



LAPLANDSGADEKVARTERET

LOKALPLAN – STUDIEPROJEKT

Vedtægtslokalplan med fokus på byomdannelse, bevaring og udvikling

Udarbejdet af studerende på Aalborg Universitet på Landinspektørvidenskab



**AALBORG
UNIVERSITET**

Forord:

Denne lokalplan for Laplandsgadekvarteret er udviklet som produkt til et semesterprojekt på Aalborg Universitet nærmere bestemt til 3. Semester, "Byernes planlægning og forvaltning", på Landinspektørvidenskab. Lokalplanen er et forslag til mulig byomdannelse i Laplandsgadekvarteret beliggende i bydelen Amager Øst.

Det overordnede formål med lokalplanen er at sikre at byomdannelsen fra industriområde til et blandet bolig- og erhvervsområde i kvarteret sker på en måde, så udviklingen stemmer overens med Københavns Kommunes ønske om at sætte borgernes livskvalitet som udgangspunkt. Kvarteret skal dermed udvikles så der både tages hensyn til områdets eksisterende rekreative strukturer og nye anlæg som kan give flere muligheder til fritids- og friluftslivet. Nærmere vil det sige, at tilgangen til de grønne områder styrkes og nye grønne tiltag etableres. Desuden skal bevaringsværdige bygninger og bebyggelse som udgangspunkt bevares, for at sikre Laplandsgadekvarterets arkitektoniske og kulturhistoriske identitet som gammelt industriområde. Forudsætningen for at udlægge området til boliganvendelse er at den kommende kommuneplan, Kommuneplan 2023, med rammeplanlægningen fastlægger området hertil.

Lokalplanforslaget indeholder dels projektgruppens egne beskrivelser samt inspirationsmateriale som er hentet fra følgende lokalplaner:

- Lokalplan nr. 593, Lindgreens Allé II, Københavns Kommune (https://dokument.plandata.dk/20_9654905_1593760927385.pdf)
- Lokalplan nr. 617, Ved Amagerbanen Nord, Københavns Kommune (https://dokument.plandata.dk/20_10900472_1660288924032.pdf)

Lokalplan nr. 617, Ved Amagerbanen Nord er den primære inspirationskilde da den er nyest og derfor formodes mest opdateret i forhold til nuværende lovgivning og bestemmelser. Lokalplan nr. 593, Lindgreens Allé II rummer dog også et område som er inden for et bydelscenter og er derfor gavnlige som fraselager i den henseende. For begge gælder det at de som Laplandsgadekvarteret, er placeret på Nordøst Amager, og har til formål at omdanne områder fra industriområder til tæt bykvarter med blandede bymæssige formål og rummer bevaringsværdige bygninger som sikres med lokalplanlægningen.

Indhold

| | |
|---|----|
| Redegørelse | 5 |
| Lokalplanens baggrund og formål..... | 5 |
| Lokalplanområdet og kvarteret | 5 |
| Lokalplanens indhold | 8 |
| Udbygningsaftale | 17 |
| Miljøforhold | 17 |
| Den kystnære del af byzonen | 19 |
| Bevaringsværdige bygninger..... | 20 |
| Skyggediagrammer | 26 |
| Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... | 27 |
| Overordnet planlægning..... | 27 |
| Kommuneplan 2023..... | 28 |
| Lokalplaner i kvarteret..... | 30 |
| Københavns Kommunes overordnede strategier | 33 |
| Miljøkrav til byggeri og anlæg..... | 33 |
| Spildevandsplan | 33 |
| Sikring mod oversvømmelse | 34 |
| Vandforsyningsplan | 35 |
| Varmeplanlægning..... | 35 |
| Tilladelser efter anden lovgivning..... | 35 |
| Affald..... | 35 |
| Jord- og grundvandsforurening | 36 |
| Museumsloven..... | 37 |
| Rottesikring..... | 37 |
| Bestemmelser | 38 |
| § 1. Formål | 38 |
| § 2. Område | 38 |
| § 3. Anvendelse..... | 38 |
| § 4. Veje | 41 |
| § 5. Bil- og cykelparkering..... | 42 |
| § 6. Bebyggelsens omfang og placering..... | 43 |
| § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden..... | 46 |
| § 8. Ubebyggede arealer | 50 |
| § 9. Støj og anden forurening | 53 |
| § 10. Matrikulære forhold..... | 54 |

| | |
|---------------------------------------|----|
| § 11. Særlige fællesanlæg | 54 |
| § 12. Grundejerforening | 54 |
| § 13. Retsvirkninger | 55 |
| Kommentarer af generel karakter | 55 |

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af bebyggelse til serviceerhverv og blandet boliger og serviceerhverv.

Grundejerne ønsker at udvikle ejendommene i området omkring Laplandskvarteret. Området ønskes omdannet fra et industri- og blandet erhvervsområde, med en stor andel nedslidt bygningsmasse, til et tættere bykvarter med blandede erhvervs- og bymæssige formål. Området foreslås udviklet med en høj andel af boliger. Ændringen skaber større fleksibilitet i områdets anvendelse. Begrundelsen herfor er, at industrierhvervene i vidt omfang flytter fra Københavns Kommune og i industriområderne i Laplandsgadekvarteret har grundejerne svært ved at udleje til industri mv. Her er stort set ikke længere forurenende virksomheder. Virksomhederne er samtidig omkranset af forskellige rammeområder udlagt til henholdsvis boliger, serviceerhverv, fritidsformål og andre forureningsfølsomme anvendelser, hvorfor det i praksis er svært at placere forurenende virksomhed i industriområderne. Den er på nuværende tidspunkt ingen lokalplan for området. Med ændringerne af rammerne i Kommuneplan 2023 og ønsker fra grundejere i området er der skabt mulighed for en ændret anvendelse, som kommunen muliggør ved at tilvejebringe en lokalplan.

Byggeønskerne har et omfang som forudsætter lokalplan og grundejerne ønsker at få opstillet rammerne til en bebyggelsesplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2023.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet er på ca. 101.060 m², ligger i den nordlige del af bydelen Amager Øst og kvarteret er centreret omkring Laplandsgade. Området afgrænses af Uplandsgade, Vermlandsgade og Prags Boulevard.

Kvarteret består i dag primært af ældre værksteds- og industribygninger og har flere grønne markante landskabelige elementer som Kløvermarken og Amager Strandpark i den umiddelbare nærhed. Uplandsgade og den gamle Amagerbanes tracé adskiller området fra Kløvermarken mod nord.

Egenart

Lokalplanområdet ligger tæt på kysten og grønne områder med stor rekreativ værdi. Langs Uplandsgade dominerer udsynet til Kløvermarken. Prags Boulevard karakteristiske træk er spor fra at have været anlagt som promenadevej, hvor en grøn kile med træer er indlagt i midten, og med karrébebyggelse på modsatte side af Laplandsgadekvarteret. Langs Vermlandsgade dominerer industribebyggelse med Xellia Pharmaceuticals på modsatte side af Vermlandsgade, mens strækningen ved selve Laplandsgadekvarteret fremtræder meget blandet for så vidt angår skala, materialer og tagformer m.m, dog fremstår den generelle bebyggelse som åben med lav bebyggelse. Bebyggelsen er opført og ombygget over en længere årrække og er hovedsageligt foregået punktvist eller i mindre, sammenhængende enheder.

Området indeholder bycenter Vermlandsgade og kobler sig på de eksisterende bymæssige forbindelser i forbindelse i nærheden af Holmbladsgade og på supercykelstien ved Uplandsgade. Området danner markante strækninger ved Vermlandsgade og mod Amagerbanen og Kløvermarken

ad Uplandsgade, som har potentiale til at markere den bymæssige afgrænsning af den nye bebyggelse og byudviklingen i området langs disse gader.

Bebyggelsen indenfor planområdet er meget sammensat og består af erhvervsbygninger og lagerhaller med stor variation i arkitektur, skala og tæthed: Langs Prags Boulevard dominerer bebyggelsens facader dels af gamle industribygninger som fremstår i varieret tilstand og skiltning og dels af byggevaregrossisters nyere bygninger. I spidsen mod vest rummer området bydelscenter Vermlandsgade med en Circle K tankstation og nyere bygninger med dagligvare- eller udvalgsvarerbutikker. Langs Vermlandsgade er anvendelsen meget varieret fra udvalgsvarerbutikker og lager til daginstitution og fremstår med meget varieret arkitektonisk udtryk. Flere bygninger står tomme. Én af disse er en større ældre lukket industriejendomme, tidligere ejet af AGA som siden 1930'erne og frem til for nyligt producerede industrielle og medicinske gasser. Her er også opført midlertidige barakbygninger som har været benyttet som daginstitutionstilbud. I spidsen mod øst ligger en bistro. Langs Laplandsgade og Siljagade er området også meget blandet i funktion og udtryk men domineres primært af lav bebyggelse. Bygningerne i området er blandede industri- og lagerbygninger opført siden 1919 med løbende opførelser hvert 1-5 år. Bygningerne bærer præg af at være udbygget og tilbygget over tid. Der er få bygninger, der skiller sig ud. Særligt gælder det for Prags Boulevard 47-49, 61 og Vermlandsgade 61, Uplandsgade 70, Laplandsgade 6-8 samt Siljagade 1-3 og 9 at de bidrager med karakteristiske træk for Laplandsgadekvarteret som tidligere industriområde. Bygningerne fremstår i varieret tilstand.

Mobilitet

Lokalplanområdet ligger tæt på Øresundsmotorvejen og Amager Boulevard. Øresundsmotorvejen er en regional motorvej, og Amager Boulevard er klassificeret som en regional vej. Øresundsmotorvejen kan tilgås via Amager Strandvej, der fungerer som hovedtrafikkorridor for nord-sydgående trafik på Amager. Amagerbro og Lergravsparken metrostationer ligger i en afstand på under 1000 m og lokale buslinjer har rute på Strandlodsvej og Uplandsgade, og der er derfor ikke langt til offentlig kollektiv transport. Området er godt betjent med cykelinfrastruktur. Ved Amagerbanen er anlagt med en dobbeltrettet cykelsti i eget tracé, der fungerer både som grøn cykelsti og supercykelsti. Derudover er både Amager Strandvej, Prags Boulevard, Uplandsgade og Holmbladsgade udstyret med cykelstier.

Almene boliger

Lokalplanområdet ligger i Skolen i Nordøstamager skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 21 %. Det betyder, at det i henhold til retningslinjerne i Kommuneplan 2023 er et område, hvor den almene boligandel med fordel kan øges. Under afsnittet lokalplanens indhold er beskrevet i hvilket omfang, der er krav om almene boliger i lokalplanen.

Fakta for lokalplanen

| | |
|---|------------------------|
| Lokalplanområdet i alt | 101.060 m ² |
| Grundareal af den vestlige del | 54.660 m ² |
| Grundareal af den østlige del | 46.400 m ² |
| Grundareal af bolig og serviceerhverv | 73.730 m ² |
| Grundareal af serviceerhverv | 27.330 m ² |
| Privat fællesvej | 187 m |
| <u>Bolig og serviceerhverv (C2)</u> | |
| Bebyggelse etagemeterareal bolig og serviceerhverv | 110.595 m ² |
| Maksimal bebyggelsesprocent, bolig og serviceerhverv | 150 % |
| Maksimal bygningshøjde | 24 m |
| Friareal, boliger | 40 % |
| Friareal, erhverv | 10 % |
| Boligetageareal, min. 65% | 71.885 m ² |
| Boligetageareal, maks. 75% | 82.945 m ² |
| Lokalplans min. krav til almene boliger i område, 25% af min. | 17.970 m ² |
| <u>Serviceerhverv (S2)</u> | |
| Bebyggelse etagemeterareal serviceerhverv | 40.995 m ² |
| Maksimal bebyggelsesprocent | 150 % |
| Maksimal bygningshøjde | 24 m |
| Friareal, boliger | 40 % |
| Friareal, erhverv | 10 % |
| Boligetageareal, min. 20% | 8.200 m ² |
| Boligetageareal, maks. 25% | 10.250 m ² |
| Lokalplans min. krav til almene boliger i område, 25% af min. | 2.050 m ² |

Lokalplanens indhold

Indledning

Lokalplanenforlaget muliggør en fornyelse af et nedslidt industriområde ved, at de nuværende ejendomme samlet kan udvikles og omdannes til et moderne funktionsblandet bykvarter med opholdsarealer til erhvervsdrivende og nye beboere.

