



8. oktober 2018

Sagsnr.  
2018-0259102

Dokumentnr.  
2018-0259102-6

Sagsbehandler  
Jakob Matzen

### Notat om henvendelser

Lokalplanforslaget har været i høring fra den 28. juni til den 24. september 2018. Forvaltningen har modtaget 15 henvendelser.

Høringen medvirker til, at forvaltningen foreslår ændringer i lokalplanforslagets:

- § 1 med en mere præcis definition af offentlig anvendelse,
- § 3 vedrørende maksimale størrelser for dagligvarebutikker, med en forøgelse fra maksimalt 1.000 m<sup>2</sup> til 1.200 m<sup>2</sup>,
- § 4 vedrørende veje og parkering med en juridisk forenkling (uden at parkeringsnormerne ændres),
- § 6 vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden med en præcisering vedrørende udformningen af transparente stueetager,
- § 8 vedrørende byrum med en ny placering af otte træer og flere mulige placeringer af en rampe til kælder med cykelparkering,
- § 12 vedrørende ibrugtagning af bebyggelse og etablering af fællesanlæg, som skal give bedre mulighed for en etapedeling af byggeriet,
- tegning nr. 4 med indtegnning af metros servitutgrænse, samt
- tegning nr. 5 med ny placering af otte træer.

De foreslåede ændringer medfører ikke krav om supplerende høring.

### Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

#### Henvendelse nr. 3

Bane Danmark, Vasbygade 10, 2450 København SV:

Selskabet meddeler, at de ingen bemærkninger har til det fremsendte materiale.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

Forvaltningen har ingen yderligere bemærkninger. Henvendelsen medfører ikke forslag til ændringer i lokalplanforslaget.

#### Henvendelse nr. 5

HOFOR A/S, Ørestads Boulevard 35, 2300 København S

#### **Byplan Syd**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

HOFOR gør opmærksom på en spildevandsledning med forløb i arealet mellem byggefelt I og lokalplanområdets nordlige grænse. For at sikre spildevandsledningen mod ødelæggelse fra fx byggearbejder eller træers rodnet samt for at muliggøre adgang og vedligehold af ledningen, er arealet belagt med en servitut, der påvirker byrum 5, byrum 6 og kantzone e.

HOFOR ser en konflikt mellem ledningsservituten og følgende bestemmelser og lokalplantegninger: § 3. Anvendelse, § 5. Bebyggelsens omfang og placering, § 7. Ubebyggede arealer og § 8. Byrum, samt lokalplantegninger nr. 2b - Anvendelse 1. – 3. sal, nr. 3 – Byggefelter og nr. 5 – Byrum og kantzoner. På denne baggrund foreslår HOFOR ændringer i lokalplanforslaget vedrørende:

- placering af fællesanlæg til ophold og miljøstationer samt placering af serviceerhverv i den del af byggefelt V, der krager ud over servitutområdet,
- placering af byggeri og tilhørende konstruktioner (byggefelt V) og terrænregulering (ift. bygningshøjde),
- hegning med begrønnet støjskærm af institutionens arealer, herunder legepladsinventar, samt
- indretning af byrum 5 og kantzone e vedrørende plantning af træer samt placering af nedkørsel til cykelkæder i kantzone e.

***Forvaltningens bemærkninger:***

På baggrund af indsigelsen og et møde mellem HOFOR, forvaltningen og bygherre den 27. september 2018, foreslås der ændringer til § 8. Byrum vedrørende træernes og cykelrampens placering, samt til lokalplantegning nr. 5 - Byrum og kantzoner.

Forvaltningen foreslår ikke yderligere ændringer til bestemmelser eller tegninger, idet den nøjagtige placering af bærende søjler til byggefelt V, nøjagtig udformning af institutionens friareal samt nøjagtig udformning og beplantning af støjskærm ikke er nærmere fastlagt i lokalplanforslaget.

Forvaltningens forslag til ændringer beskrives i 'Skema over ændringer' sidst i dette dokument samt vedhæftede forslag til ændret lokalplantegning nr. 5 med ny placering af otte træer.

**Henvendelse nr. 14**

Metroselskabet I/S, Metrovej 5, 2300 København S:

Metroselskabet gør opmærksom på, at sikkerhedsservituten, der er pålagt ejendommene i lokalplanområdet, skal respekteres, og at ønsker om afvigelse fra overordnede krav skal indsendes som dispensationsansøgninger til Metroselskabet.

Selskabet anmoder om, at sikkerhedsservitutzonen fremgår af lokalplanforslagets tegninger.

*Øvrige bemærkninger:*

- Støj fra drift og vedligehold af metroen er ikke nævnt i lokalplanforslaget, men det kan være relevant med støjreducerende foranstaltninger på de facader, der vender mod metroen.
- Byggeaktivitet (fundering, boringer mv.) kræver en plan for monitorering af spor og gabionsvæggen, der er følsomme overfor rystelser og vibrationer. Planen skal godkendes af Metroselskabet og driftsoperatøren, Metro Service.
- Blankt metal på bygningens facader mod metro kan blænde passagerer og togoperatører.
- Krydsningshelle under Metrobroen kræver skriftlig tilladelse fra Metroselskabet og skal ansøges konkret om.
- Der skal friholdes en meter målt fra gabionsvæg til drift og vedligehold.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Sikringsservitutten foreslås vist på lokalplanens tegning nr. 4, se nedenstående forslag til ny tegning nr. 4.

