



# TELEMARKSGADE 27

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Telemarksgade 27.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høringsperiode fra den 16. marts 2022 til den 11. maj 2022.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>13</b>
Lokalplanens baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	13
Lokalplanområdet og kvarteret .....	3	§ 2. Område .....	13
Lokalplanens indhold .....	6	§ 3. Anvendelse.....	13
Miljøforhold.....	6	§ 4. Veje.....	13
Den kystnære del af byzonen .....	7	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	14
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....</b>	<b>8</b>	§ 6. Ubebyggede arealer .....	14
Overordnet planlægning.....	8	§ 7. Støj og anden forurening.....	14
Kommuneplan 2019.....	8	§ 8. Matrikulære forhold .....	15
Lokalplaner i kvarteret .....	8	§ 9. Retsvirkninger .....	15
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	9	§ 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter.....	15
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	9	Kommentarer af generel karakter .....	16
Spildevandsplan .....	10	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	17
Sikring mod oversvømmelse.....	10	Tegning 2 · Veje.....	18
Vandforsyningsplan.....	10	<b>Hvad er en lokalplan .....</b>	<b>19</b>
Varmeplanlægning .....	10	<b>Praktiske oplysninger.....</b>	<b>Bagsiden</b>
<b>Tilladelser efter anden lovgivning .....</b>	<b>11</b>		
Affald.....	11		
Jord- og grundvandsforurening .....	11		
Museumsloven.....	12		
Rottesikring .....	12		
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	12		

# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader er navngivet. Luffoto: Kortforsyningen, 2019.

## Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at bevare Sundholmskvarterets nabohave i Telemarksgade 27, matr.nr. 26af, Sundbyvester, København. Beslutningen om at udarbejde en bevarende lokalplan for Nabohaven er truffet i Teknik- og Miljøudvalget den 18. december 2020.

Ejendommen, matr.nr. 26af, i Telemarksgade er en 447 m<sup>2</sup> ubebygget grund, der ejes af Københavns Kommune og siden 2015 har været indrettet af lokale græs-rødder som grøn oase for kvarterets beboere. Den grønne oase har fået navnet Nabohaven, og græsrodderne har dannet foreningen Nabohavens arbejdsbier.

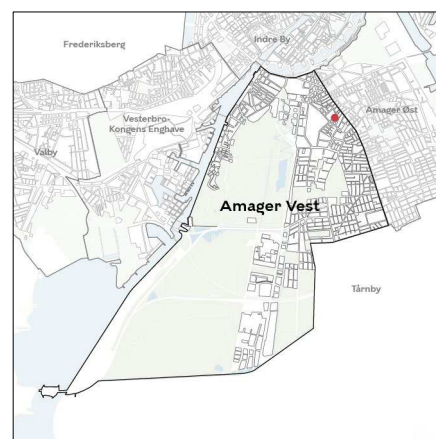
Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 151 Kurlandsgade som muliggør bolig med randbebyggelse. For at sikre haven som grønt område er det nødvendigt med ny lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Nabohaven i Telemarksgade er en del af Sundholmskvarteret, som ligger på det nordvestlige Amager. Geografisk er kvarteret afgrænset af Amagerbrogade mod



Områdets placering i bydelen.

nordøst, Engelsbvej mod sydøst, Peder Lykkes Vej mod syd, Brydes Alle og Amager Fælledvej mod vest og endelig Hollænderdybet mod nord.

### **Egenart**

Sundholmskvarteret er kendetegnet ved blandingen af forskellige bygningsudtryk fra forskellige tidsepoker. Området har oplevet en opblomstring pga. flere store helhedsplaner samt en renovering af områdets grønne åndehuller, som har haft til hensigt at vende en negativ udvikling i kvarterets sociale miljø. Nabohaven i Telemarksgade har påvirket området positivt som en grøn oase, der gennem frivillige initiativer samler kvarteret og skaber tryghed.

### **Mobilitet**

Nabohaven ligger på hjørnet af Telemarksgade og Romsdalsgade med cykelafstand til centrum og Amager Fælled. Haven er placeret midt mellem Amagerbrogade og Sundholmsvej og godt 500 m. væk fra metrostationen Amagerbro, der forbinder området med det øvrige København.