Anvendelse

Området fastlægges til områder med boliger og serviceerhverv og områder med serviceerhverv. Mod vest i bydelscenter Vermlandsgade kan der placeres op til 5900 m² butiksareal med op til 2000 m² dagligvarebutikker og 1000 m² udvalgswarebutikker.

Serviceerhverv placeres primært i stueetagen mod de større veje, Vermlandsgade og Uplandsgade og Prags Boulevard for at mindske påvirkningen af trafikstøj på boligerne. Der placeres en mindre del mod det centrale byrum og den lokale plads for at skabe liv omkring i området. Mod det centrale byrum og den lokale plads skal en andel af erhvervsanvendelsen i stueetager bruges til publikumsorienterede serviceerhverv, fællesrum for boliger eller andre udadvendte funktioner for at understøtte en åben stueetage og bylivet omkring pladserne.

Infrastruktur

Adgang i bil til området sker fra de kommunale veje rundt om lokalplansområdet og fra den private fællesvej, Siljangade. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for udformningen af den kommunale vej Laplandsgade, og der kan etableres adgang til parkeringskældre fordelt rundt om hele området fra de større veje. Lokalplanen sikrer, at der gennem lokalplansområdet anlægges to offentligt tilgængelige gangstiforbindelser som forbinder Vermlandsgade med Uplandsgade og hvor Prags Boulevard forbindes med Siljangade og videre til Uplandsgade og skaber hermed sammenhæng med det centrale byrum, den lokale plads og styrker forbindelsen til Kløvermarken og den grønne kile på Prags Boulevard.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.



Figur 1A. Visionsplan for Laplandsgadekvarteret.



Figur 2B. Visionsplan for Laplandsgadekvarteret.



Figur 3C. Visionsplan for Laplandsgadekvarteret.



Figur 4D. Visionsplan for Laplandsgadekvarteret.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen fastholder at der kan etableres op til 5.900 m² dagligvare- og udvalgswarebutikker inden for bydelscentret Vermlandsgade. Butikkerne må kun placeres i stueetagen. Det er vurderet, at fastholdelsen ikke vil påvirke bymiljøet væsentligt, da bydelscenteret allerede er eksisterende.

Bilparkering

Bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

| | |
|-------------------|--------------------------------|
| Boliger: | 1 plads pr. 250 m ² |
| Ungdomsboliger: | 1 plads pr. 857 m ² |
| Erhverv: | 1 plads pr. 214 m ² |
| Daginstitutioner: | 1 plads pr. 286 m ² |
| Grundskole: | 1 plads pr. 607 m ² |
| Butiksformål: | 1 plads pr. 143 m ² |

Parkeringspladserne etableres i parkeringskældre, og der kan være parkering på terræn i mindre omfang. Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m² etageareal (mindst 50 % skal være overdækket som en integreret del af byggeriet):

| | |
|-------------------|---------------------------|
| Boliger: | 4 |
| Ungdomsboliger: | 4 |
| Erhverv: | 3 |
| Daginstitutioner: | 2,5 |
| Grundskoler: | 1 pr. 2 elever og ansatte |
| Butikker: | 4 |

For boliger skal 1 plads pr. 100 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler, for ungdomsboliger, erhverv og butikker skal der være 1 plads pr. 500 m² og for daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m².

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsen placeres omkring de eksisterende kommunale veje i området, og der skal gøres plads til et lokalt byrum og en plads i centralt i hver deres område. Bebyggelsesplanen skal udarbejdes under hensyntagen til områdets bevaringsværdige bebyggelse. Bebyggelsen skal udformes, så der efter kommunalbestyrelsens vurdering, opstår en skøn helhedsvirkning. Bebyggelsen skal danne rammer for indre private gårdrum, og nye lokale byrum med mulighed for at samles.

Overordnede principper

Bebyggelsen danner en høj kant mod Uplandsgade, Vermlandsgade og Prags Boulevard, hvor etageantallet varierer fra 4 til 7 etager. Bebyggelseskanten kan fungere som en afskærmning af resten af området, således at grænseværdierne for trafikstøj på friarealerne kan overholdes. Dog skal bygningernes højder variere for ikke at skabe et ensformigt udtryk.

I bebyggelsens midte mod det centrale byrum, den lokale plads, Laplandsgade og Siljangade muliggøres 1-3 etager for at fastholde en lavere skala i den indre del af området.

Udformningen af bygningernes tag og facader hænger sammen med de overordnede principper, sådan at bebyggelse i kanten har en tungere karakter med mulighed for fx teglfacader og flade tage, mens bebyggelsen i midten har en større grad af variation, flere fritstående bygningsvolumener og

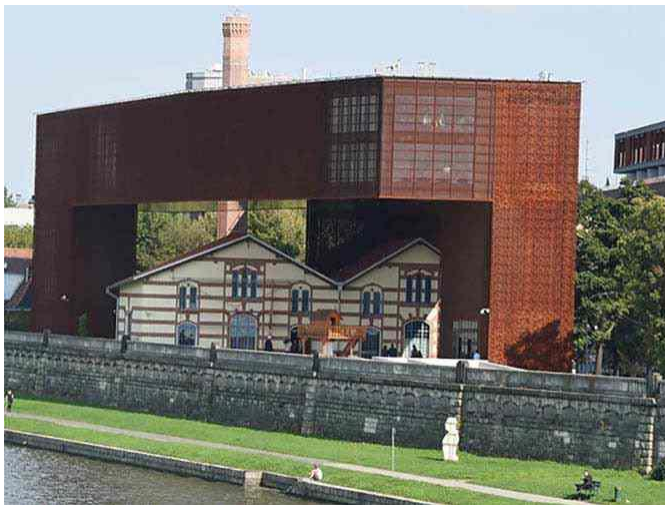
særligt fokus på tage med varierende tagformer. For bygningernes ydre gælder det at der skal være klare referencer til industrielle materialer og linjer.



Figur 5: Gul teglstensbelægning i lokalt miljø



Figur 3: Stærke konstruktioner i beton, 'ha long villa' Vietnam



Figur 4: Cortenstål facade Cricoteka Krakow

Tage

På bygninger i kanten mod Vermlandsgade, Uplandsgade og Prags Boulevard muliggøres flade tage med tagterrasser og grønne tage. Bygningerne inde i området mod bydelspladsen, Laplandsgade og Siljangade skal udføres med en mindste taghældning på 20 grader. Der er mulighed for varierede taghældninger med reference til de industrielle tagformer, man finder i det gamle industriområde fx shedtage eller sadeltage.



Figur 5-6 og 7. Øverst: DGI-huset Aarhus. Venstre: tagterrasse. Til højre: grønne tage.

Facader

Det forventes at den gode beliggenhed ved Kløvermarken med kig ud over byens spir og tårne samt den gamle fæstningsby udnyttes ved kiggelinjer hertil.

Der kan etableres halvt indeliggende altaner med mindre fremspring fra facaden mod Vermlandsgade, Uplandsgade og Prags Boulevard. I de centrale områder og i gårdrum kan etableres altaner på facaden.

Der skal være variation i bygningernes stueetager med tilbagetrækninger, større vinduespartier og andre facadedetaljer.



Figur 8. Eksempler på facader. Illustration: Holscher Nordberg Architecture and Planning.



Figur 9. Eksempler på facader. Illustration: Holscher Nordberg Architecture and Planning.

Bevaringsværdige bygninger

Lokalplanen udpeger i alt 10 bygninger som bevaringsværdige, nogle som en sammensætning af flere bygninger, da de er karaktergivende for området, samtidig med, at de har en kulturhistorisk fortælling om området som tidligere industriområde med industribygninger.

Lokalplanen muliggør tilbygninger og særlige ændringer af de bevaringsværdige bygninger, så de kan energiforbedres, forbedre brugsfunktionen eller at placere parkeringskældre under bygningerne. Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

Særlige bygninger

Der er i lokalplanen udpeget fire steder, hvor der trods udpegningen som bevaringsværdige bygninger bliver givet mulighed for særlige tilbygninger. Det gælder tilbygninger til de bevaringsværdige bygninger på henholdsvis den østlige del af Uplandsgade, hjørnebygningen ved Laplandsgade nord, Laplandsgade 8 og Vermlandsgade 59-61. Langs Uplandsgade og Vermlandsgade for at bygningerne kan bidrage som støjreducerende foranstaltninger. Laplandsgade 6 muliggøres nedrevet, og som erstatning for de eksisterende sammenbygninger med Laplandsgade 8 tillades særlige tilbygninger til at servicere det centrale byrum med arealer enten til fællesskabsbygninger eller publikumsorienteret serviceerhverv.



Figur 10-11 og 12. Tilbygninger til bevaringsværdige bygninger. Til venstre: Otis Elevator building med udkast til tilbygninger. Midten: Kvarterhuset Amager. Til højre: Wythe Hotel i Brooklyn.

Tilbygningerne skal udformes under hensyntagen til de bevaringsværdige bygninger og langs Uplandsgade med kiggelinjer til Kløvermarken.

Byrum

Der fastlægges krav om et offentligt tilgængeligt centralt byrum ved bygningen på Laplandsgade 8 i bebyggelsesplanen, som eksemplificeret i lokalplanen.

Ved den østlige bevaringsværdige bebyggelse som vender mod Uplandsgade skal der anlægges en offentligt tilgængelig plads i forlængelse af Siljanganede.

For begge gælder det at der skal være klare referencer til industrielle materialer og linjer i belægningen og der skal integreres siddemuligheder og beplantning på pladsen. Det er muligt at placere skulpturelle stålkonstruktioner i byrummet og ved pladsen.



Figur 13 og 14. Inspiration til materialer og linjer til byrum, hvor industrielle spor og beplantning flettes sammen. Til venstre: Duisburg Industripark. Til højre: eksempel på byrum skabt med genbrugsmaterialer fra nedlagte industriområder.

Ved de tværgående stier og med et åbnet byrum og en lokal plads skal der med planen skabes en høj grad af åbenhed og nye forbindelser gennem området.

Ved stierne udlægges grønne arealer, med træer og buske, der skal understøtte oplevelsen af grønne rum i områdernes indre.

Det fastlægges at der skal være grønne arealer med bynatur ved alle bebyggelser enten i forbindelse med de offentligt tilgængelige byrum eller ved gårdrum. Der fastsættes bestemmelser om andelen af beplantning og befæstning, og om antal af og størrelsen på træer. Desuden regulerer lokalplanen materialer på befæstede arealer.

Lokalplanen fastlægger et krav om kantzoner i varierende dybder fra facaden ved Vermlandsgade, stierne, ved det centrale byrum, den lokale plads og mod gårdrum. Lokalplanen fastlægger også et krav om en kant- og flexzone på begge sider af Laplandsgade figur 39.

Det fremgår af bestemmelserne om ubebyggede arealer og byrum.