Trafikstøj og anden støj skal der tages højde for i udformningen af projektet og i byggesagsbehandlingen, der kan medføre krav om særlige støjdæmpende foranstaltninger ved facader.

Den i lokalplanforslaget fastlagte strækning grøn cykelrute tillader, at der friholdes mindst en meter foran gabionsvæggen til drift og vedligehold.

## **Andre henvendelser**

### **Henvendelse nr. 15**

Amager Øst Lokaludvalg, Jemtelandsgade 3, 2300 København S

Amager Øst Lokaludvalg baserer sin henvendelse på input fra borgermødet den 6. september 2018 og et gademøde ved Femøren Station den 13. september 2018, samt henvendelse fra skoler på Engvej. Henvendelsen inkluderer en opsamling fra de to nævnte møder, som kan læses i bilag 4.

Lokalplanforslaget hilses velkomment på baggrund af de foreslåede anvendelser, der vil give liv til området. Amager Øst Lokaludvalg opfordrer til, at der udarbejdes en helhedsplan for et større område afgrænset af Amager Strandvej, Hedegaardsvej, Sumatravej og Wibrandtsvej, hvor infrastruktur og offentlige funktioner indtænkes fra begyndelsen.

Området ses som trafikalt og parkeringsmæssigt meget belastet. Amager Øst Lokaludvalg ønsker parkeringsrestriktioner for at dæmme op for bl.a. 'lufthavnsparkeering' og en samlet parkeringsløsning for et større område i samarbejde med grundejerforeningerne.

De fire skoler på Engvej ønsker sikre skoleveje, og lokaludvalget opfordrer til, at der udarbejdes en plan for krydsningsmuligheder og cykelstier for børnene.

Derudover nævnes bekymring omkring materialevalg samt gener fra lys, nattelev og indblik, som bør tages højde for i den endelige lokalplan.

***Forvaltningens bemærkninger:***

Forvaltningen har ikke ressourcer til at igangsætte udarbejdelse af en helhedsplan for et større område i det sydøstlige Amager, uden at det vil medvirke til en længere venteliste for opstart af nye lokalplaner. På den baggrund ønsker forvaltningen ikke at igangsætte en helhedsplan.

Til gengæld er både forbedringer af infrastruktur og offentlige funktioner tænkt ind i projektet. Den med lokalplanforslaget af bygherre tilbudte udbygningsaftale sikrer etablering af en del af den planlagte grønne cykelrute, som tillader mere sikker færdsel på Jorisvej, og der kommer med det foreslåede helleanlæg en trafikmæssigt sikrere krydsning under Metro. Behovet for at udbygge cykelstinet og herunder flere sikre skoleveje, vurderes løbende i forvaltningens mobilitets- og trafikenheder, herunder enheden Trafiksikkerhed. Yderligere udbygning af stinet vil kræve, at Borgerrepræsentationen afsætter midler hertil i en kommende budgetaftale.

Parkeringsdækningen skal løses inden for lokalplanområdet af bygherre på egen grund og på baggrund af de fastlagte normer. Øvrige parkeringsrestriktioner kan ikke reguleres med en lokalplan og ligger i Center for Parkerings ansvarsområde.

I lokalplanforslaget er materialevalg fastlagt ud fra drøftelser med bygherres rådgivere og godkendt efter interne drøftelser i forvaltningens Faglige Forum. Indblik i forhold til fx kolonihaverne på den anden side af metrohøjbanen vurderes af forvaltningen ikke som tungtvejende, idet netop afstand og bygningshøjde af forbindelsesbygningen i forhold til højbanen vil begrænse indblik til kolonihaverne fra den nye etage. Desuden ligger den maksimale bygningshøjde i lokalplanen langt under de i kommuneplanrammen muliggjorte 24 meter.

Henvendelsen medfører ikke forslag til ændringer i lokalplanforslaget.

**Henvendelse nr. 13**

Gefion Group /Mads Perret-Gentil, Østergade 1, 1., 1100 København K  
Bygherres henvendelse indeholder udover ændringsønsker til redegørelse og bestemmelser et ønske om en anvendelsesændring i stueetagen for byggefelt III, som dog er trukket tilbage i mail af 3. oktober 2018.

Redegørelsens afsnit Byggeønsker ønskes justeret, så det i beskrivelsen står klart, at også hotellet får adgang til tagterrasser placeret ovenpå 4. etage.

§ 1. Formål ønskes i indledningen ændret fra ”kommunal institution” til ”institution”.

§ 3. stk. 8 og stk. 9, der beskriver den maksimalt tilladte størrelse for dagligvarebutiksarealer, ønskes ændret fra 1.000 m<sup>2</sup> til 1.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal jf. planlovens bestemmelse kapitel 2d, §5q stk. 2.

Der henvises herunder til forslaget til tillæg til kommuneplanen 2015, der behandles af Borgerrepræsentationen den 1. november 2018 og skal bringe kommuneplanens detailhandelsrammer i overensstemmelse med planloven.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden ønskes præciseret i forhold til beskrivelsen af åbne stueetager.

§ 12. Særlige fællesanlæg ønskes ændret, så bygninger i byggefelter I – IV kan tages i brug etapevist, selvom byrum 6 (under byggefelt V) ikke er færdigt anlagt.

#### **Forvaltningens bemærkninger:**

Forvaltningen foreslår formuleringen i formålsparagraffen ændret fra ”kommunal institution” til ”offentlig funktion”, idet der i det følgende afsnit er beskrevet offentlig anvendelse, der kan indeholde en daginstitution men også andre offentlige anvendelser.

