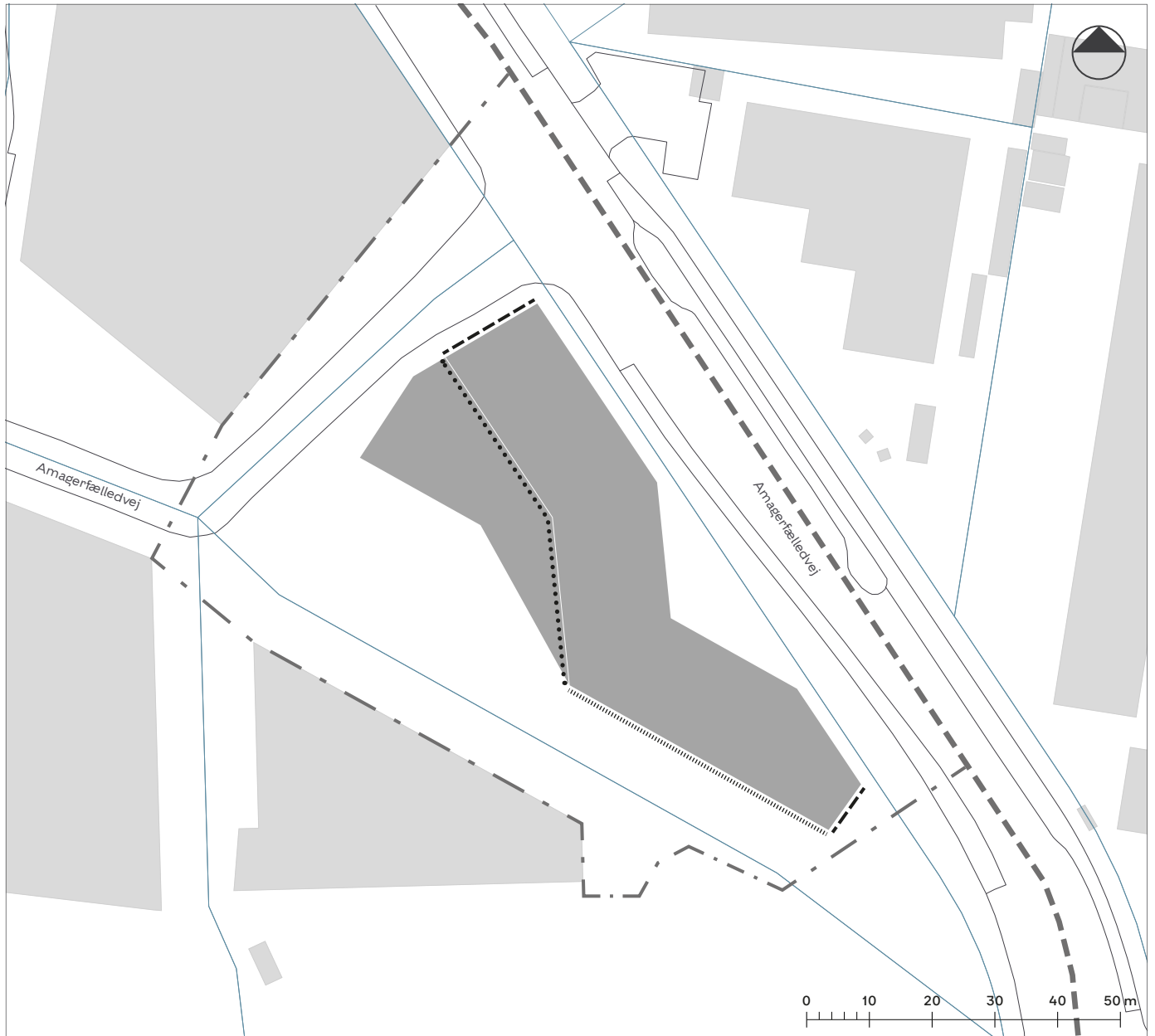
## Tegning 5b · Porte



 Krav om placering af port

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Grænse mellem delområder
-  Delområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