Træer og anden beplantning

Der skal plantes min. 200 nye træer med en stammeomkreds på min. 18-20 cm. Træerne skal plantes så mindst 50% kan opnå en højde på over 6 m. Desuden skal der i gårdrum plantes mindst ét træ, som kan nå en højde på over 15 m.

Lokalplanen sikrer, at der bliver plantet træer i de enkelte byrum og gårdrum i området. Det fremgår af bestemmelserne om ubebyggede arealer og byrum.

Bæredygtighed

Flade tage skal begrønnes, hvor de ikke benyttes til tagterrasser. Bebyggelserne og gårdrummene skal udformes under hensyn til klimatilpasning, idet der tages højde for bl.a. havvandsstigning, stormflod og 100 års regn. Hvor det er muligt, skal terrænet blive hævet for at sikre mod stormflod. Terrænet ved eksisterende, bevaringsværdige bebyggelser bliver fastholdt i eksisterende niveau.

Klimasikringen kan bidrage til, at gårdrummene får varierende terrænforhold og bidrage til oplevelsesrige gårdrum med skrænter og grøfter.

De grønne gårdanlæg bidrager til Københavns mål om at etablere mere bynatur, opnå en større biodiversitet, få flere træer i byen samt mål om klimatilpasning i tilfælde af havvandsstigning, stormflod og 100 års regn. Konkret anbefales det at terrænkoten de fleste steder hæves til min. 2,63 m i gårde.

Bæredygtighedsværktøjet

Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj kan med fordel benyttes i udviklingen af området i forbindelse med bebyggelsesplanen, hvor der opfordres til især at ligge vægt på vand, byens rum, erhvervs- og servicefunktioner og identitet.

Byens vand; for at imødegå klimaforandringer. Byens rum; for med udgangspunkt i egenarten at tilføre smøger og byrum, som kan genfortælle og videreføre områdets historie og skabe en bred vifte af rumlige og grønne karakterer. Identitet; for at have fokus på udformning af området og bebyggelsen med udgangspunkt i områdets egenart, samt sammenhæng med Kløvermarken, Prags Boulevard og supercykelstien.

Ekspropriation

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

Kommuneplan 2023

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2023. I kommuneplanen er en del af området udlagt til serviceerhverv S2 og den resterende del til bolig- og serviceerhverv C3*. Boligandelen kan i serviceerhvervsområdet være op til 25 % af etagearealet, og inden for bolig- og serviceerhvervet op til 75 %, og der kan inden for området etableres en forsinkelsesplads til midlertidig opmagasinering af vand, jf. kommunens skybrudsplan.

Udbygningsaftale

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

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra udvikler på vegne af grundejerne til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter grundejerne sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- Omlægning af Laplandsgade. Herunder muligvis etablering af svingbaner til p-kælderadgang, flexzoner med fortove, parkeringszone, fartdæmpende foranstaltninger og begrønning med træer langs gaden.

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 skal muliggøre et blandet bykvarter med boliger, serviceerhverv med butikker, cafeer, restauranter og lignende. Beslutningen om ikke at udarbejde en miljørapport skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 og 2. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser, hvilket er baseret på miljøscreening foretaget i forbindelse med udviklingen af denne lokalplan.

Desuden foreligger der en miljørapport udarbejdet i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan nr. 617, Ved Amagerbanen Nord, som ligger i den umiddelbare nærhed og hvis samlede konklusion lyder på, at lokalplanens indvirkning vurderes ikke at være væsentlig.

Forurenende virksomheder og risiko*Støj, lugt og luftforurening*

Lokalplanforslaget vil medføre byggeri i nærheden af virksomheder i området. Vurderingen af påvirkninger er derfor baseret på, hvilke virksomheder der befinder sig i nærområdet af boligbyggeriet, og som har udledning af lugt og/eller luftforurenende stoffer, og hvilket støjniveau disse virksomheder har.

Risikovirksomheder kan grundet deres aktiviteter have indflydelse på den mulige anvendelse af naboområder herunder anvendelsen for følsom arealanvendelse, boliger, m.v.

Det er vurderet ved en gennemgang, at én af virksomhederne har oplag eller aktiviteter, der medfører overskridelse af gældende grænseværdier for lugt- eller luftforurening ved det påtænkte boligbyggeri på projektområdet for Laplandsgadekvarteret. Der er taget udgangspunkt i, at virksomhederne overholder nuværende krav og at det planlagte byggeri kan føres op til en byggehøjde på 24 m.

Samlet set konkluderes det, at byggehøjder med en min. bygningshøjde ved Vermlandsgade, kan afhjælpe støjforureningen og det vurderes derfor at det ikke vil medføre øgede krav til de gennemgåede virksomheder i området omkring Laplandsgadekvarteret. Derfor vurderes miljøpåvirkningen i denne sammenhæng ikke væsentlig.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området primært fra Uplandsgade men også fra Vermlandsgade og i mindre grad Prags Boulevard. Støjniveauet vurderes at blive op til 68 dB på facaden ud mod Uplandsgade i 5 meters højde, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på Lden 58 dB for boliger og Lden 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes. Bygningernes placering i forhold til vejen betyder, at der kan etableres udendørs opholdsarealer bagved og imellem bygningerne, som overholder støjkravet udendørs (maks. 58 dB). I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Der er tale om planlægning af boliger og erhverv i et område, som i Kommuneplan 2023 er udlagt til blandet bolig- og serviceerhvervsområde.

I henhold til kommuneplanen kan der, hvor hensynet til byrum og bebyggelsens funktion som støjskærm tilsiger det, etableres støjfølsom anvendelse, hvor støjen er op til 73 dB, hvis grænserne for støj indendørs og udendørs kan overholdes.

I forbindelse med omdannelse og udvikling af Laplandsgadekvarteret skal det tilstræbes, at bebyggelse, der skal fungere som støjskærm, og hvor trafikstøjen overstiger 68 dB på facaden, overvejende indrettes til erhvervsformål. I forhold til den samlede planlægning af området muliggøres der en mindre andel af stærkt støjbelastede boliger over 68 dB, og den afskærmende bebyggelse skal derudover indrettes overvejende til erhvervsformål. Trafikstøjen overstiger ingen steder 69 dB for boligerne.

Der planlagt for boliger i et område med blandede byfunktioner, der giver mulighed for at planlægge for boliger med krav om, at de indendørs støjgrænser kan overholdes, hvor støjen på facaden overstiger støjgrænserne.

Bebyggelse og friarealer skal derudover placeret således, at bebyggelsen langs Uplandsgade, Vermlandsgade og Prags Boulevard kan danne støjskærm for friarealerne. Det forudsætter, at denne bebyggelse opføres før den bagvedliggende bebyggelse.

I lokalplanen er der endvidere bestemmelser om, at støjgrænser for de forskellige funktioner og for friarealerne skal overholdes. Det kan blive nødvendigt at opsætte støjskærme for at gøre dette muligt. Lokalplanens bestemmelser forhindrer ikke, at der opsættes støjskærme.

For at kunne overholde støjgrænserne indendørs i bygningerne kan det blive nødvendigt med vinduer, som isolerer særligt mod støj, og som er konstrueret, så det er muligt at overholde støjgrænserne ved delvist åbne vinduer. Lokalplanens facadebestemmelser muliggør denne vindueskonstruktion.

Det er en betingelse for ibrugtagning, at grænseværdierne er dokumenteret overholdt.

Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen, og der skal derfor redegøres for påvirkningen. Illustrationer skal vise den visuelle påvirkning set fra kysten ved Helgoland og Prøvestenen. Den nye bebyggelse skal fremstå som en videreførelse af den eksisterende bebyggelse langs Amagers kyst og skal således volumenmæssigt være i overensstemmelse med den eksisterende bymæssige bebyggelse. Således er der tale om en videreførelse af en udvikling af en tæt by i overensstemmelse med Kommuneplan 2023. Byggeriet skal planlægges, så det spiller sammen med kystlandskabet, herunder de kulturhistoriske og naturmæssige interesser i området. Planlægningen vil således være en del af den udvikling med bymæssig karakter, som er på vej i området.



Figur 15. Eksisterende bebyggelse set fra Amager Strandpark med indtegning af nybyggerierne i det omkringliggende miljø af lokalplanområdet. Collage fra lokalplan 593, Lindgreens Allé II: Holcher Nordberg.



Figur 16. Eksisterende bebyggelse set fra Prøvestensbroen med indtegning af nybyggerierne i det omkringliggende miljø af lokalplanområdet. Illustration fra lokalplan 617, Ved Amagerbanen Nord: Holcher Nordberg.

På illustrationerne kan den allerede lokalplanlagte bebyggelse, som er under opførelse mellem Strandlodsvej og Laplandsgadekvarteret, ses.

Det vurderes at miljøpåvirkningen i denne sammenhæng ikke forventes væsentlig, da bebyggelsen i Laplandsgadekvarteret ligger bag ved nybyggerier i det omkringliggende miljø og fordi byggerier i Laplandsgade volumenmæssigt skal være i overensstemmelse hermed. Det vurderes at den nye bebyggelse derfor vil indgå naturligt i, og blive opfattet som, en del af den eksisterende bebyggelse i området og langs kysten.

Bevaringsværdige bygninger

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en ny vurdering af kvarterets bygningsbevaringsværdier ud fra SAVE-systemet. Her er 9 af bebyggelserne udpeget som bevaringsværdige. Primært ud fra deres ydre arkitektoniske og miljømæssige vurdering. På baggrund af vurderingen er de i alt 9 bebyggelser fastlagt som bevaringsværdige i lokalplanen og facaderne kan derfor kun ændres, ombygges eller rives ned efter dispensation fra lokalplanen.

- Ejendommen matr.nr. 497, Sundbyøster, København, Prags Boulevard 47 (bygningen mod Prags Boulevard) er ikke SAVE-registret.
- Ejendommen matr.nr. 354, Sundbyøster, København, Prags Boulevard 49, 49A, 49B, 49C, 49D og 49E (alle bygninger) er i SAVE-registret klassificeret med værdien 4-6.
- Ejendommen matr.nr. 357, Sundbyøster, København, Prags Boulevard 51 (begge bygninger) er i SAVE-registret klassificeret med værdien 5.
- Ejendommen matr.nr. 460, Sundbyøster, København, Prags Boulevard 61, 61B og 63D (begge bygninger). Prags Boulevard 61 er i SAVE-registret klassificeret med værdien 4.
- Ejendommen matr.nr. 357, Sundbyøster, København, Prags Boulevard 51 (begge bygninger) er i SAVE-registret klassificeret med værdien 5.
- Ejendommen matr.nr. 425, Sundbyøster, København, Uplandsgade 56, Laplandsgade 2-4 og 4A (hele bygningen) er ikke i SAVE-registret.
- Ejendommen matr.nr. 461, Sundbyøster, København, Uplandsgade 68 og Siljangade 9 er i SAVE-registret klassificeret med værdien 5.
- Ejendommen matr.nr. 455, Sundbyøster, København, Uplandsgade 70-72 (alle bygninger) er i SAVE-registret klassificeret med værdien 5.
- Ejendommen matr.nr. 386, Sundbyøster, København, Vermlandsgade 59-61 (begge bygninger) er ikke i SAVE-registret.
- Ejendommen matr.nr. 424, Sundbyøster, København, Laplandsgade 6 (den lave bygning) er i SAVE-registret klassificeret med værdien 6.
- Ejendommen matr.nr. 435, Sundbyøster, København, Siljangade 1-3 (foruden den lave bygning) er i SAVE-registret klassificeret med værdien 5.



Figur 17. Prags Boulevard 47.



Figur 18. Prags Boulevard 49, 49A, 49B, 49C, 49D og 49E.