Forvaltningen foreslår på baggrund af henvendelsen og den sideløbende proces om kommuneplantillægget vedrørende detailhandelsrammerne i Kommuneplan 2015 at ændre § 3, så denne opdateres til de nye bestemmelser i Kommuneplan 2015 om maksimale butiksstørrelser for dagligvarebutikker, der ændres fra maks. 1.000 m<sup>2</sup> til 1.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Ændringen betinges af, at kommuneplantillægget er blevet godkendt den 1. november 2018.

Forvaltningen foreslår en mere præcis formulering i § 6 om stueetagers udformning, så det bliver mere klart, at det er en andel af facadens længde, der skal udformes transparent. Forvaltningen foreslår derudover en ændring i § 12 vedrørende ibrugtagning, der muliggør en etapevis udbygning samtidig med anlæg af de forskellige, til bygningerne relaterede byrum.

Forvaltningens præcise forslag til ændringer beskrives i 'Skema over ændringer' sidst i dette dokument.

### **Henvendelse nr. 1**

Andelsboligforeningen AB Engvej, 4242 4245, Engvej 164, kld., 2300 København S

Andelsboligforeningen, der ligger over for lokalplanområdet på Engvej, er positiv over de kommende forandringer.

Vedrørende anvendelsen til ungdomsboliger ytres bekymring for støj udløst af fester og andre aktiviteter i aften timerne med ønske om at tagterrasser skal støjafskærmes og at der opstilles husordensregler.

#### ***Forvaltningens bemærkninger:***

Der kan indrettes opholdsarealer på tagene i overensstemmelse med § 7. For at sikre beboere og brugere mod trafikstøj, kan dette medføre krav om støjskærme på tagterrasser de steder i lokalplanområdet, som er mest udsat for trafikstøj fra primært Engvej og Hedegaardsvej.

Lokalplanen indeholder ingen direkte adfærdsregulerende bestemmelser, såsom almindelige husregler, eller regulering af adfærd i forhold til forskellige tidspunkter.

Henvendelsen medfører ikke forslag til ændringer i lokalplanforslaget.

### **Henvendelse nr. 2**

Jacob Packert, Øresundsvej 23, 2. 1, 2300 København S

Henvendelsen er positiv især overfor anvendelsen til ungdomsboliger og placeringen tæt på metro med adgang til uddannelsesstederne i København og Lund.

#### ***Forvaltningens bemærkninger:***

Forvaltningen har ingen yderligere bemærkninger. Henvendelsen medfører ikke forslag til ændringer i lokalplanforslaget.

### **Henvendelse nr. 4**

Laura Martensen, Engvej 186, 1. th., 2300 København S

Henvendelsen omhandler trafikken og vejadgangen samt parkering inden for lokalplanområdet. Der er bekymring for stigende lastbiltrafik, dårligt udsyn ved indkørsel til lokalplanområdet og farlige situationer ved varelevering og aflevering af børn til institutioner. Derudover stilles der en række spørgsmål til vejstatus, vejslitage og vedligehold af den, samt vendepladser og-radier. Desuden indeholder henvendelsen overvejelser og forslag til afvikling af intern trafik, varelevering og tidsregulering af denne.

Der nævnes herudover støj udløst af de nye funktioner og tiltag, der skal kompensere beboerne overfor lokalplanområdet.

Der stilles spørgsmål vedrørende busstoppet på Hedegaardsvej, hvad en københavnerovergang er, og hvordan parkeringen håndteres i området.

***Forvaltningens bemærkninger:***

Generelt er der inden for lokalplanområdet tale om veje og færdselsarealer med status som privat fællesvej.

Omfanget af leverancer til dagligvarebutik og anvendelse til serviceerhverv/hotel må forventes at føre til en mindre stigning i frekvensen af lastbiltrafik. Veje og færdselsarealer er fastlagt med specifik bredde og udformning af vejprofiler i lokalplanforslaget, mens den mere præcise udformning sker efter godkendelse i Vejmyndighed i Teknik- og Miljøforvaltningen. Vejprofiler er fastlagt ud fra bl.a. svingradier for busser og lastbiler og generelt en sikker afvikling af trafikken på færdselsarealerne. Bygherre vedligeholder selv de private fællesveje i lokalplanområdet, herunder Jorisvej og de interne færdselsarealer, mens det er kommunen, som står for vedligehold af Engvej og Hedegaardsvej.

Generelt er al adgang til lokalplanområdet tænkt via Hedegaardsvej ad Jorisvej med undtagelse af muligheden for personbiler, der får adgang til færdselsarealet mellem byggefelter III og IV via overkørsel fra Engvej. Dette betyder, at busser og lastbiler vil få indkørsel til lokalplanområdet fra Jorisvej og køre ud igen via færdselsarealet mellem byggefelt III og I, i lokalplanen på tegning nr. 4 betegnet Vejtype B, med udkørsel til Engvej.

Al håndtering af affald og varer skal ske inden for egen ejendom, hvilket forudsætter at fx dagligvarebutikken håndterer dette under eget tag og ikke ude på de fælles arealer. På tegning nr. 4 er der indtegnet et areal til varelevering i forbindelse med anvendelse til dagligvarebutik. Tidspunkter for levering kan ikke reguleres i lokalplaner.