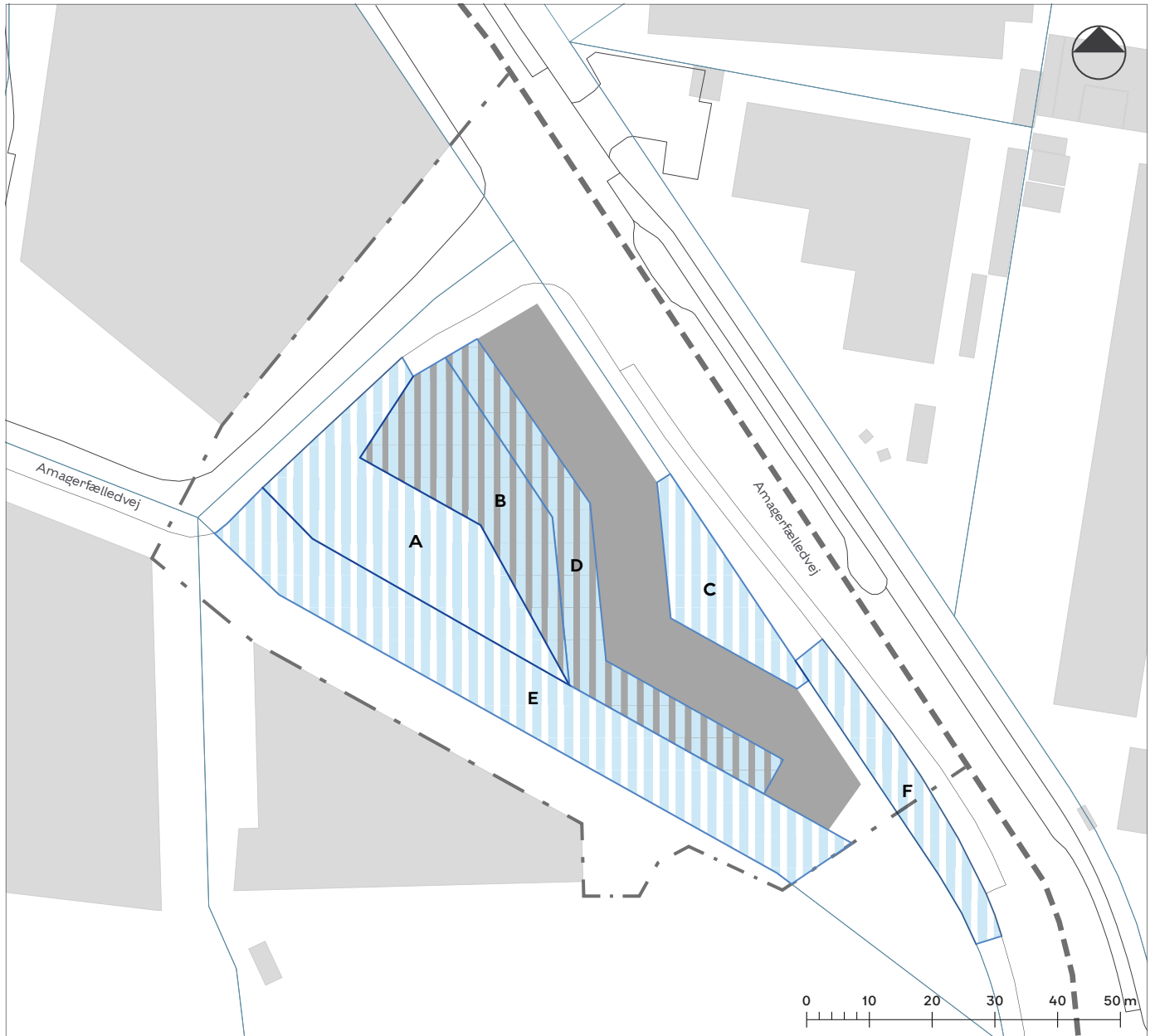
# Tegning 6 · Altaner



- ..... Altan a - maks. fremspring 0,4 m
- ..... Altan b - maks. fremspring 1,5 m
- · - · Altan c - fransk altan