Figur 19 og 20. Prags Boulevard 51.



Figur 21 og 22. Prags Boulevard 61 og 61B.



Figur 23 og 24. Prags Boulevard 63D og Uplandsgade 72.



Figur 25. Uplandsgade 70-72.



Figur 26. Uplandsgade 68



Figur 27. Uplandsgade 56 og Laplandsgade 2-4.



Figur 28. Laplandsgade 6.



Figur 29. Siljengade 1-3.



Figur 30. Vermlandsgade 59-61.



Figur 31. Vermlandsgade 65-67, Prags Boulevard 45 og Laplandsgade 14.

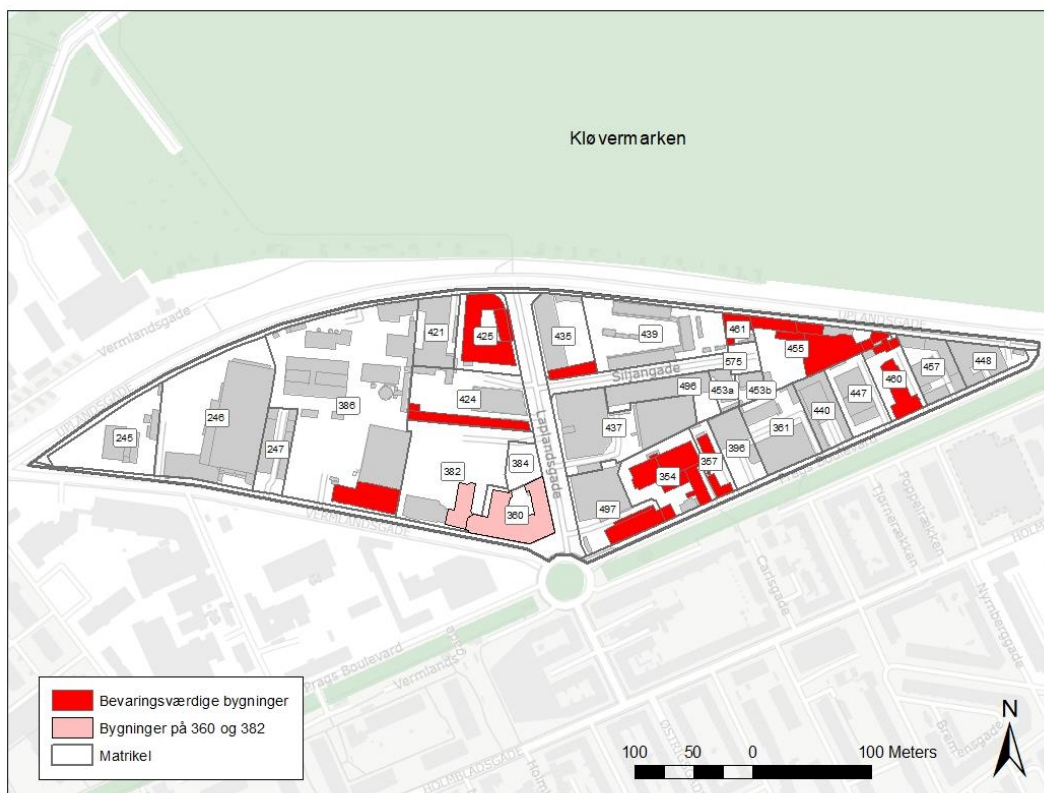
Begrundelsen for, at bebyggelserne er fastlagt som bevaringsværdige er, at de har et markant industrielt udtryk og markerer ankomsten til det gamle industriområde. Det vurderes, at det arkitektoniske udtryk og den kulturhistoriske værdi er høj for bygningerne, og en udpegning vil medvirke til at fastholde områdets identitet.

For en enkelt bebyggelse på ejendommen matr.nr. 382 og 360, Sundbyøster, København, Vermlandsgade 65-67, Prags Boulevard 45 og Laplandsgade 14 er originalitetsværdien forringet i sådan en grad, at denne bebyggelse kvaliteter primært består i bygningsdimensionerne, tilstand og miljømæssige sammenhæng. Begrundelsen er at der er lavet facadeændringer, som ikke har understøttet bevaringsværdierne. På baggrund af analysen fastsættes bygningerne ikke som bevaringsværdige i lokalplanen, men kan fortsat bidrage som en del af bygningsmassen med facadelinjerne der danner karré mod rundkørslen på Prags Boulevard.

Lokalplanen muliggør tilbygninger og særlige ændringer af de bevaringsværdige bygninger, så de kan energiforbedres, forbedre brugsfunktionen eller at placere parkeringskældre under bygningerne. Derudover må de bevaringsværdige bygninger ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

De resterende bygninger, som hidtil er registreret som bevaringsværdige i Slots- og Kulturstyrelsens database muliggøres nedrevet. Dette skyldes at de ved gennemgang er vurderet til at være i så dårlig stand, at de ikke kan bevares.

På kortet over de bevaringsværdige bygninger i området er angivet de med lokalplanen opdaterede SAVE-registrerede bygninger.



Figur 32. Kort over bevaringsværdige bygninger.

Skyggediagrammer



21. marts kl. 9.00



21. juni kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

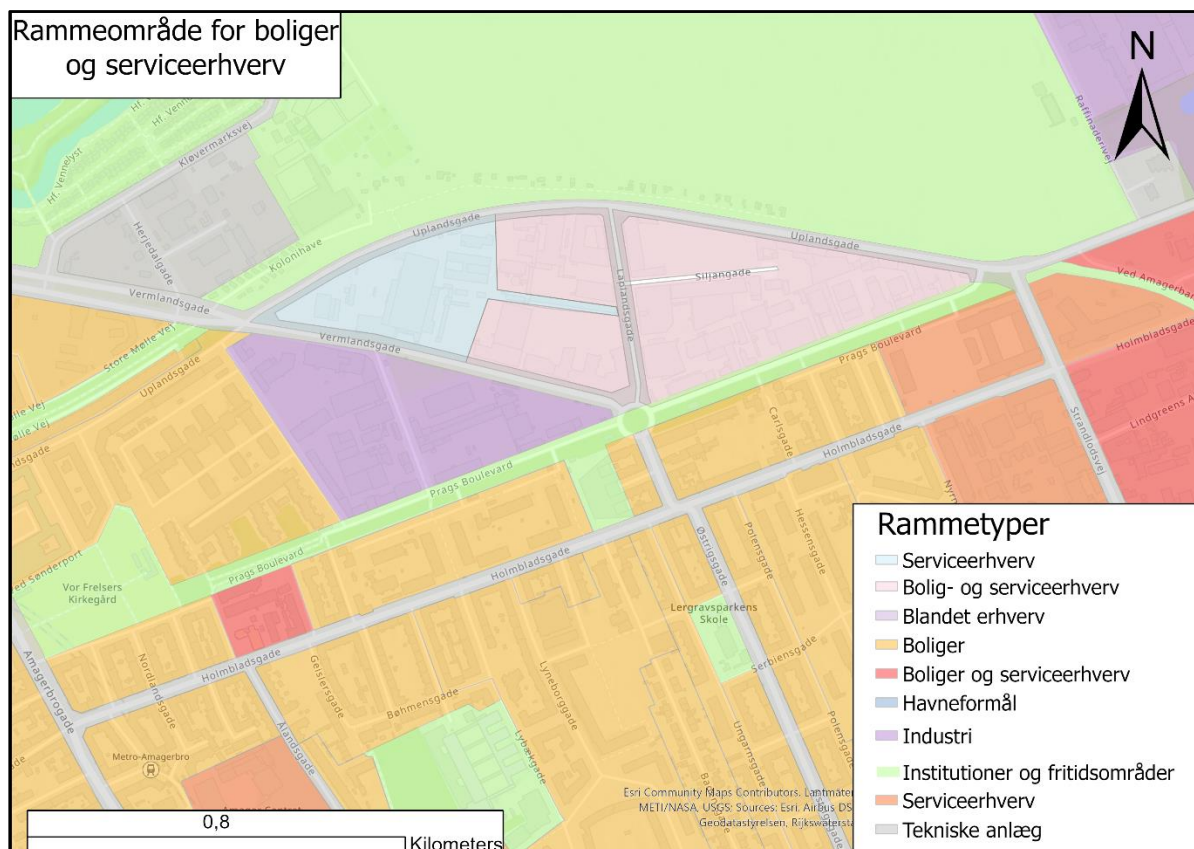
Skyggediagrammerne viser, hvor der er sol og skygge på de forskellige angivne tidspunkter ved jævndøgn og solhverv, de ses på Laplandsgadekvarteret. Skyggediagrammerne viser hvordan zoneinddelingen af antal etager vil påvirke skyggerne i området. I det indre område vil der være lys i de lyse timer. Ved sommersolhverv kl. 19 vil området syd øst for lokalplansområdet opleve nogen skygge.

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 lokalplanområdet som sådan, men det nærliggende Prøvestenen er et område, der i Fingerplan 2019 er udpeget til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Det er vurderet, at lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

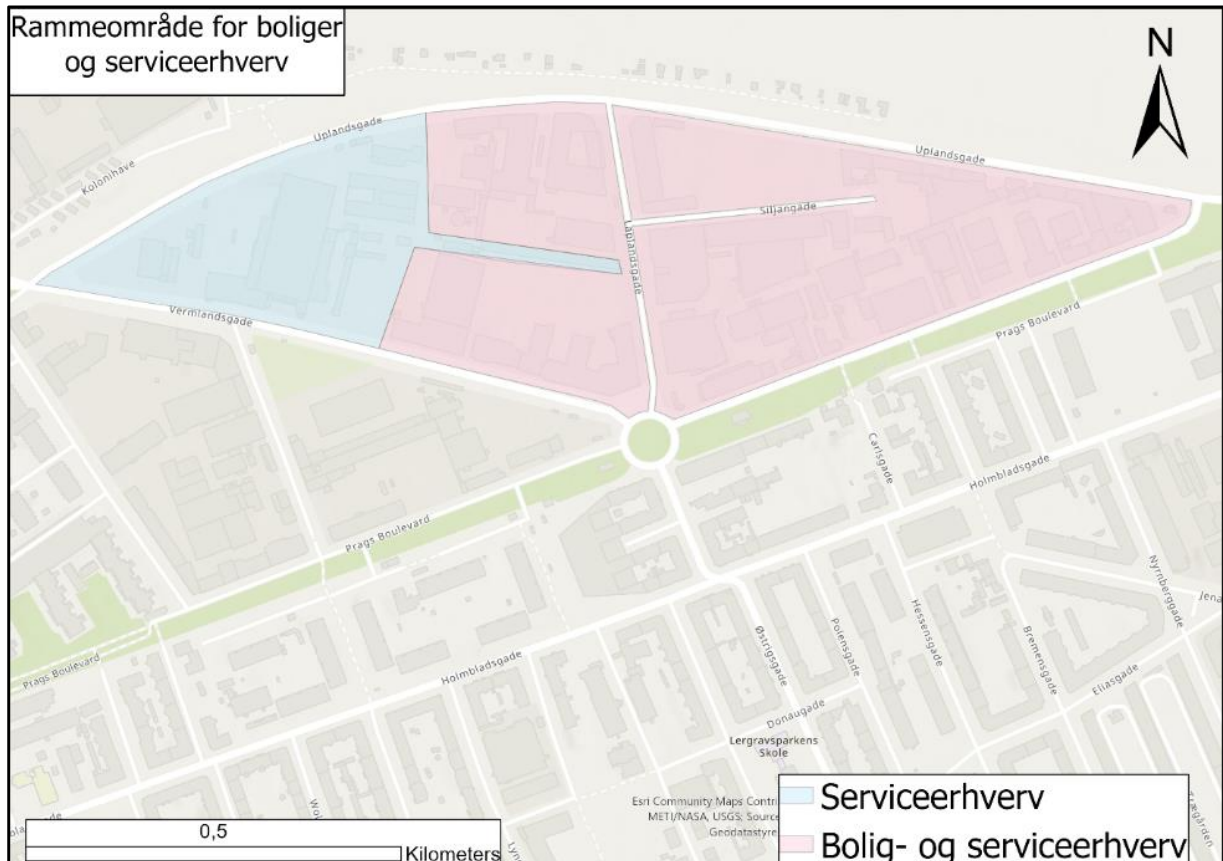


Figur 33. Kort over forskellige rammetyper i projektområdet Gældende rammer i Kommuneplan 2023.