Bygherre kan ikke pålægges at kompensere beboere i naboområderne for højere støjniveauer, men lokalplanens indhold er fastlagt ud fra de gældende miljøregler for virksomheds- og trafikstøj. Med hensyn til støj henvises i øvrigt til forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 1, med hensyn til parkering henvises til forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 15, Amager Øst Lokaludvalg.

Københavnerovergang er beskrivelsen for en særlig type udformning af overkørsler og overgange med kantsten og belægninger.

Placering af busstop er ikke fastlagt i lokalplaner, idet der kan være behov for fremtidige omplaceringer alt efter linjeføring og bussernes

frekvens. Begge dele er busoperatørens ansvar at fastlægge i samarbejde med kommunen.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at der placeres solfangere og lignende på tage, mens der ikke kan stilles krav til genanvendelse af fx regnvand. Jord skal testes for forurening og behandles derefter, mens projektet som sådan i vid udstrækning er genbrug af eksisterende bygningsmasse.

Henvendelsen medfører ikke forslag til ændringer i lokalplanforslaget.

### **Henvendelse nr. 6**

Grethe Løkke Juhl, Engvej 170 1. tv., 2300 København S

I henvendelsen henvises til kommunens intentioner om ghettoer og at beboersammensætningen med ungdomsboligerne bliver for ensartet.

Der ytres bekymring for støj udløst af de åbne tagterrasser i projektet.

Derudover er henvendelsen positiv over det nye byggeris udseende og anvendelsen til supermarked og det foreslås, at der også indrettes fritidsfunktioner, såsom bowlingbaner, samt lægehus eller lignende servicefunktioner.

Det kommenteres, at der ikke er indtegnet et busstop i planen og der er bekymring for, at de planlagte træer fældes, samt at cykel- og bilparkering vil skæmme området.

#### ***Forvaltningens bemærkninger:***

Der kan jf. kommuneplanens C2-ramme kun indrettes ungdomsboliger i op til 50 % af etagearealet. En anvendelse til fx familieboliger kræver etablering af flere friarealer og en højere parkeringsdækning, som det er vanskeligt at finde arealer til i lokalplanområdet.

Der vil med de fastlagte anvendelseskategorier i lokalplanområdet kunne indrettes servicefunktioner som et lægehus eller bowlingcenter og lignende udadvendte fritidsfunktioner.

Lokalplaner regulerer ikke adfærd eller indeholder bestemmelser om almindelige husregler.

Vedrørende busstop henvises til forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 4 foroven.

Henvendelsen medfører ikke forslag til ændringer i lokalplanforslaget.

### **Henvendelse nr. 7**



Fortvænget Bo-Vita v. Flemming Georg, Greisvej 130, st. th., 2300 København S

I henvendelsen påpeges der trafik- og parkeringsproblemer i området og ytres ønske om parkeringszoner, der skal regulere parkering af bl.a. Metros/Lufthavnens brugere. Der ytres ønske om et fælleshus i lokalplanområdet og spørges til de i lokalplanforslaget nævnte skybrudsveje.

Henvendelsen berører derudover en række forhold, der ikke er direkte relateret til lokalplanforslaget. Herunder nævnes cykel- og gangstier langs Greisåen, LAR-projekter i området omkring lokalplanen, afvandsgrøfter langs Engvej, generende lysreklamer på Engvej samt problemer med brugen af Fortvængets friarealer af uvedkommende.

***Forvaltningens bemærkninger:***

I forhold til parkeringszoner og tidsreguleret parkering henvises til bemærkningerne til henvendelse nr. 15, Amager Øst Lokaludvalg.

Engvej, Jorisvej og Hedegaardsvej er i Skybrudsplan 2025 fastlagt som kombinerede skybruds- og forsinkelsesveje i området, som på sigt skal indrettes til at lede overskydende regnvand ved store hændelser.

Lokalplanforslagets anvendelsesbestemmelser er ikke til hinder for, at der etableres fælleshuse for beboere og lignende funktioner i lokalplanområdet.

Henvendelsen medfører ikke forslag til ændringer i lokalplanforslaget.

**Henvendelse nr. 9**

Rudolf Steiner Skolen v. Anne-Mette Winther Christiansen, Engvej 139, 2300 København S

Henvendelsen påpeger behovet for sikre skoleveje til de ca. 650 elever i området nord for lokalplanområdet, især langs Engvej, og der foreslås cykelsti på Engvej.

Derudover foreslås en række tiltag uden for lokalplanområdet; herunder lysregulering af krydset Engvej/ Wibrandsvej, fodgængerovergange og belysning ved Engvej/Wibrandsvej, færdsels- og hastighedsregulering samt hastighedsbegrænsning på 40 km/t.

***Forvaltningens bemærkninger:***

I forhold til cykelstier og sikre skoleveje henvises til bemærkningerne til henvendelse nr. 15, Amager Øst Lokaludvalg.

På samme måde som udvidelse af cykelstinettet, er lysregulering og anlæg af fodgængerovergange forhold, som vurderes løbende i forvaltningens trafikenheder, og som vil kræve, at Borgerrepræsentationen

afsætter midler hertil i en kommende budgetaftale. Øvrige færdsels- og hastighedsregulering er politiets ansvar, som fastsætter hastighedsbegrænsninger for byens veje.

Henvendelsen medfører ikke forslag til ændringer i lokalplanforslaget.