### **Almene boliger**

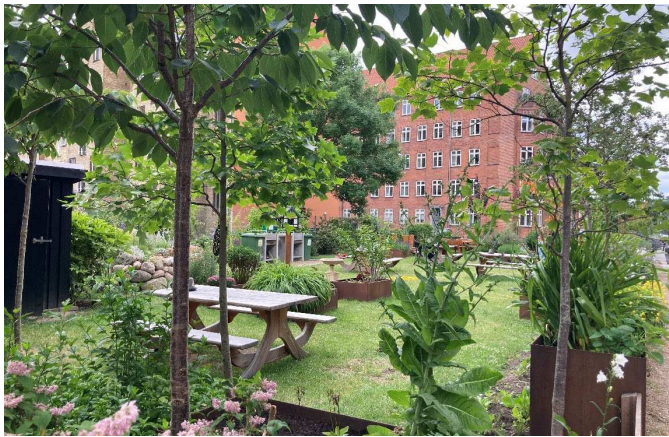
Da lokalplanen ikke muliggør nye boliger, stilles der ikke krav om almene boliger.



Indgangen til Nabohaven på hjørnet af Telemarksgade og Romsdalsgade.



Indkig i haven.



Indkig i haven.



Plantekasse langs Nabohaven.



Nabohavens plantekasser langs Telemarksgade.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanen omfatter matr.nr. 26af Sundbyvester, København og skal sikre, at Nabohaven bevares som grønt område med offentlig adgang.

### Anvendelse

Området fastlægges til kollektive anlæg.

Der skal indrettes kollektive anlæg, som er forenelige med anvendelsen til boliger, i form af grøn fælleshave for områdets beboere og gæster.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Bebyggelses placering og udformning

Der må på grunden være to mindre bygninger, udover det eksisterende skur.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelses omfang og placering.

### Byrum

Havens overordnede struktur fastlægges, så der sikres en varierende beplantning og et minimum antal træer, samt offentlig adgang til haven via eksisterende indgangsparti på hjørnet af Telemarksgade og Romsdalsgade. Haven lukkes af i vinterhalvåret for at skåne beplantningen.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### Træer og anden beplantning

Nabohaven skal fremstå som grønt parklignende område. Derfor fastsættes et antal af minimum otte træer, samt krav om skiftende beplantning.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### Ekspropriation

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

### Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området udlagt til boligområde (B4-område).

## 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 (VVM) (lovbkg. nr. 1976 af 27. oktober 2021).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1976 af 27. oktober 2021).

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 skal muliggøre, at Nabohaven i Telemarksgade bevares som grønt område.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### **Trafikstøj er under vejledende grænseværdier**

Trafikstøjen i området overstiger ikke de vejledende grænseværdier, og der skal derfor ikke tages særligt højde for støjen fra trafikken ved fastlæggelse af bebyggelsesplanen eller ved særlige bestemmelser om afskærmning.

### **Den kystnære del af byzonen**

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

# 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 lokalplanen.

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

### 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 at styrke sammenhængskraft og godt naboskab. De ønsker en bydel, hvor så mange borgere som muligt kommer ud og møder andre og derved oplever øget tryk og forbedret naboskab.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 7 Gullandsgade

Formålet med lokalplanen er, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse i området og kvarteret i øvrigt. Lokalplanens område beholdes boligbebyggelse med mulighed for indretning af institutioner, butikker, kontorer og lignende, når dette sker uden at ændre områdets karakter af boligområde.

### Lokalplan 151 Kurlandsgade

Formålet med lokalplanen er at opretholde området som boligområde og muliggøre opførelse af ny bebyggelse, således at den eksisterende karréstruktur i princippet færdiggøres.