Kommuneplan 2023

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

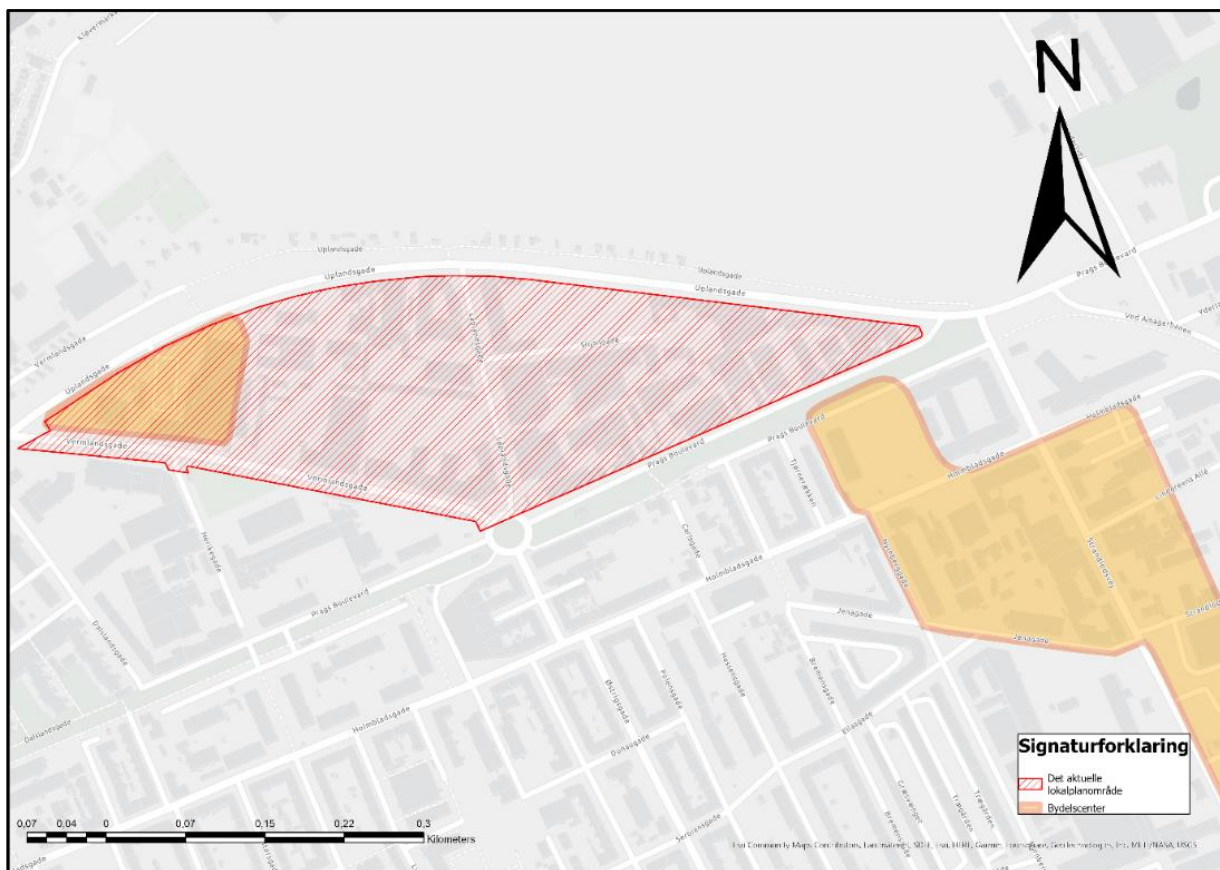
I Kommuneplan 2023 er området dels fastlagt til boliger og serviceerhverv (C2) og til serviceerhverv (S2) såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Boligandelen kan være på op til henholdsvis 75 % af etagearealet for området med bolig- og serviceerhverv og op til 25% for området med serviceerhverv.



Figur 34: Kort over hvilken del af området der er Serviceerhverv og hvilken del der er Bolig- og serviceerhverv

Detailhandel

I kommuneplan 2023 er den vestlige del af området udpeget som bydelscenter, hvorfor der kan placeres op til 5900 m² butiksareal med op til 2000 m² dagligvarebutikker og 1000 m² udvalgswarebutikker. På arealer udenfor centerområdet må der kun etableres enkeltstående butikker som betjener nærområdet. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser i kommuneplanen.



Figur 35: viser bydelcenter. Gældende detailhandelsrammer i Kommuneplan 2023.

Bebyggelsesprocent

I Kommuneplan 2023 er området fastlagt med en maksimal bebyggelsesprocent på 150.

For fredede bygninger og for bebyggelse, der i kommune- eller lokalplan udpeges som bevaringsværdig eller som af hensyn til historiske bebyggelsesstrukturer i lokalplan fastlægges som bebyggelsesplan, kan det ved dispensation tillades, at fredede/bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen.

Skybrudsløsning

Der kan inden for området etableres en forsinkelsesplads både på områderne øst og vest for Laplandsgade til midlertidig opmagasinering af vand, jf. kommunens skybrudsplan.

Forsinkelsespladsernes funktion kan integreres med andre funktioner og arealerne kan udgøre del af friarealet.

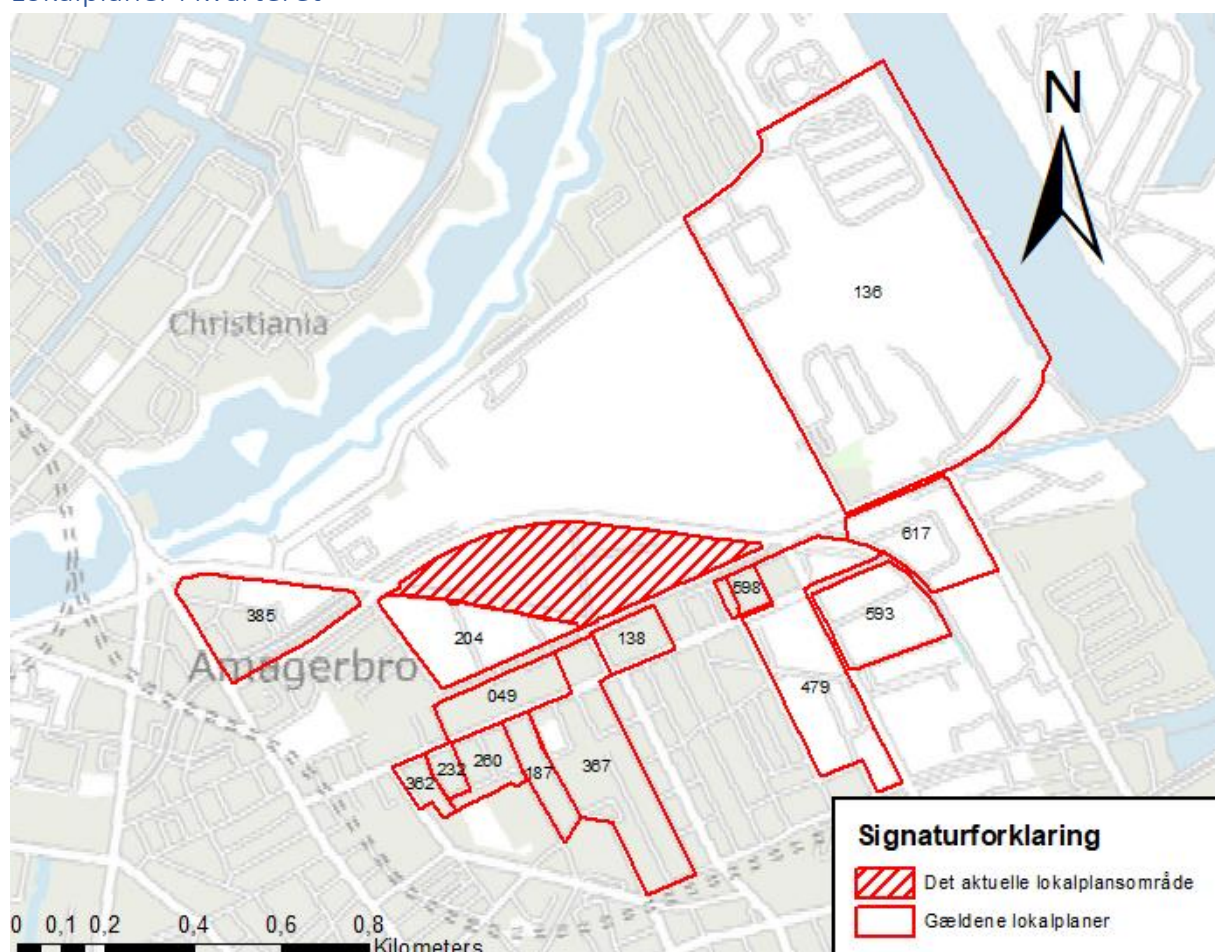
Bydelsplan

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 Øst Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at Nordøstamager udvikles med en balance mellem tradition og modernitet, så gamle industribygninger kan blive stående som påmindelse om kvarterets kulturelle arv. Samtidig skal nye beboere kunne trives i moderne varieret arkitektur med en velfungerende infrastruktur.

Der er ønsker til en bydel med blandede boligformer og boligstørrelser, hvor der bygges i en skala, hvor mennesker trives og byrummene fungerer som trygge og gode mødesteder, der lægger op til aktivitet i både dag- og aften timer.

Lokalplaner i kvarteret



Figur 36. Lokalplaner i det omkringliggende område.

Lokalplan 479

Jenagade Lokalplanens formål er at ændre anvendelsen i området fra industri til serviceerhverv.

Nordøstamager Skole 598

Nordøstamager Skole lokalplans formål er at muliggøre en tresporet skole med idrætshal. Den benyttede en arkitektkonkurrence til opførslen. Der er i gang med at blive udarbejdet en ny lokalplan så skolen kan opføres efter arkitektkonkurrencen vinderens ønske.

Carlsgade 138

Carlsgade lokalplanens formål er at fastlægge af området til boligformål. Angive retningslinjer for ny bebyggelse så eksisterende karréstrukturer beholdes så friarealerne beskyttes mod støj fra nærliggende veje. Fastlægning af fremtidige vejlinjer med hensyn til området. Fastlagt en principel bebyggelses plan som begrænser bebyggelse på grunde med stor dybde så der kan afgives areal til grunde med lille dybde.

Sadolin & holmeblad 367

Sadolin & holmeblad lokalplanens formål er at muliggøre indretning af butikker i en strækning langs holmebladsgade i overensstemmelse med kommune plan tillæg om reviderede rammer for detailhandel i kommunen.

Vermlandsgade 385

Vermlandsgade lokalplanens formål er at muliggøre opførsel af boligbebyggelse på tidligere erhvervsjendomme og at sikre bevarelse af arkitektonisk værdifulde karrébebyggelser. Muliggøre anlæg af rekreative areal med en cykelrute i den tidligere amagerbanes tracé og at opretholde en transformerstation.