#### **Henvendelse nr. 8, nr. 10, nr. 11 og nr. 12**

GF Lykkens Prøve, Borneovej 19 a, 2300 København S; HF Engdraget v. Poul Degnbol, Hedegaardsvej 65, 2300 København S; Andelshaveforeningen Elmely v. Per Henriksen, Hedegaardsvej 159, 2300 København S og Karina Dam, Hedegaardsvej 55, 2300 København S

Henvendelserne fra GF Lykkens Prøve, HF Engdraget og Andelsforeningen Elmely er positive over den kommende udvikling i området.

To henvendelser fremhæver, at lokalplanforslaget ikke viser, hvordan den tværgående bygning påvirker kolonihaverne med hensyn til indblik i haverne henover metrohøjbanen. Derfor gøres der indsigelse mod den foreslåede forbindelsesbygning i 3. sals højde.

Der ønskes en vurdering af bygningen i forhold til kystnærhedszone og det fredede Kastrup Fort.

Der ønskes ikke etableret tagterrasse på bygningen i byggefelt V, og der ytres bekymring for lysskilte og skiltning ovenpå tage.

Der ønskes sikret gode trafikforhold omkring metrostationen i anlægsperioden, desuden ønskes Hedegaardsvej forbedret sikkerhedsmæssigt, og at der her er mulighed for senere etablering af cykelstier. Bygherre foreslås pålagt at etablere flere parkeringspladser svarende til 2.200 daglige ture til og fra området. Flere foreslår indføring af tidsbegrænset parkering.

Der foreslås konkrete ændringer i lokalplanen, således at forbindelsesbygningen sløjfes eller at placeringen ændres til at ligge længere mod vest, så lysgener, refleksioner og indblik i haverne undgås.

Der ytres desuden bekymring for støj fra ungdomsboligernes tagterrasser og generelt en forringelse af herlighedsværdien og grundværdierne i området.

#### ***Forvaltningens bemærkninger:***

Forvaltningen vurderer, at indblik til haverne fra den tværgående etage vil begrænses af Metros højbane. Vurderingen baseres på forholdet mellem den foreslåede bygningshøjde og afstanden til metrohøjbanen, samt afstanden til de bag højbanen beliggende kolonihaver. Byggeriet er i lokalplanforslaget med en gennemgående højde på 13,6 m (udover enkelte trappetårne på op til 18 m) holdt langt under den i

kommuneplanrammen muliggjorte maksimale bygningshøjde på 24 m. Indbliksgenerne vurderes således som relativt små, men der vil i en fortættet by forekomme en vis grad af indblik til nabogrunde.

Projektet er vurderet i forhold til kystbeskyttelseslinjen og fortidsmindebeskyttelseslinjen (lokalplanforslagets redegørelse, s. 11), med den vurdering, at påvirkningen ved projektet i forhold til kystlinje og fortidsmindet er meget begrænset.

Der kan i kraft af lokalplanforslagets § 7. Ubebyggede arealer kun etableres tagterrasser på byggefelter I – IV.

Lokalplanforslaget fastlægger parkeringsnormer, der er i overensstemmelse med kommuneplanens krav til antal parkeringspladser udregnet på baggrund af de forskellige anvendelsers etagearealer.

I forhold til parkeringsnormer, parkeringszoner og tidsreguleret parkering henvises til forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 15, Amager Øst Lokaludvalg.

Henvendelsen medfører ikke forslag til ændringer i lokalplanforslaget.

### **Parkering**

Forvaltningen har efter høringsperioden gennemgået parkeringsbestemmelserne og foreslår i forhold til den offentlige funktion, at bestemmelsen forenkles ved at slette § 4, stk. 7 b), mens parkeringsnormerne fastholdes og tilføjes ”offentlig anvendelse”.

Forvaltningens præcise forslag til ændringer til parkeringsbestemmelsen beskrives i ’Skema over ændringer’ sidst i dette dokument.

## Skema over ændringer

Lokalplantekst	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
§ 1. Formål (indledning, s. 18 - præcisering)	Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for en ændret anvendelse til serviceerhverv og ungdomsboliger, samt en kommunal institution, ved ombygning og udvidelse af eksisterende byggeri i det pågældende område nordvest for Femøren Station.	Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for en ændret anvendelse til serviceerhverv og ungdomsboliger, samt en <b>offentlig funktion</b> , ved ombygning og udvidelse af eksisterende byggeri i det pågældende område nordvest for Femøren Station.
§ 3, stk. 8, Butiksarealer (s. 19)	Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 1.500 m <sup>2</sup> . Inden for lokalcenteret Hedegaardsvej må den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 500 m <sup>2</sup> , og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.000 m <sup>2</sup> bruttoetageareal. Uden for lokalcenteret må der alene etableres enkeltstående butikker, som betjener nærområdet.	Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 1.500 m <sup>2</sup> . Inden for lokalcenteret Hedegaardsvej må den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 500 m <sup>2</sup> , og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige <b>1.200 m<sup>2</sup></b> bruttoetageareal. Uden for lokalcenteret må der alene etableres enkeltstående butikker, som betjener nærområdet.
§ 3, stk. 9 b), Placering af dagligvare- og udvalgsvarebutikker (s. 19)	For byggefelt IV gælder: i stueetagen markeret med blå signatur på tegning nr. 2a må der indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der i alt ikke må overstige 1.300 m <sup>2</sup> . Bruttoetagearealet af dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m <sup>2</sup> og 500 m <sup>2</sup> .	For byggefelt IV gælder: i stueetagen markeret med blå signatur på tegning nr. 2a må der indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der i alt ikke må overstige 1.300 m <sup>2</sup> . Bruttoetagearealet af dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis <b>1.200 m<sup>2</sup></b> og 500 m <sup>2</sup> .
§ 4, stk. 7, Bilparkering (s. 20)	Stk. 7. Bilparkering a) Parkeringsdækningen til serviceerhverv, og detail skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m <sup>2</sup> , og 1 plads pr. pr. 300 m <sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger. b) Lokalplanen planlægger for areal til en offentlig funktion. Ved en institution på 700 m <sup>2</sup> etageareal fastsættes de ansattes langtidsparkeringsbehov og parkeringspladser til korttidsparkering efter vurdering til i alt 6 parkeringspladser. c) Der kan inden for området etableres parkeringspladser på terræn. Parkering på terræn skal etableres, under hensyntagen til bestemmelserne § 8 vedrørende beplantning med træer, samt udformning af byrum, stiforbindelser og kantzoner.	Stk. 7. Bilparkering a) Parkeringsdækningen til serviceerhverv <b>og offentlig anvendelse</b> skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m <sup>2</sup> , og 1 plads pr. pr. 300 m <sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger. b) Der kan inden for området etableres parkeringspladser på terræn. Parkering på terræn skal etableres, under hensyntagen til bestemmelserne § 8 vedrørende beplantning med træer, samt udformning af byrum, stiforbindelser og kantzoner.

