



04. maj 2020

Sagsnr.
2018-0208837

Dokumentnr.
2018-0208840-9

Sagsbehandler
Anders Klintgaard

Bilag 7 Væsentlige ændringer i lokalplanforslag 'Lindgreens Allé II'

Dette bilag har til formål at opliste og forklare de væsentlige ændringer i lokalplanforslag 'Lindgreens Allé II' i forhold til lokalplan 550 'Lindgreens Allé'.

Nr.	Paragraf i lokalplan 550 med væsentlig ændring	Ændring i lokalplanforslaget
1	§ 3, stk. 2a og b	Bestemmelsen om almene boliger i delområde C i lokalplan 550 er ugyldig. Kravet til almene boliger er derfor nedjusteret i lokalplanforslaget. Ændringen er sket for at lokalplanforslagets krav til almene boliger kan håndhæves og stemmer overens med de planmæssige intentioner i lokalplan 550, om at 25 % af boligerne i lokalplansområdet skal være almene.
2	§4, stk. 10d	Lokalplan 550 fastlægger, hvor der kan etableres nedkørsler til parkeringskældre i området. Ifølge lokalplanen kunne en mulig nedkørsel til parkeringsparkeringskælder etableres mod Holmbladsgade. Grundejeren har ønsket, at nedkørslen flyttes i det nye lokalplanforslag. Lokalplanforslaget flytter nedkørslen mod øst, så de eksisterende bevaringsværdige træer mod Holmbladsgade kan bevares.
3	§ 5, stk. 1d	Bestemmelsen i lokalplan 550 om, at bebyggelsesprocenten kan overskrides ved bevaringsværdigt byggeri var uklar og er i lokalplanforslaget erstattet af en præcis bestemmelse. Med lokalplanforslaget bliver det klart, at etageareal i bevaringsværdige bygninger kan etableres udover bebyggelsesprocenten, hvis overskridelsen er nødvendig for den fortsatte anvendelse af den enkelte bevaringsværdige bygning. Der er en verserende klagesag hos Planklagenævnet, som omhandler den uklare bestemmelse i lokalplan 550. Teknik- og Miljøforvaltningen forventer ikke, at Planklagenævnet har truffet afgørelse i sagen, når lokalplanforslaget skal vedtages endeligt.
4	§ 5, stk. 2a	Placeringen af byggefeltet på Lindgreens Allé 9 i lokalplan 550 er blevet justeret i lokalplanforslaget. Ændringen er sket, fordi det i byggesagsbehandlingen har vist sig, at placeringen af byggefeltet i lokalplan 550 gør det byggeteknisk besværligt at opføre byggeri på Lindgreens Allé 7 og 9 uden risiko for brandspredning på tværs af matrikelskel. Når byggefeltet på Lindgreens Allé 9 er justeret med lokalplanforslaget, kan byggeri på ejendommen og naboejendommen opføres uden risiko for brandsmitte. Ændringen har medført konsekvensrettelser på alle illustrationer og de øvrige tegninger i lokalplanforslaget.