Nerikegade 204

Nerikegade lokalplanens formål er opretholdelse af området til industri og erhvervs formål samt at eksisterende industri kan udvides inden for området.

Holmebladsgade 0x49

Holmebladsgade lokalplans formål er ændring af status fra overvejende erhvervsområde til område for boligbebyggelse med mulighed for butikker, kontorer etc. Det må ske uden det ændre området karakter.

Ålandsgade 362

Ålandsgade lokalplanens formål er at til gode se: plangrundlag for ny bebyggelse jf. byfornyelseslovgivningen. Opretholdelse af holmebladsgade som butiks strøg. Karréstrukturen skal opretholdes og udbygges samt at bevaringsværdige bebyggelse respekteres ved ny bebyggelse og at facaden af ny byg opretholder områdets helhed. Ubebyggede arealer skal så vidt muligt indrettes som opholdsarealer. Bevaret bebyggelse skal i stræbe efter at udvikles og bevares på størst mulig respekt for miljørigtige principper.

Bøhmensgade II 232

Bøhmensgade II lokalplanens formål er opretholdelse af området til boligformål. Ny bebyggelse skal tilpasses til områdets karrébebyggelse. Mulighed for at opretholde områdets butiksstrøg.

Pommerensgade 260

Pommerensgade lokalplanens formål er at fastlægge området til helårs boliger da det tidligere ikke har været defineret. Samt minimumskrav til boligstørrelsen. Opretholde områdets karestruktur.

Lindgreens Allé II 593

Lindgreens Allé II lokalplanens formål er at give grundlag til at omdanne området fra industri til boligområde med blandet bykvarter som indeholder butikker, institutioner, serviceerhverv mm.

Ved amagerbanen nord 617

Ved amagerbanen nord lokalplanens formål er at muliggøre opførsel af boliger, serviceerhverv og daginstitution. Ændring af området fra industri til et tæt bykvarter med blandet bymæssigt formål. Ønske om at en høj del af området laves til boliger og en lille andel til serviceerhverv. Der er også muliggjort opførsel af en daginstitution.

Kløverparken 136

Kløverparken lokalplans formål er at fastlægge området med eksisterende industri og de store ubenyttede arealer som tidligere har været til petrokemiskindustri samt haveforening. Haveforeningen skal flyttes og området skal benyttes til erhvervs formål herunder industri. Der bestræbes nybyggeri som er indpasset til omgivelserne. Der muliggøres en offentlig tilgængelig promenade langs kysten.

Lybækgade 187

Lybækgade lokalplanens formål er fastlæggelse af området til boligformål. Muliggøre opførsel af ny bebyggelse til afslutning af eksisterende rende bebyggelse. At sikre ny bebyggelse tilpasses til den eksisterende med hensyn til de arkitektoniske hovedtræk. I den udbyggede del af området fortsættes større nedrivning samt opførsel af nybyggeri dog uden nedrivning af små skure og lignende.

Lokalplanerne kan ses her: 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

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.

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. I lokalplanen er der bestemmelser, der sikrer social bæredygtighed ved blandede boformer, med 25 % almene boliger, og placering af publikumsorienteret serviceerhverv eller andre udadvendte funktioner i øjenhøjde i stueetagerne ud mod det centrale byrum. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at bygherre ønsker at bruge genbrugsmaterialer fra området til fx belægninger og siddeplinte og desuden anvende langtidsholdbare materialer. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om grønne tage, klimatilpasning og stormflodssikring. Herudover ønsker bygherre på nogle projekter at bæredygtigheds certificere med fx DGNB eller Svanemærket.

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. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Spildevandsplan

Kloakering

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med projekttillæg.

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.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde. På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet kan der ikke forventes tilladelse til nedsivning af regnvand lokalt. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, for eksempel kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

På ejendommene hvor der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet, se jordforureningskort, skal områderne, hvor der eventuelt ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

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.

Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

Teknik- og Miljøforvaltningen udvikler i samarbejde med HOFOR masterplaner, som skal sikre en robust og rettidig rammesætning af skybrudsprojekter. I en masterplan, som er igangsat i 2020, er Prags Boulevard udvalgt som skybrudsgren.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for skybrudsgrenen.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes videre ud af lokalplanområdet til den kommende skybrudsgren på Prags Boulevard. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

Stormflodssikring

Lokalplanområdet skal sikres i forholdt til en vandstandsstigning i forbindelse med en stormflod på indtil 2,5 m. Det er indarbejdet i lokalplanen, at nye boliger skal opføres i minimum kote 2,5.

Undtaget er arealer, der ligger omkring bevaringsværdige bygninger, der ligger i en lavere kote.

Det er endvidere indarbejdet i lokalplanen, at nye bygninger skal sikres mod stormflod på indtil 2,5 m. Det kan ske ved fx at etablere et beredskab i form af vandtætte skotter m.v. der kan opsættes ved varsling samt anden indretning af bygningerne, der sikrer mod vandskader.

Eksisterende bygninger kan sikres på tilsvarende måde.

Herved vil det sikres, at væsentlige samfundsværdier ikke går tabt i forbindelse med en stormflod.

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

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

<https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/e875ca1c-708d-409e-b82f-967bb6a9f259/538c2ed2-bccd-41b0-bcca-01dca5dfe27f-bilag-1.pdf>

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/

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.

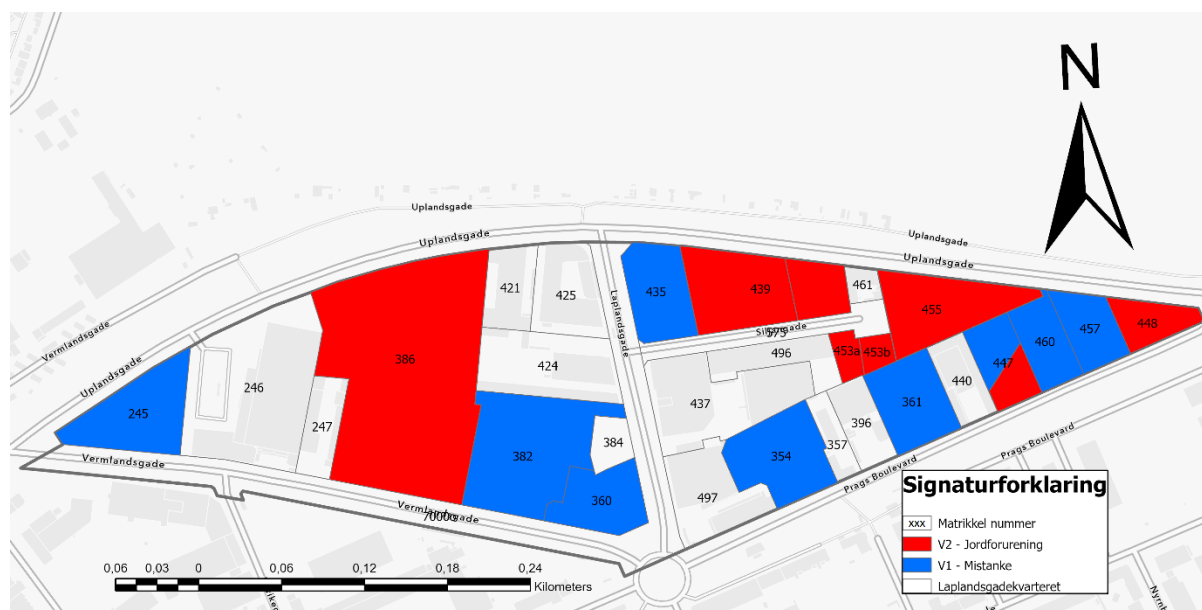
Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: www.kk.dk/affald. Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

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

Jord- og grundvandsforurening

Området mellem Uplandsgade, Vermlandsgade og Prags Boulevard har tidligere været anvendt til virksomheder med forurenende aktiviteter.



Figur 37. Jordforureningskort

Matr.nr. 245, 382, 360, 435, 354, 361, 447, 460 og 457 er kortlagt på vidensniveau 1 på baggrund af mistanke om jord- og grundvandsforurening.

Matr.nr. 386, 439, 453a, 453b, 455, 447 og 448 er kortlagt på vidensniveau 2, da der er konstateret jordforurening.

De øvrige ejendomme i området er ikke kortlagt som forurenede, men de tidligere aktiviteter på nabomatriklerne kan have givet anledning til forurening i jord- og grundvand.

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

Når en matrikel er kortlagt på vidensniveau et betyder det, at der er kendskab til aktiviteter på grunden, som muligvis kan have forårsaget forurening. Når en matrikel er kortlagt på vidensniveau to betyder det, at der er konstateret forurening på grunden. For arealer kortlagt på vidensniveau en eller to 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

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse. Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse. Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

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

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 levemuligheder 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.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Uplandsgade mod nord, Prags Boulevard mod sydøst og Vermlandsgade mod sydvest.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige 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 de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerens anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur.

§ 2. Område

Områdefgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Figur 38. og omfatter ejendommene matr.nr. 245, 246, 247, 354, 357, 360, 361, 382, 384, 386, 369, 421, 424, 425, 435, 437, 439, 440, 447, 448, 453a, 453b, 455, 457, 460, 461, 496, 497, 575, 7000o.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Kommentar: Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 2. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel

Boligandelen skal for bolig- og serviceområdet udgøre mellem 65 og 75 % af bruttoetagearealet og boligandelen for serviceområdet udgøre mellem 20-25%. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Indtil 50 % af bruttoetagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 4e. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen og kollegie- og ungdomsboligandelen kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at boligandelen eller 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 minimum 25 % af det samlede boligetageareal. Der skal opføres i alt minimum 7.175 m² almene boliger i henhold til lov om almene boliger svarende til 25 % af minimumboligbyggeretten pr. matrikel. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i områderne kan opføres yderligere almene boliger

Andelen af almene boliger beregnes for området under ét.

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

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 m² 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 m².
- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese 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 m² i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m². 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 m² og 50 m², 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 ejendomsræssige 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. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny boligbebyggelse, at fællesarealerne til boligerne er etableret.

Stk. 7. 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. 8. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen, samt forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Stk. 9. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Indenfor bydelscentrets afgrænsning, der er vist på figur 35, kan der etableres dagligvare- og udvalgswarebutikker i stueetagen. Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for bydelscentret, er 5.900 m². Dagligvarebutikker skal have et bruttoetageareal mellem 500 m² og 2.000 m² og udvalgswarebutikker skal have et bruttoetageareal mellem 200 m² og 1000 m².

Der kan herudover indrettes enkeltstående udvalgswarebutikker til betjening af nærområdet. Det samlede areal må ikke overstige 500 m² bruttoetageareal. Bruttoetagearealet for de enkelte udvalgswarebutikker må ikke overstige 200 m².

Kommentar: Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål.

Stk. 10. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage)

a) For stueetager med mulighed for serviceerhverv som grænser op til det centrale byrum eller den lokale plads, gælder, at mindst 25 % af arealet skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

b) Endvidere må de anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinjer

Mod Uplandsgade, Vermlandsgade og Prags Boulevard opretholdes de eksisterende vejlinjer.

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

a) Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af lokalgader og stier. Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

b) På Siljanganede skal fortove have en bredde på min. 2,5 m, og vejbanen skal have en bredde på min. 5,3 m.

c) De offentligt tilgængelige stier skal indrettes med profiler, hvor færdselsarealet skal have en bredde på min. 4 m og placeres i en afstand af min. 4 m fra bygninger. Dog skal den del af stierne, der har sit forløb imellem de bevaringsværdige bygninger etableres med et færdselsareal der er mindre men min. 1,3 m.

Kommentar: Ved veje menes også adgangsgivende stier.