<p>§ 6, stk. 1, c) Eksisterende bebyggelse, der udføres med nye facader og ny 4. etage, byggefelter I - IV (s. 21)</p>	<p>Minimum 75 % af facaden i stueetager markeret med orange streg på tegning nr. 3 skal være transparent i form af vinduespartier, så der er visuel kontakt mellem inde og ude.</p>	<p>Minimum 75 % af <b>facadelængden</b> i stueetager markeret med orange streg på tegning nr. 3 skal være transparent i form af vinduespartier, så der er visuel kontakt mellem inde og ude.</p>
<p>§ 8, stk. 3, c) Indretning af kantzoner (s. 24)</p>	<p>Kantzone b skal have en dybde på 1-3,5 m målt fra facaden og indrettes med klippet hæk eller pur, der adskiller forhaver og for areal fra parkeringsareal. For hæk og pur gælder, at de skal være 0,6-1,2 m høje. Hvis der er private forhaver til stuelejlighederne skal der etableres direkte adgang mellem lejlighed og forhave. De private forhaver skal etableres med belagt opholdsareal og eventuelt bed. Der må ikke opsættes skure. Indgange markeres med et minimum 3 m bredt belagt areal med siddemulighed. Kantzonen skal friholdes for cykelparkering.</p>	<p><b>Kantzoner</b> b skal have en dybde på 1-3,5 m målt fra facaden og indrettes med klippet hæk eller pur, der adskiller forhaver og for areal fra parkeringsareal. For hæk og pur gælder, at de skal være 0,6-1,2 m høje. Hvis der er private forhaver til stuelejlighederne skal der etableres direkte adgang mellem lejlighed og forhave. De private forhaver skal etableres med belagt opholdsareal og eventuelt bed. Der må ikke opsættes skure. Indgange markeres med et minimum 3 m bredt belagt areal med siddemulighed. <b>Langs facader af byggefelter I - III kan der i kantzoner b med adgang fra Jorisvej placeres en nedkørsel til cykelkælder.</b> Kantzoner b skal friholdes for cykelparkering.</p>
<p>§ 8, stk. 3, f) Indretning af kantzoner (s. 24)</p>	<p>Kantzone e skal have en dybde på 6 m målt fra facaden og indrettes med træer, buske og hække. Minimum 50 % af fladen skal være beplantet. Langs nordsiden af byggefelt I placeres nedkørsel til cykelkælder.</p>	<p>Kantzone e skal have en dybde på 6 m målt fra facaden og indrettes <b>med buske og hække plantet i betonkummer.</b> Minimum 50 % af fladen skal være beplantet <b>med græs.</b> Langs <b>facaden</b> af byggefelt I <b>kan der</b> placeres en nedkørsel til cykelkælder.</p>
<p>§ 12. Særlige fællesanlæg (s. 25)</p>	<p>For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret det i § 8, stk. 2 fastlagte byrum 6, som vist på tegning nr. 5.</p>	<p>For området gælder, at ny bebyggelse <b>i byggefelter I – IV</b> ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 8, stk. 2, a) - e) fastlagte byrum, <b>der ligger i sammenhæng med de enkelte byggefelter</b>, som vist på tegning nr. 5. <b>Bebyggelse i byggefelt V må ikke tages i brug, før der er etableret det i § 8, stk. 2, f) fastlagte byrum, der ligger placeret under byggefelt V, som vist på tegning nr. 5.</b></p>

## **Begrundelser for de foreslåede ændringer i lokalplanen**

### **Ad. § 1. Formål (s. 18)**

Forvaltningen foreslår den indledende formulering af formålsparagraffen præciseret, for at skabe overensstemmelse med teksten i det efterfølgende afsnit, der lægger op til en mere bred definition af offentlig anvendelse.

### **Ad. § 3, stk. 8, Butiksarealer, og stk. 9 b) Placering af dagligvare- og udvalgsvarebutikker (s. 19)**

Forvaltningen foreslår den maksimale størrelse af bruttoetagearealet ændret for at bringe lokalplanen i overensstemmelse med detailhandelsrammerne i Kommuneplan 2015 under forudsætning af, at tillæg til kommuneplanen vedtages af Borgerrepræsentationen den 1. november 2018. Tillægget til Kommuneplan 2015 skal bringe kommuneplanens detailhandelsrammer i overensstemmelse med de vedtagne ændringer vedrørende detailhandel i seneste revision af Planloven.