### Lokalplan 156 Ebertsgade

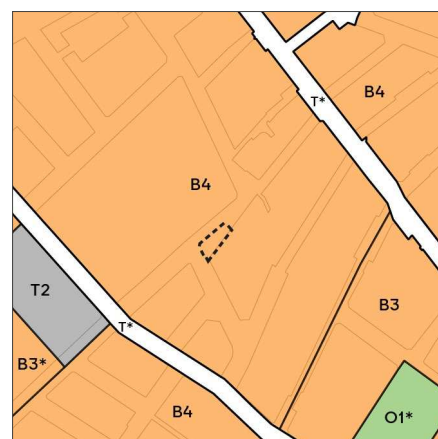
Formålet med lokalplanen er at opretholde området som boligområde, at muliggøre ny boligbebyggelse og grønt stiforløb samt at opretholde stedets oprindelige karakter.

### Lokalplan 158 Amagerbrogade

Formålet med lokalplanen er at sikre Amagerbrogade på strækningen mellem Christmas Møllers Plads og Vejlands Allé/Greisvej samt dele af Sundbyvester Plads opretholdes som de omliggende bydeles handelsmæssige centrum.

### Lokalplan 171 Hemsedalsgade

Formålet med lokalplanen er at opretholde området som boligområde og muliggøre opførelse af ny bebyggelse i karreerne mellem Tingvej og Lærdalsgade/Skot-



- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- T, T1-4 Områder til tekniske anlæg
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- \* Områder med særlige bestemmelser
- Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



- Gældende lokalplaner
- Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.



lands Plads. Ny bebyggelse skal indpasses i den eksisterende karrestruktur og tilpasses den eksisterende bebyggelse. Samtidig skal det søges sikret, at der skabes variation i såvel den enkelte bebyggelse som inden for det samlede område.

### **Lokalplan 572 Kornblomstvej II**

Formålet med lokalplanen er at muliggøre ny bebyggelse langs Sundholmsvej og Kornblomstvej for på den måde at afslutte karréstrukturen og løfte området, som er udpeget som udsat by.

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. De kan ses her: [www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv)

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 bygherre 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.

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 anlægsprojekter og mindre byggerier**

Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 miljøkrav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal følges for nybyggerier og renoveringer med en entreprisensum under 20 mio. kr.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: [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.

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

### 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 renset, 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 terræn 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.

### 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.

# 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: [www.amid.dk/](http://www.amid.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: [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald). Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. [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: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

Matrikel 26af Sundbyvester er registreret med oplysninger om, at der i den tidligere boligejendom lå et renseri og et cykelværksted. I 1928 lå der et benzintank-anlæg. Det betyder, at jord og grundvand kan være forurenet med olieprodukter, tjærestoffer og chlorerede opløsningsmidler.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, 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@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.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@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

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

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

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.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 hjemmesiden: [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 levedmuligheder 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.

Tagfladeafvanding 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.

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.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til kollektive anlæg,
- at sikre Nabohaven som grønt område,
- at området indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation.
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand,
- 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

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 26af, Sundbyvester, København, og alle parceller, der efter den 11. februar 2022 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Anvendelse

Området fastlægges til kollektive anlæg.

Området skal bevares som grønt areal.

## § 4. Veje

### Stk. 1. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

De på tegning 2 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. 2. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1 må der ved vejkryds 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. 3. 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.*

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

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på maksimum 20 m<sup>2</sup>. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres 3 mindre bygninger, inklusiv det eksisterende skur.

### Kommentar

*I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er m<sup>2</sup>, der ikke medregnes i bruttoetagearealet, jf. Bygningsreglementet.*

## § 6. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### Stk. 2. Placering og indretning af ubebyggede arealer

Byrum skal placeres og indrettes, indenfor hele matrikel 26af, og som det fremgår nedenfor.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes området's beboere eller bestemte brugere.

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

### Stk. 3. Byrum

Mindst 75% af området skal være bede med beplantning, herunder græs. Dog skal minimum 25% være af anden beplantning end græs.

Højst 25 % af området må være befæstet.

Der skal være mindst 6 træer.

Der skal være mindst 4 stk. faste bænke.

Der må hegnes med hæk, plantekasser eller åbent gitter.

Området må lukkes for offentlig adgang i vinterhalvåret.

## § 7. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58

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

- Boligers 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, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### **Kommentar**

*Der henvises endvidere 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'.*

## **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 er overholdt.

## **§ 8. Matrikulære forhold**

Området må ikke udstykkes yderligere.

