

Center For Byplanlægning
Njalsgade 13
Postboks 348
1503 København V

Jura & Ejendomme
Direkte tlf. 2795 2279
E-mail clhi@hofor.dk

Journal nr. Engvej 155 mv, 2300 København S

Dato 19.07.2018

Materialet er alene fremsendt via kommunens
høringsportal

Høringssvar: Lokalplanforslag - Femøren Station

Københavns Kommunes har offentliggjort lokalplanforslag for "Femøren Station".

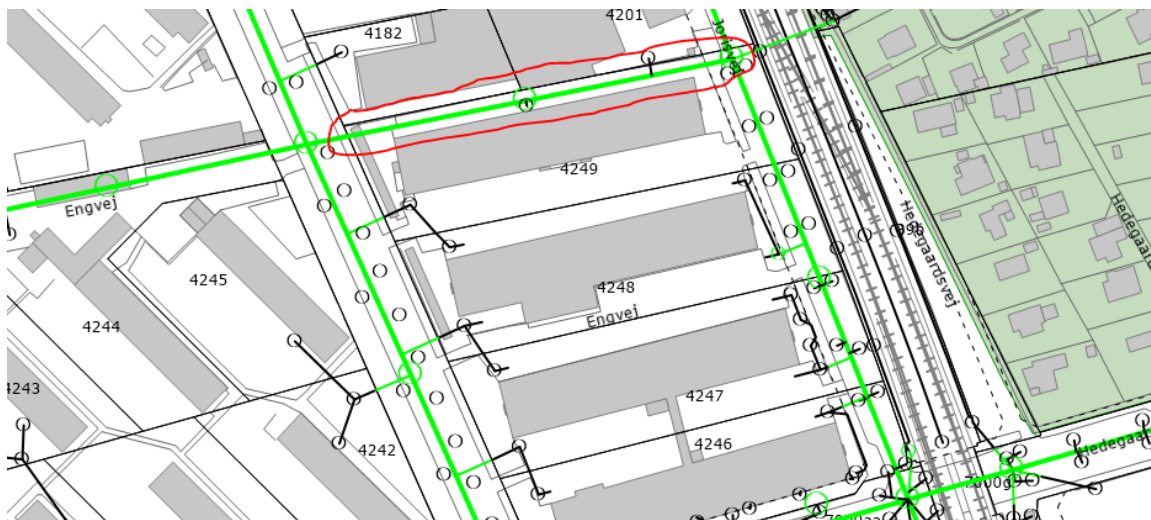
I forlængelse af dette fremsendes hermed HOFORs bemærkninger til lokalplanforslaget.

Der fremsendes én samlet kommentering for alle de forsyningsselskaber, der administreres af HOFOR A/S. Kommenteringen er udarbejdet som henvisninger til lokalplanforslaget offentliggjort d. 28. juni 2018.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at HOFOR alene har bemærkninger til de interesser HOFOR har i forhold til spildevand i lokalplanområdet. Øvrige forsyningsarter er ikke berørt.

I bemærkningerne vil der blive henvist til den på matr.nr. 4249 Sundbyøster, København tinglyste servitut af 10.07.1952-2467-01. Servitutten omhandler sikringen af en vigtig spildevandsledning i området. Spildevandsledningen er bla. beliggende på matr.nr. 4249 Sundbyøster, København, der er en del af lokalplanområdet omfattet af lokalplanforslaget "Femøren Station".

Er der spørgsmål eller lignende til de fremsendte kommentarer mv. står HOFOR naturligvis til rådighed.



Figur 1 Markering af omtalte spildevandsledning – rød markering

Bemærkninger:

S. 18

§ 3. Anvendelse

Stk. 4 Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 4 % af etagearealet. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser. Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Stationer til affaldshåndtering skal placeres inden for byrum 5, som er vist på tegning nr. 5, ved udkørsler til Engvej. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Jf. bestemmelserne i servitut af 10.07.1952-2467-01 kan der som udgangspunkt ikke etableres bygningskonstruktioner eller andre anlæg, der kræver fundering i servitutområdet. Tegning nr. 5 bør som en konsekvens af servitutens bestemmelser ændres således at byrum 5 ikke omfatter servitutarealet.

S. 19

§ 3. Anvendelse

Stk. 5. Placering af anvendelse

h) Byggefelt V skal anvendes til serviceerhverv, såsom hotel, liberale erhverv eller administration med tilknyttede funktioner, som vist på tegning nr. 2b med blå skraver.

Jf. bestemmelserne i servitut af 10.07.1952-2467-01 kan der ikke etableres bygningskonstruktioner eller andre anlæg i servitutområdet. Tegning 2b bør ændres i overensstemmelse hermed. Pt. er der ikke foretaget vurdering af en eventuel frirumsprofil i forhold til en bygning, der "hænger" ind over servitutområdet. Dette forudsætter nærmere dialog med HOFOR.

S. 21

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 2. Bebyggelsesplan

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 3 viste bebyggelsesplan med det viste etageantal og de viste husdybder. Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med de på samme tegning viste byggefelt I, II, III, IV og V.