Stk. 3. Fastlæggelse af vej

Laplansgade fastlægges i en bredde af 20 m med kørespor og en flexzone, som kan placeres på begge sider af vejen. Derudover fortov og kantzone i begge sider. Udformningen kan ske som vist i snit på Figur 39. Fortove skal have en bredde på min. 2,5 m og vejbanen skal have en bredde på min. 5,3 m.

Stk. 4. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-3 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. 5. 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 § 4, stk. 3 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 parkering.

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

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

| | |
|------------------------------|--|
| Boliger: | 1 plads pr. 250 m ² |
| Kollegie- og ungdomsboliger: | 1 plads pr. 857 m ² |
| Grundskoler: | 1 plads pr. 607 m ² , undtagen areal til idrætshaller |
| Boliger: | 1 plads pr. 250 m ² |
| Daginstitutioner: | 1 plads pr. 286 m ² |
| Erhverv: | 1 plads pr. 214 m ² |
| Butikker: | 1 plads pr. 143 m ² |

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre.

Højest 10 % af parkeringsdækningen for området under ét må indrettes på terræn.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller, plejeboliger og plejecentre, end den der ellers gælder for erhverv, bolig og institutioner.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

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

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m².

Cykelparkering skal hovedsageligt placeres på terræn ellers lettilgængelig for brugerne.

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

Parkeringspladser til cykler skal placeres i grupper med pladser til mellem 5 og 20 cykler pr. gruppe.

I umiddelbar nærhed af indgange mod gader og stræder skal der være plads til mellem 5 og 10 cykler.

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

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at bebyggelsesprocenten fortsat overholdes.

Kommentar: For at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en matrikel til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 150 for de involverede ejendomme under ét. Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en matrikel til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelter, husdybder og parkering overholdes.

Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten:

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. 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.

Hvis dele af en ejendom afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej eller offentlig plads, kan bebyggelsesprocenten overskrides med, hvad der svarer til det mulige etageareal beregnet på det afskrevne grundareal. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

a) Bebyggelse skal placeres så den danner randbebyggelse mod Uplandsgade og Vermlandsgade og fra disse et stykke ind ad henholdsvis Laplandsgade og Prags Boulevard for hermed at fungere som støjreducerende foranstaltning til de indre områder.

b) Med placeringen af bebyggelsen skal der tages højde for at modvirke vindkorridorer.

c) Bebyggelsen skal danne rammer for indre private gårdrum, og nye lokale byrum med mulighed for at samles.

d) Bebyggelsen skal udformes, så der efter kommunalbestyrelsens vurdering, opstår en skøn helhedsvirkning.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

a) Bygninger må højst opføres langs Uplandsgade på 4 etager, Vermlandsgade 7 etager, Prags Boulevard 6 etager. De resterende bygninger må opføres i 1-3 etager.

b) Bygninger i 1 etage skal opføres i maks. 4,5 m, dvs. maks. topkote 8 m.

Bygninger i 2 etager skal opføres i maks. 8,5 m, dvs. maks. topkote 12 m.

Bygninger i 3 etager skal opføres i maks. 12,5 m, dvs. maks. topkote 16 m.

Bygninger i 4 etager skal opføres i maks. 16,5 m, dvs. maks. topkote 20 m.

Bygninger i 5 etager skal opføres i maks. 20,5 m, dvs. maks. topkote 24 m.

Bygninger i 6 etager skal opføres i maks. 22,5 m, dvs. maks. topkote 26 m.

Bygninger i 7 etager skal opføres i maks. 24 m, dvs. maks. topkote 27,5 m.

Topkoten angiver de maksimale bygningshøjder og etageantal målt fra terræn og til overkant af tagetager, elevatorårne, småbygninger på tagterrasser m.v.

Der må placeres færre etager indenfor de angivne bygningshøjder end vist på tegningen, hvis det er for at opnå bedre loftshøjde eller dobbelthøje rum, så bygningshøjden fastholdes.

Den højest muliggjorte etage skal tilbagerykkes mindst 1,5 m fra facaden. Dog jf. § 7, stk. 2k.

b) I byggeri med mere end én etage, skal stueetagen (1. etage) opføres i min. 4 m, inklusive sokkel.

c) Der må ikke etableres teknik på taget. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningen. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimalt 1,5 m til servicering af elevatorer. Nødvendig teknik skal placeres minimum 1,5 m inde på taget målt fra facaden.

d) I byggeri i mere end én etage skal stueetagen opføres i minimum 4 m, inklusive sokkel.

Stk. 4. Husdybde

Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 18 m for erhverv.

Stk. 5. Mindre bygninger

a) Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver maksimum 25 m². Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

b) Der må ikke opføres bygninger i det centrale byrum eller på den lokale plads. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der etableres overdækninger.

Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger

a) På figur 32 er vist bevaringsværdige bygninger.

b) Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives. Der kan dog opføres tilbygninger i forbindelse med de bevaringsværdige bygninger på matr.nr. 460 (de bygninger som vender grænser op ad Uplandsgade), 455, 461, 425, 386 og 424 som vist på figur 32 og i overensstemmelse med § 7, stk. 2m og § 7, stk. 2n.

c) De resterende bevaringsværdige bygninger må ombygges i overensstemmelse med § 7, stk. 2n.

d) Teknik- og Miljøudvalget kan derudover ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

Kommentar: Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.

e) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen.

Kommentar: For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.

f) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Tilladelser eller dispensationer til nybyggerier gives når der, efter Teknik- og Miljøudvalgets vurdering, er et godt sammenspil mellem kvarterets bevaringsværdige bebyggelser og nybyggerier.

Stk. 1. Variation i bebyggelsen

- a) Samme materiale og/eller farvetone for hver ny bygningsenhed må maksimalt løbe på 60 m for bebyggelse der grænser mod Uplandsgade og Vermlandsgade, herefter skal der ske facadeskift.
- b) Bygninger må derudover maksimalt have en facadelængde på 20 m uden facadeskift. Det gælder dog ikke de bevaringsværdige bygninger.

Et facadeskift skal udgøres af mindst to af følgende variationer:

- Bygningens højde
- Frem- og tilbagerykninger
- Vinduesstørrelser
- Vinduers placering
- Udformning af altaner og/eller karnapper

Mod Uplandsgade og Vermlandsgade skal én variation bestå af en frem- og tilbagerykning.

Stk. 2. Facader

Materialer

- a) Facader skal være i cortenstål, tegl (rød, gul eller sand-farve), pudset facade (samme nuancer som tegl), klinker, kakler, træ, eller natursten og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. For alle facadetyper kan der anvendes elementer til udnyttelse af solenergi.
- b) Facadefarverne skal være røde, grå, brune, hvide og gule.
- c) Mindre bygningsdele som fx karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer og farver.
- d) Der må ikke bruges plastikmaterialer.

Gulvkoter og sokkel

- e) Bygningerne skal opføres med en sokkelhøjde på minimum 15 cm målt fra terræn.
- f) Mod veje og stier skal bygningerne opføres med en sokkelhøjde på minimum 30 cm målt fra terræn.

Gavle, porte og facadeudstyr

- g) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- h) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- i) Porte/åbninger, skal være i mindst 2 etagers højde med en bredde på mindst 10 m. De skal være åbne og må ikke hegnes. Er åbningerne i fuld højde markeres de med en pergola i åbningens bredde og med en dybde på min. 1.5 m. Pergola kan være i enten tegl, cortenstål, eller træ. Pergolaer kan kombineres med trapper, ramper, højbede, bænke og lave mure med en maks. Højde på 0,5 m.

j) For facaderne der vender mod Uplandsgade og facaderne i bydelscenteret gælder, at stueetagen skal markeres med et selvstændigt udtryk og/eller overgangen til 1. etage skal markeres.

k) alle etager over 5 etage skal udføres som penthouseetage og skal tilbagerykkes mindst 1,5 m fra facaden.

Belysning

l) Det centrale byrum, den lokale plads, de offentligt tilgængelige stier, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysaviser eller animerede reklamer.

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

Bevaringsværdige bygninger

m) Facaderne på tilbygninger og/eller ombygninger til bevaringsværdige bygninger skal udformes under hensyntagen til de bevaringsværdige bygningers arkitektoniske kvaliteter, så de bidrager til at sætte rammen herom. Tilladelser eller dispensationer gives når der, efter Teknik- og Miljøudvalgets vurdering, opstår et skønt sammenspil.

n) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade ændringer på facaderne på de bevaringsværdige bygninger, hvis ændringerne bidrager til at tilbageføre elementer som bygningerne oprindeligt var udstyret med, for dermed at styrke kulturhistoriens originalitet.

Stk. 3. Vinduer, døre og indgangspartier

a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.

b) Ved facader som har mulighed for kig til Kløvermarken, skal den gode placering med Teknik- og Miljøudvalgets vurdering udnyttes.

c) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.

d) For facadeforløb, med gennemsigtigt glas, må partierne hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Bestemmelsen gælder ikke for facader til boliger.

e) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.

f) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.

g) Boligbebyggelse skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 12 m afstand mellem gadedør og port eller anden passagemulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades.

h) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, frem eller tilbagerykning af facaden.

Stk. 4. Tage*Materialer*

- a) Materialerne skal være tegl, metal, skifer, træ og/eller glas. Materiale på flade tage kan være tagpap. Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi.
- 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.

Udformning

- e) Tage skal have en taghældning på minimum 20 grader. Tage med sadeltag skal have en taghældning på minimum 35 grader.

Tage på bygninger hvor facaden vender mod Uplandsgade, Vermlandsgade, Prags Boulevard, Laplandsgade og de offentligt tilgængelige stier kan være flade tage med en taghældning under 20 grader tillades.

Tage på mindre bygninger kan have en anden udformning.

- f) Hvor der etableres flade tage, skal mindst 25 % af tagfladerne anvendes til opholdsareal og taghaver/terrasser.

Værn og teknik

- g) Værn om taghaver/tagterrasser skal være gennemsigtige, med klart glas eller balustre i træ eller metal og må ikke være i reflekterende materialer.
- h) Om teknik på tage henvises til § 6, stk. 3c.

Stk. 5. Altaner, karnapper, tagterrasser og altangange*Altangange*

- a) Der må ikke være altangange.

Der må maksimalt etableres altangange ved to etager, og der skal minimum være to etager mellem altangange. Altangange må ikke udkrage over facadelinjen under den enkelte altangang.

Altangang skal have en bredde på mindst 1,8 m.

Tagterrasser

- b) Boliger, der etableres i den højst mulige etage skal etableres med private tagterrasser. Det gælder dog ikke for boliger i bevaringsværdigt byggeri.
- c) Alle boliger, som ikke har privat terrasse eller privat tagterrasse, skal forsynes med opholdsaltaner. Det gælder dog ikke for boliger i bevaringsværdigt byggeri.

Altaner

d) Boliger fra 1. sal og op skal have altaner med et opholdsareal på minimum 90 cm gange 90 cm. Altaner kan være delvist indeliggende.

e) Altaner må højst have et fremspring på 130 cm målt fra facaden.

f) Der må ikke placeres altaner i stueetager og på facader mod Vermlandsgade, Uplandsgade og Prags Boulevard. Dog kan der på boliger fra 1. sal og op placeres halvt indeliggende altaner med mindre fremspring. Altanen skal trækkes minimum 80 cm tilbage målt fra facaden og kan have et maksimalt fremspring på 50 cm.

Karnapper

g) Karnapper må fra facaden højst have et fremspring på 1,1 m målt fra facaden.

Placering

h) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 50 % af facadens samlede længde.

i) Udkragede altaner og karnapper skal placeres minimum 5 m fra indvendige hjørner af en bygning.

j) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på minimum 2,8 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.