## **§ 9. 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.

## **§ 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter**

Lokalplan 151 Kurlandsgade bekendtgjort den 2. marts 1990 ophæves i sin helhed for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

## **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.*

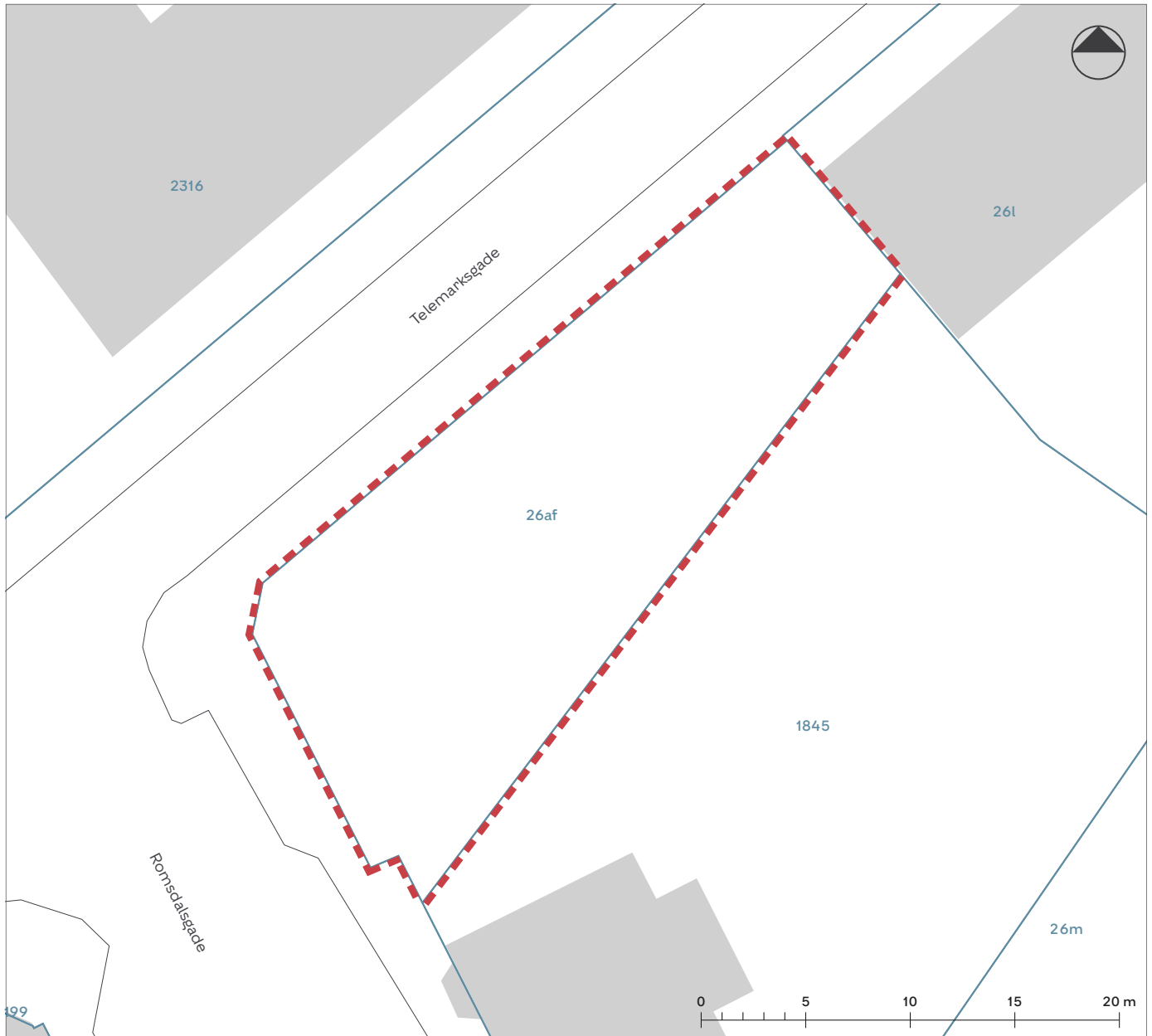
*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