### **Ad. § 4, stk. 7, Bilparkering (s. 20)**

Forvaltningen foreslår bestemmelsen vedrørende bilparkering ændret, idet korttidsparkering ikke er noget, der kan reguleres i lokalplaner. Jf. den foreslåede præcisering i formålsparagraffen om offentlige funktioner, er bestemmelsen justeret til en fast parkeringsnorm for offentlig anvendelse generelt, suppleret med muligheden for en konkret vurdering ved anvendelse til skoler eller daginstitutioner i overensstemmelse med kommuneplanen.

### **Ad. § 6, stk. 1, c) Eksisterende bebyggelse, der udføres med nye facader og ny 4. etage, byggefelter I – IV (s. 21)**

Forvaltningen foreslår bestemmelsen præciseret med hensyn til beskrivelsen af åbne stueetager idet det ellers står mindre klart, hvilken del af facaden, der skal udformes som åben.

### **Ad. § 8, stk. 3, c) og stk. 3, f). Indretning af kantzoner (s. 24)**

Forvaltningen foreslår bestemmelsen og tegning nr. 5 – Byrum og kantzoner ændret i forbindelse med den af HOFOR påpegede ledningsservitut.

Der vil også fremover kunne plantes i servitutområdet under forudsætning af, at disse planter placeres i kumme.

Træer, der kræves plantet i forbindelse med anlæg af friarealerne, er vist på forslag til tegning nr. 5 sidst i dokumentet. Her er de 6 træer, der er fjernet fra kantzone e, og de 2 træer, der er fjernet fra den nordligste ende af byrum 5, indtegnet med en ny placering i byrum 5.

Der er således fortsat planlagt for i alt 33 nye træer. Derudover sikrer den til lokalplanforslaget hørende udbygningsaftale mellem bygherre

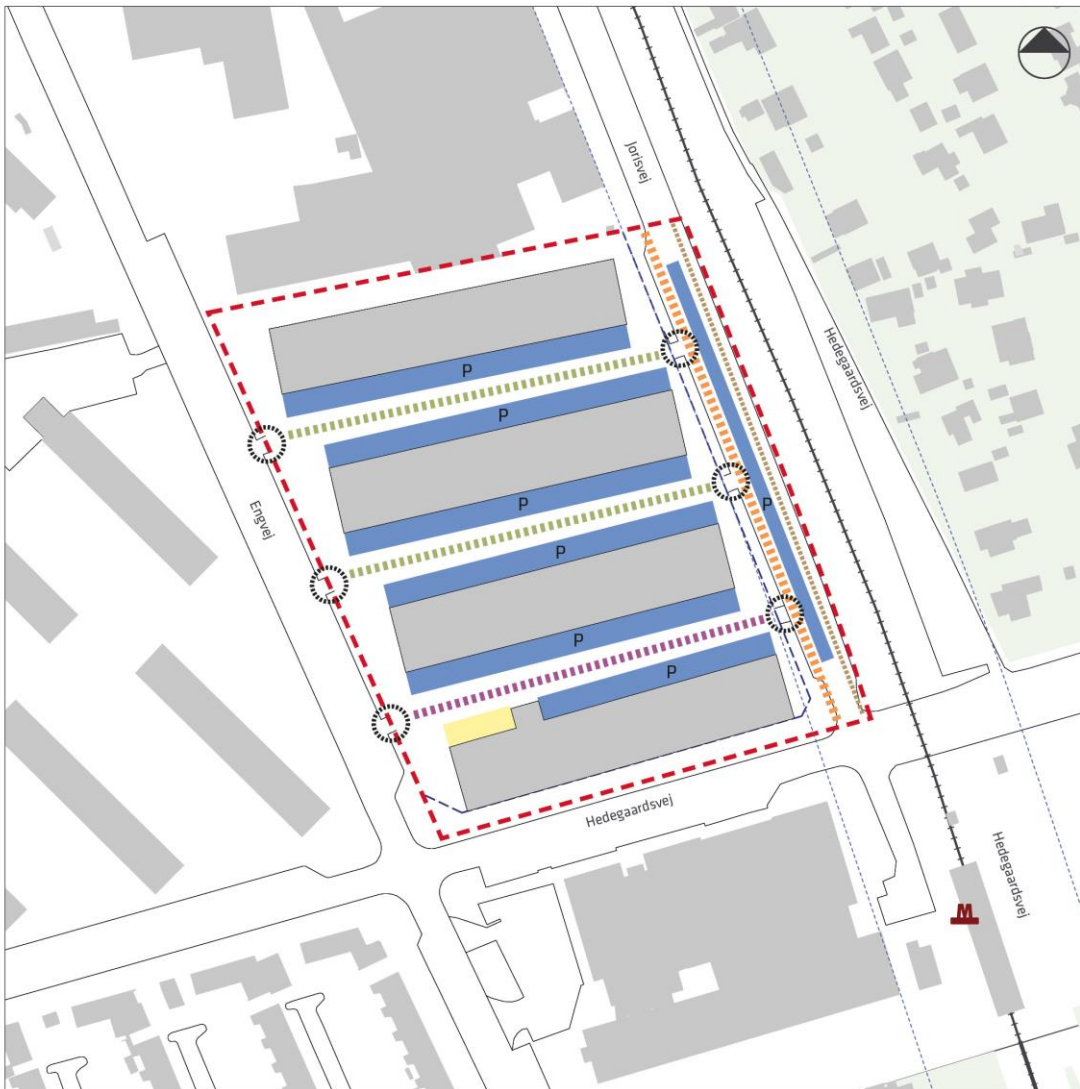
og Københavns Kommune 7 nye træer placeret langs Hedegaardsvej foran byggefelt IV.