Værn

k) Altanværn skal være gennemsigtige, med klart glas eller spinkle balustre i minimum halvdelen af længden. Mod gårdrum og byrum må altanværn dog kun være spinkle balustre. Materialer må ikke være reflekterende.

Kommentar: Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

Stk. 6. Bevaringsværdig bebyggelse

Den bevaringsværdige bebyggelses ydre må ikke ændres. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bebyggelsens ydre ændres.

Kommentar: Hvis tilladelse til ændring, nedrivning eller ombygning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Stk. 7. Stormflodssikring

Bygninger skal udformes, så de er sikret mod en stormflod med et sikringsniveau på 2,5 m over dagligt vande.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

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

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af bruttoetagearealet således:

| | |
|------------------------------|-------|
| Boliger: | 40 % |
| 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 og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

Kommentar: Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.

Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 6, stk. 6e.

Stk. 3. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 4. Terrænregulering

Terrænet skal reguleres til omtrent kote 2.0-2.5, omtrent kote 2.5-3.0. Terrænet skal etableres med glidende overgange imellem forskellige terrænniveauer samt imellem terrænet og adgange til bygninger. Det må kun etableres støttemure i forbindelse med adgange til bygninger, ved udvendige trapper og nedkørsler til parkeringskældre, samt ved cykelparkering, der integreres i terrænet.

Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

Stk. 5. Indretning af ubebyggede arealer

Placering af byrum og kantzoner skal ske som det fremgår nedenfor. Der skal dog ikke indrettes kantzoner ud for pergolaer.

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

Byrum 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.

Stk. 6. Byrum, gårdrum og offentligt tilgængelige stier

Det centrale byrum og den lokale plads.

Mindst 10 % af arealet skal være bede med beplantning.

Mindst 75 % skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i materialer med klare referencer til industri. Befæstede arealer skal være i enten/og/eller:

- Tegl i farven rød
- Beton i farven rød
- Betonsten i farven rød eller sort
- Natursten
- Asfalt med stentilslag i farven rød
- Jern
- Træ
- Grus/skærver/slotsgrus/stenmel
- Gummi i farven rød eller sort.

Ved udformningen af byrummenes linjer skal der ligeledes være referencer til industri.

Byrummene skal indrettes med fastmonterede siddefaciliteter.

Der skal udover træer etableres afskærmende beplantning langs kantzonen omkring byrummene.

Gårdrum

Højst 60 % af arealet må være befæstet.

Øvrige arealer skal være bede med beplantning.

Offentligt tilgængelige stier.

De offentligt tilgængelige stier skal befæstes ud fra samme materialeliste som for det centrale byrum og den lokale plads.

Der skal udover træer etableres afskærmende beplantning langs kantzonen omkring stierne.

Stk. 7. Kantzoner

a) Der skal etableres kantzoner, i varierende dybder fra facaden ved Vermlandsgade, offentligt tilgængelige stier, ved det centrale byrum, ved den lokale plads og mod gårdrum. Kantzonerne skal have en dybde på mindst 1 m målt vinkelret på facaden.

b) Der skal etableres en kantzone på begge sider af Laplandsgade. Kantzonerne skal have en dybde på mindst 1 m målt vinkelret på facaden.

c) Langs lukkede facader skal der være bede til facadebeplantning, som skal bestå af løvfældende planter.

d) Ved eventuelle fælleslokaler i stueetagen skal der langs hele facaden være mindst 0,6 m befæstet areal målt vinkelret på facaden. Herved skal der derudover være mindst 2 stk. faste bænke i kantzonen.

Kantzoner mod byrum eller gårdrum

e) Ved både boliger og erhverv skal der være en terrasse med en dybde på mindst 2 m målt vinkelret på facaden. Ved boliger skal terrasser have en højde på maksimalt 0,8 m målt fra omgivende terræn.

f) Kantzone mod gårdrum skal have en dybde målt vinkelret på facaden på minimum 2 m.

g) Ved boliger må der ved hver boligenhed være fast belægning i højst 75 % af kantzonen.

h) Hegn ved boliger skal være hæk. Hegn må højst være 1,3 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

i) Mellem hver bolig må der hegnes med fast hegn på 1,6 m højde i op til en tredjedel af kantzonens dybde, målt vinkelret på facaden.

j) Ved erhverv og boliger skal mindst 50 % af kantzonen i en dybde på mindst 0,6 m målt vinkelret på facaden være med beplantning. Ved erhverv skal kantzonen indeholde siddemulighed for hver 20 m.

Kantzoner ved lokalgader

k) Ved erhverv og boliger skal mindst 50 % af kantzonen i en dybde på mindst 0,6 m målt vinkelret på facaden være med beplantning.

For alle kantzoner gælder

l) Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

m) Befæstede arealer må være i:

- Natursten
- Tegl
- Asfalt med stentilslag
- Jern
- Træ
- Grus/skærver/slotsgrus/stenmel

n) Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse, facadeudformning og friarealets anvendelse.

Kommentar: Kantzonen er det område, hvor bygningen møder det omgivende byrum. Kantzonen har en funktionel og æstetisk funktion, og er rummet mellem det offentlige og private areal.

Stk. 8. Beplantning

Der skal være facadebeplantning som beskrevet i kantzonebestemmelser.

Der skal plantes minimum 200 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

Ved det centrale byrum og ved den lokale plads skal træerne have en stammeomkreds på mindst 35 cm.

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

I indre gårdrum skal mindst et af træerne kunne opnå en højde på over 15 m.

Mindst 50 % af øvrige træer i området skal kunne opnå en højde på over 6 m.

Kommentar: Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde 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 minimum 0,5 m dybt.

Stk. 9. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de nye træer er plantet i de til byggeriet hørende byrum/ gårdrum.

Kommentar: Det kan ikke forventes, at alle træer i hele lokalplanområdet bliver plantet straks ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres til at træerne bliver plantet i takt med udbygningen af området.

Stk. 10. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres, så der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

Byrum og gårdrum skal udformes med regnbede og render til afledning, tilbageholdelse eller nedsivning af overfladevand.

I regnbede skal der være planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand. Vandet skal håndteres på overfladen og ledes væk fra bygninger og ud af området hovedsageligt til den kommende skybrudsgren på Prags Boulevard.

§ 9. 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 Lden (dB):

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

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):

- Boligers, grundskolers og daginstitutioners undervisnings- og 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 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.

Stk. 3. 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.

§ 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 11. Særlige fællesanlæg

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 8, stk. 6 fastlagte byrum; *det centrale byrum og den lokale plads*, de i § 4, stk. 2 *interne veje* og den i § 4, stk. 3 fastlagte vej.

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 Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.

Endvidere skal der foreligge dokumentation for, at de enkelte grundejere via grundejerforeningen, jf. § 12 forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsmæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.

§ 12. Grundejerforening**Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening**

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening

Grundejerforeningen skal være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter delområder.

Stk. 4. Grundejerforeningens opgaver

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4, stk. 3, interne veje og stier indenfor lokalplanområdet.

Stk. 5. Godkendelse af vedtægter

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Kommentar: Grundejere, der vælger at benytte deres ejendom som hidtil, er ikke forpligtiget til medlemskab af den nye grundejerforening i lokalplanområdet.

§ 13. Retsvirkninger

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

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

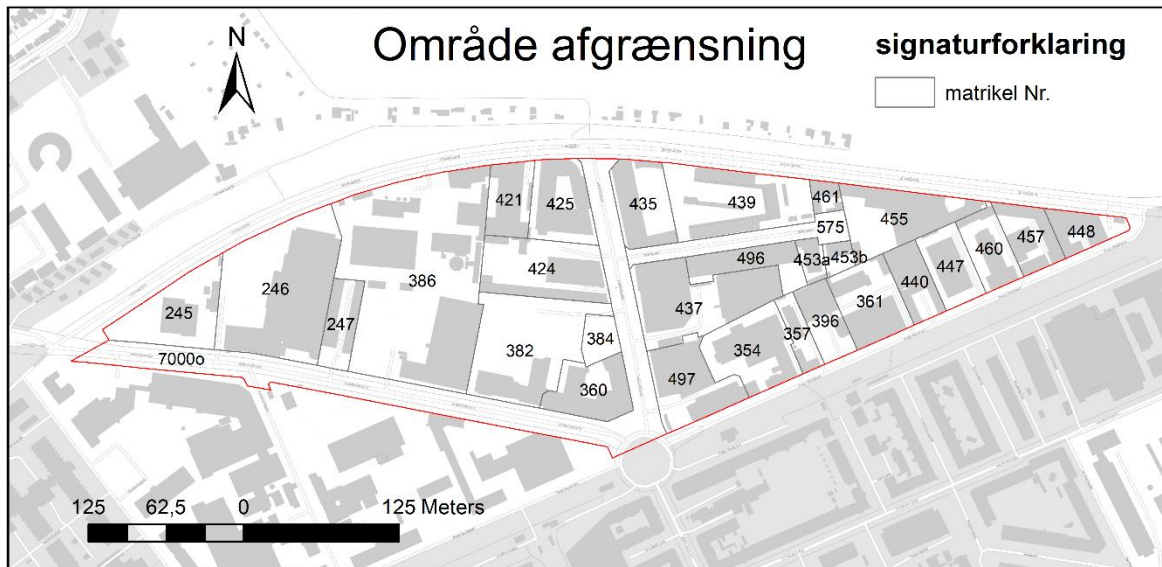
Kommentarer af generel karakter

På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01. juli 2020.

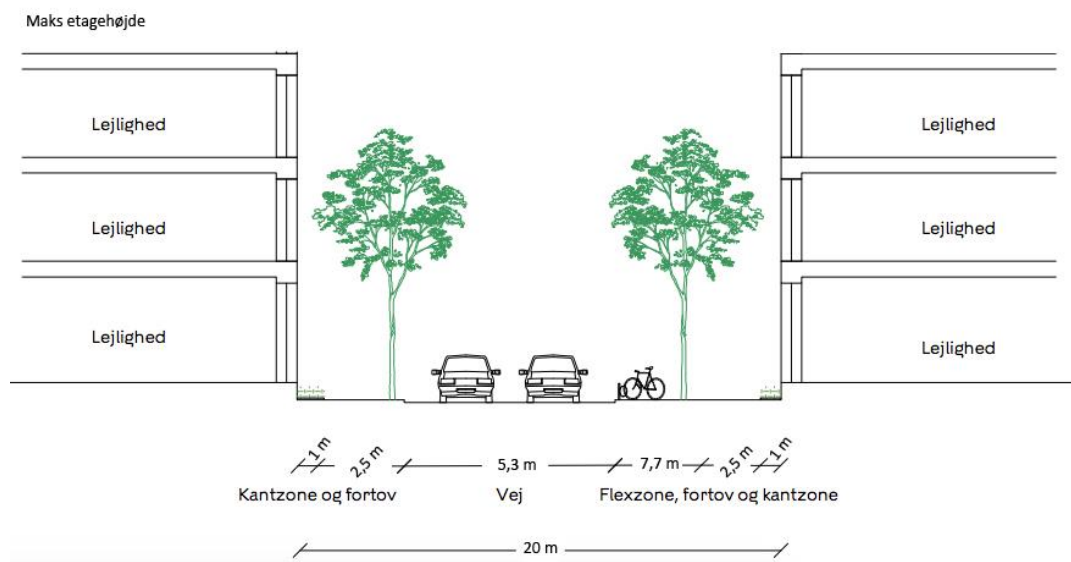
Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.



Figur 38. Lokalplanområdet afgrænses



Figur 39. Snittegning som viser et visionssnit for fastlæggelsen af Laplandsgade.