- - - Lokalplanområdets afgrænsning
- · - Grænse mellem delområder
- I Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

# Tegning 7a · Byrum



**A-F** Byrum

- — Lokalplanområdets afgrænsning
- · - Grænse mellem delområder
- I Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

## Tegning 7b · Kantzoner




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







- - - Lokalplanområdets afgrænsning
- · - Grænse mellem delområder
- I Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt



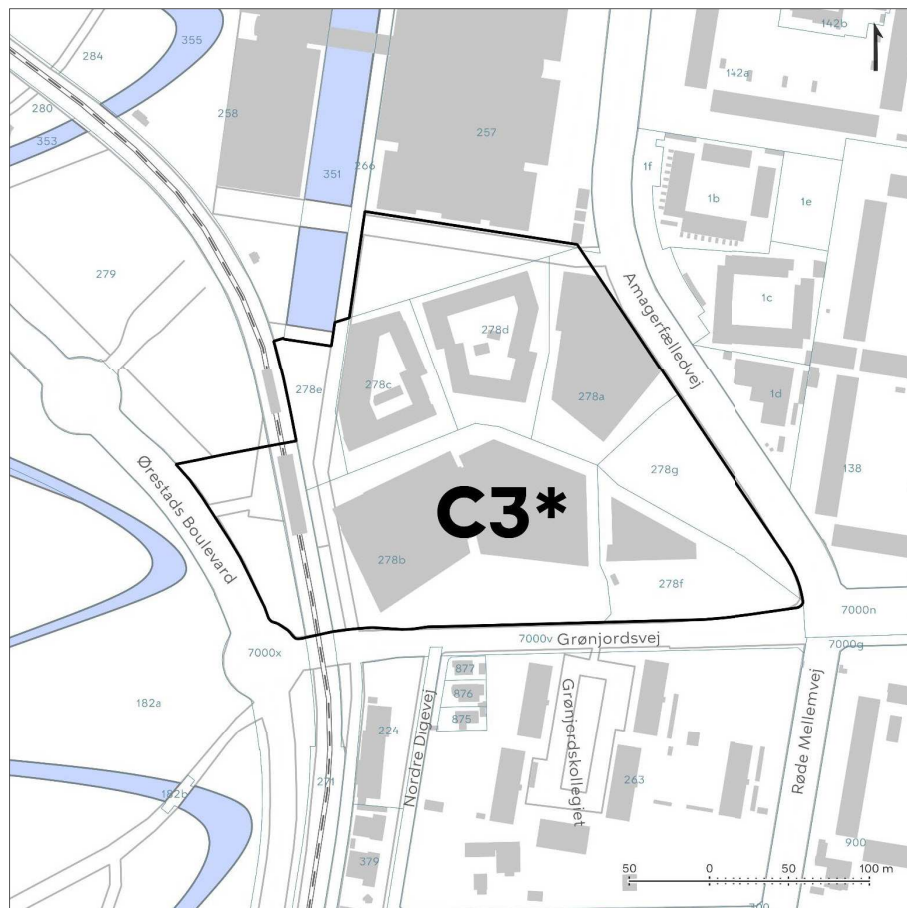
# Tegning 7c · Beplantning



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Grænse mellem delområder
-  Delområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

# Forslag til kommuneplantillæg



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer.

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 foretages følgende ændringer:

S3\*-området (plannr. R19.S.10.4) ændrer anvendelse til et C3\*-område (plannr. R19.C.10.14.T1).

# 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, bygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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







# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den 21. december 2023 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 501 August Schade Kvarter og forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den 6. oktober 2023 til den 1. december 2023.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.

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

## Offentlig høring

[Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal \[www.blivhoert.kk.dk\]\(http://www.blivhoert.kk.dk\)](#)

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

[klimaogbyudvikling@kk.dk](mailto:klimaogbyudvikling@kk.dk)

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Klima og Byudvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar  
er den 1. december 2023**