**Ad. § 12. Særlige fællesanlæg (s. 25)**

Forvaltningen foreslår bestemmelsen ændret, så der ikke er behov for dispensationer ved en etapevis udbygning og ibrugtagelse af de eksisterende bygninger i byggefelt I – IV og den nye forbindelsesbygning i byggefelt V. Sidstnævnte vil skulle etableres før byrum 6 kan anlægges, hvor bl.a. de bærende søjler vil blive placeret i samme areal, som byrum 6 omfatter.

## Forslag til ændringer; Tegning nr. 4 – Vejforhold, friarealer og stier

### Tegning nr. 4 – Vejforhold, friarealer og stier



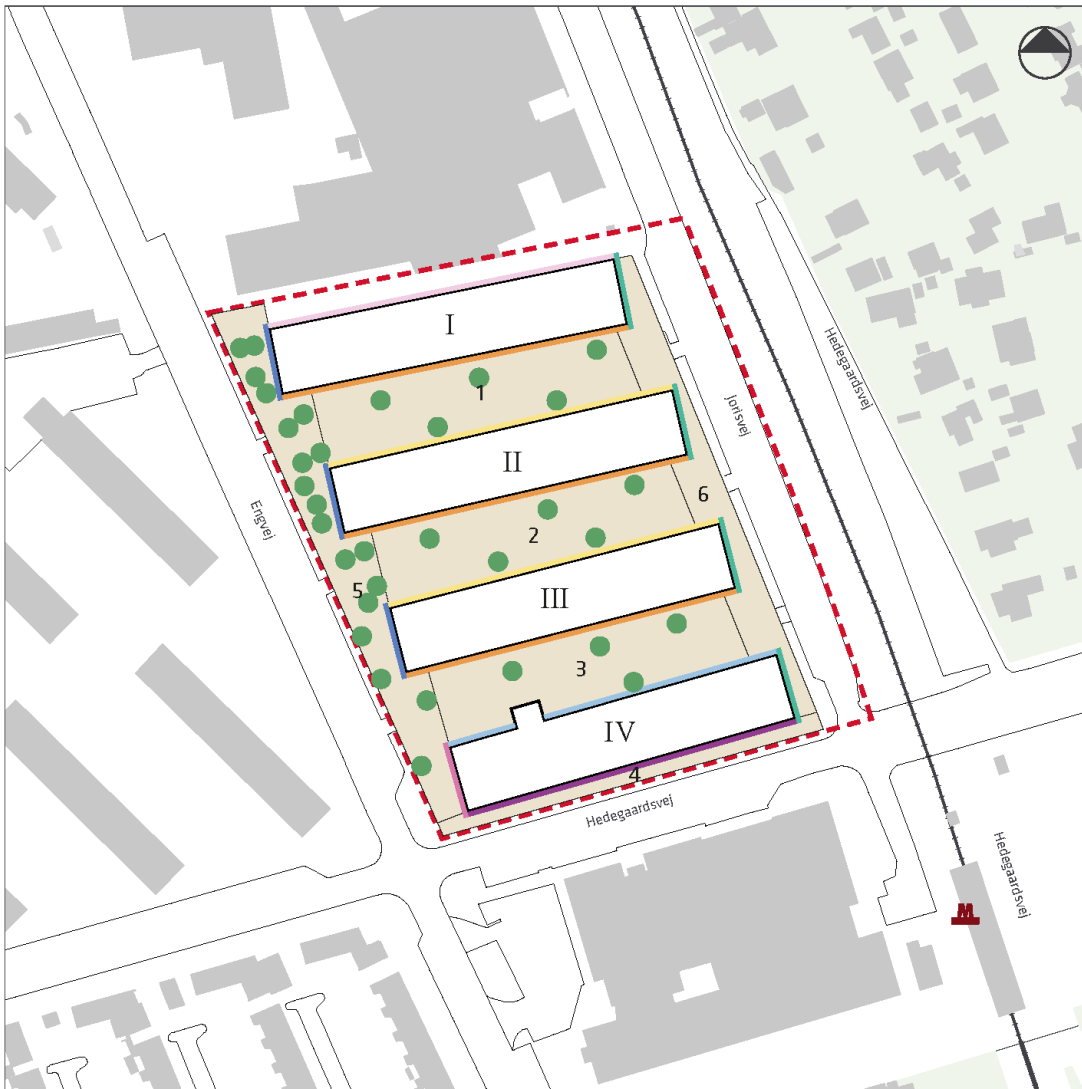
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Vejudvidelseslinje
-  P-areal
-  Varelevering
-  Vejtype A
-  Vejtype B
-  Vejtype C
-  Dobbeltrettet cykelsti
-  Overkørsler
-  Servitutlinje for metro





# Forslag til ændringer; Tegning nr. 5 – Byrum og kantzoner

## Tegning nr. 5 – Byrum og kantzoner



--- Lokalplanens afgrænsning

1-6 Byrum

● Nye træer

— Kantzone a1

— Kantzone a2

— Kantzone b

— Kantzone c

— Kantzone d

— Kantzone e

— Kantzone f

— Kantzone g