Jf. bestemmelserne i servitut af 10.07.1952-2467-01 kan der ikke etableres bygningskonstruktioner eller andre anlæg i servitutområdet. Tegning 3 bør ændres i overensstemmelse hermed. Pt. er der ikke foretaget vurdering af en eventuel frirumsprofil i forhold til en bygning, der "hænger" ind over servitutområdet. Dette forudsætter nærmere dialog med HOFOR.

S. 21

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 3. Bygningshøjde og etageantal

c) Stueetagerne skal have en højde på mindst 2,8 m.

Jf. bestemmelserne i servitut af 10.07.1952-2467-01 kan der ikke etableres bygningskonstruktioner eller andre anlæg i servitutområdet. Tegning 3 bør ændres i overensstemmelse hermed. Pt. er der ikke foretaget vurdering af en eventuel frirumsprofil i forhold til en bygning, der "hænger" ind over servitutområdet. Dette forudsætter nærmere dialog med HOFOR. Enten skal tegningsbilag 2b samt 3 ændres ellers skal der udarbejdes en mere detaljeret regulering for den del af bygningen, der er påtænkes at hænge ind over servitutområdet.

S. 21

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 4. Kote- og terrænforhold

Højde for byggeri måles fra nuværende terræn. Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 1 m i forhold til det eksisterende terræn. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

Jf. bestemmelserne i servitut af 10.07.1952-2467-01 må der som udgangspunkt ikke udføres terrænreguleringer i servitutområdet, da dette kan medføre skade på spildevandsledningen beskyttet af servitутten. En konkret stillingtagen til terrænreguleringer i servitutområdet forudsætter nærmere dialog med HOFOR.

S. 23

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 3. Hegning

Byrum og interne færdselsarealer skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Arealer til institutioner må hegnes med en begrønnet støjskærm eller lignende maksimalt 2,2 m over terræn på det omgivende.

Jf. lokalplanforslagets ovenstående bestemmelser, er der en begrundet formodning om, at der vil blive etableret legeområder mv. i udeområdet ved den del af byggefelt I, der er udlagt til offentlige formål jf. tegningsbilag 2a. Jf. bestemmelserne i servitut af 10.07.1952-2467-01 kan der som udgangspunkt ikke opsættes en begrønnet støjskærm i servitutområdet, da dette forhindrer adgang til spildevandsledningen. Eventuel opsætning af en støjskærm i servitutområdet forudsætter nærmere dialog med HOFOR.

S. 23

§ 8. Byrum

Stk. 1. Byrumsstruktur

Der fastlægges en byrumsstruktur som angivet på tegning nr. 5.

Byrum: 1, 2, 3, 4, 5 og 6.

Kantzoner: a1, a2, b, c, d, e, f og g, som vist på tegninger nr. 5, samt kantzoner a1, a2, b, c, d, som vist på tegning 6. Udstrækning og indretning af byrum og kantzoner er fastlagt i § 8 stk. 2 og stk. 3.

Stk. 2. Indretning af byrum

a) For alle byrum gælder:

Nye træer skal etableres ud fra de på tegning nr. 5 angivne principper og med et minimum antal træer som angivet på tegningen.

Jf. bestemmelserne i servitut af 10.07.1952-2467-01 kan der ikke plantes større træer eller lignende i servitutområdet.

Afgræsningen af Byrum 5 jf. tegning nr. 5 bør ændres således, at servitutområdet ikke længere er omfattet af Byrum 5.

Tegning 5 bør ændres således, at der ikke længere er placeret eller vist træer i servitutområdet.

S. 24

§ 8. Byrum

Stk. 3. Indretning af kantzoner

f) 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.

Jf. bestemmelserne i servitut af 10.07.1952-2467-01 må der ikke foretages større træbeplantning etableres byggeri, foretage udgravninger eller iværksætte noget, der kan hindre adgangen til spildevandsledningen i servitutområdet.

Omfanget af indretningerne i lokalplanforslaget kantzone e vurderes umiddelbart at have så stor indvirkning på fremadrettet adgang til spildevandsledningen, at dette ikke er foreneligt med servitutten. En konkret vurdering forudsætter nærmere dialog med HOFOR.

Etableringen af en nedkørsel til cykelkælder i servitutområdet er som udgangspunkt ikke forenelig med beskyttelsen af spildevandsledningen. Det anbefales at placeringen af nedkørslen til cykelkælderen placeres uden for servitutområdet. En konkret vurdering forudsætter nærmere dialog med HOFOR.

Kortfattet kommentering af lokalplanforslagets tegningsbilag – henviser til ovenstående kommenteringer:

Tegning 2b – Anvendelse 1. -3 sal

Afgrænsningen af serviceerhvervet i det nordøstlige hjørne af Byggefelt I skal justeres / detailhåndteres jf. ovenstående kommentarer.

Tegning 3 - Byggefelter

Afgrænsningen af Byggefelt V i det nordøstlige hjørne af Byggefelt I skal justeres / detailhåndteres jf. ovenstående kommentarer.

Tegning 5 – Byrum og kantzoner

Afgrænsningen af Byrum 5 skal justeres i det nord vestlige hjørne af området således at dette ikke længere er sammenfaldende med servitutområdet jf. ovenstående kommentarer.

Træer i servitutområdet bør jf. ovenstående kommentarer fjernes.

Med venlig hilsen

Claus Hindkær