*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

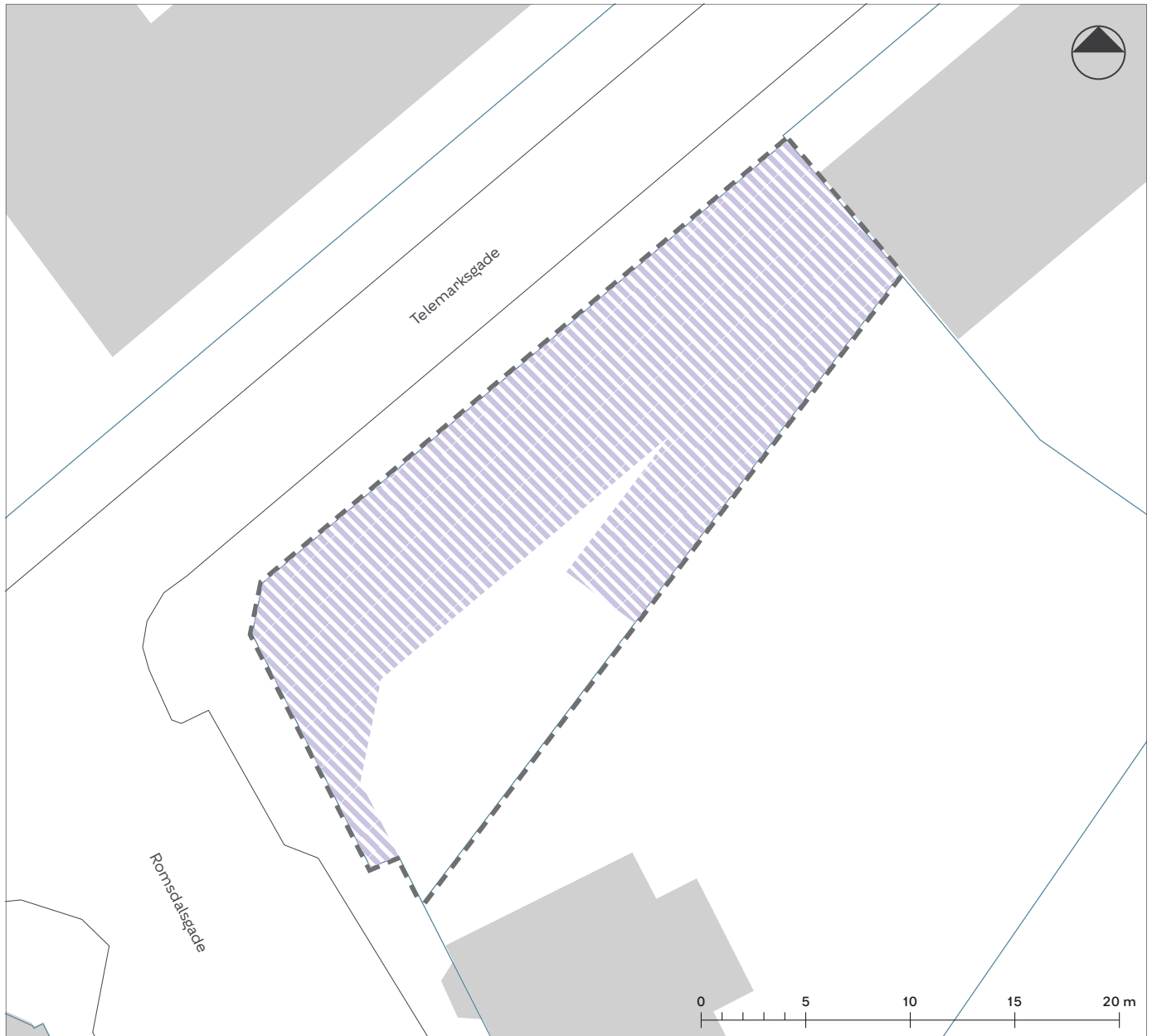



--- Lokalplanområdets afgrænsning


XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

## Tegning 2 · Veje



 Vejudlæg, der kan ophæves

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Telemarksgade 27.

Høringsperioden løber fra den 16. marts 2022 til den 11. maj 2022.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er  
den 11. maj 2022**