Nr.	Paragraf i lokalplan 550 med væsentlig ændring	Ændring i lokalplanforslaget
5	§5, stk. 4	<p>Bestemmelsen om bygninger, der forudsættes bevaret i lokalplan 550, er udgået i lokalplanforslaget, da en afgørelse fra Planklagenævnet har slået fast, at bestemmelsen ikke kunne beskytte de bygninger, den omfattede, mod nedrivning. Der udpeges i stedet yderligere tre bevaringsværdige bygninger i området i lokalplanforslaget. Ændringen sker for at sikre, at det særlige kulturhistoriske miljø i området bliver bevaret i højere grad.</p> <p>Bygningerne, der er udpeget som bevaringsværdige i lokalplanforslaget, er: Hovedbygningen på Strandlodsvej 1c, Hovedbygningen på Strandlodsvej 5, Hovedbygningen, et sidehus og et baghus på Strandlodsvej 9, Hovedbygningen på Strandlodsvej 11A, Hovedbygningen på Lindgreens Allé 12 samt Hovedbygningen på Lindgreens Allé 14. Baggrunden for ændringen er nærmere beskrevet i bilag 6.</p> <p>Tre bygninger, som var forudsat bevaret i lokalplan 550, er ikke omfattet af bevaringsbestemmelser i lokalplanforslaget. De tre bygninger er: Hovedbygningen på Strandlodsvej 3 samt to baghuse på Strandlodsvej 9. Baggrunden for ændringen er nærmere beskrevet i bilag 6.</p>
6	§ 5, stk. 5e	<p>Bestemmelsen i lokalplan 550, der giver mulighed for tagetager o.lign. udover det muliggjorte etageantal, er blevet indarbejdet i det mulige etageantal i lokalplanforslaget. Dog ikke ved bevaringsværdigt byggeri. Ændringen ift. etageantal tydeliggør, hvor mange etager der kan etableres i de enkelte byggefelter, men den muliggør ikke flere etager end lokalplan 550. Som konsekvens af ændringen viser tegning 4a i lokalplanforslaget generelt én etage mere i de enkelte byggefelter end den tilsvarende tegning nr. 4 i lokalplan 550.</p> <p>I sammenhæng med ovenstående sikrer lokalplanforslaget, at den højst muliggjorte etage skal tilbagerykkes mindst 1,5 m fra facaden. Det sikrer, at de øverste etager får karakter af at være tagetager.</p>
7	§ 5, stk. 5b	<p>Bestemmelsen i lokalplan 550 med krav til gesimshøjde for nybyggeri i 1–6 etager er udgået af lokalplanforslaget og i stedet fastlægger lokalplanforslaget bestemmelser om bygningernes maksimale højder. Ændringen tydeliggør, hvor højt byggeriet i området kan blive, men den muliggør ikke højere byggeri end lokalplan 550.</p>
8	§ 10, stk. 1	<p>Kravene til terrænniveauer i området er blevet omformuleret fra en cirka-kote i lokalplan 550 til et spænd i lokalplanforslaget. Lokalplanforslaget sikrer samtidig, at der bliver etableret en glidende overgang imellem de forskellige terrænniveauer. Ændringen sker for at tydeliggøre, hvilke terrænniveauer der kan komme i området, og for at sikre, at der kun bliver etableret støttemure i området ved adgange til bygninger, ved udvendige trapper og nedkørsler til parkeringskældre, samt ved cykelparkering, der integreres i terrænet. Ændringen vedrørende støttemure er også indarbejdet på baggrund af et ønske fra en grundejer.</p>
9	Generelt	<p>Bestemmelserne i lokalplan 550 er generelt blevet justeret i lokalplanforslaget, så alle bestemmelser er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2019. Det betyder blandt andet, at kravene til parkering er blevet ændret, og at muligheden for at etablere små boliger er blevet øget. Videre fastlægger lokalplanforslaget, at kollegie- og ungdomsboliger kan udgøre op til 30 % af boligandelen i området, og at disse boliger ikke skal indgå i fastlæggelsen af den gennemsnitlige boligstørrelse i området.</p> <p>Forvaltningen indstiller nu enkelte ændringer af lokalplanforslaget, så den endelige lokalplan er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. Ændringerne fremgår af bilag 5 og 6.</p>

Nr.	Paragraf i lokalplan 550 med væsentlig ændring	Ændring i lokalplanforslaget
10	Ny skabelon	<p>Lokalplanforslaget er udarbejdet efter Københavns Kommunes nye lokalplanskabelon. Den nye skabelon blev forelagt Teknik- og Miljøudvalget på mødet den 4. februar 2019. Lokalplan 550 er således gennemgående blevet rettet. Dog således, at principperne og intentionerne i lokalplan 550 i høj grad bliver videreført. Den nye skabelon sikrer, at bestemmelserne i lokalplanforslaget er mere klare og entydige ift. den mulige udvikling af området. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at den nye opbygning af lokalplanforslaget på sigt vil komme alle parter til gavn.</p> <p>Med udgangspunkt i den nye skabelon er der flere forhold, der ikke længere bliver reguleret i området.</p> <p>Lokalplanforslaget giver fortsat mulighed for en bebyggelsesprocent på 150 % for området under ét. I overensstemmelse med skabelonen forudsætter det efter lokalplanforslaget dog dispensation, hvis bebyggelsesprocenten ønskes beregnet for mere end én ejendom. Ændringen gør det lettere for kommunen at håndtere, hvordan byggeretter kan flyttes internt i området.</p>