

# OLIEFABRIKSVEJ 100

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik- og Miljøudvalget har den 30. marts besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Oliefabriksvej 100.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høringsperiode fra den 21. april 2020 til den 16. juni 2020.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>20</b>
Lokalplanens baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	20
Lokalplanområdet og kvarteret .....	3	§ 2. Område.....	20
Lokalplanens indhold .....	7	§ 3. Anvendelse .....	20
Miljøforhold.....	11	§ 4. Veje.....	21
Den kystnære del af byzonen og kystnærhedszonen....	12	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	22
Skyggediagrammer .....	13	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	23
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>15</b>	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	24
Overordnet planlægning.....	15	§ 8. Ubebyggede arealer .....	25
Kommuneplan 2019 .....	15	§ 9. Støj og anden forurening.....	28
Lokalplaner i kvarteret .....	15	§ 10. Regnvand .....	29
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	16	§ 11. Matrikulære forhold .....	29
Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....	16	§ 12. Særlige fællesanlæg.....	29
Spildevandsplan .....	16	§ 13. Grundejerforening .....	29
Lokal håndtering af regnvand.....	16	§ 14. Retsvirkninger .....	30
Skybrudssikring.....	17	Kommentarer af generel karakter .....	30
Sikring mod stigende grundvand .....	17	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	31
Vandforsyningsplan .....	17	Tegning 2 · Veje.....	32
Varmeplanlægning .....	17	Tegning 3 · Bil og cykelparkering.....	33
Tilladelser efter anden lovgivning .....	18	Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering.....	34
Affald .....	18	Tegning 5a · Byrum.....	35
Jord- og grundvandsforurening .....	18	Tegning 5b · Kantzoner .....	36
Museumsloven .....	19	Tegning 5c · Beplantning .....	37
Rottesikring .....	19	<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>38</b>
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	19	<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse



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

## Lokalplanens baggrund og formål

Bygherre har et ønske om at udvikle et erhvervsområde på 5.160 m<sup>2</sup> til boliger. Projektets grundidé er at opføre et boligområde, der er tilpasset områdets karakter, materialevalg og de omkringliggende bebyggelser. Der er i projektet fokus på fællesskab, biodiversitet og bæredygtighed. Dette gøres bl.a. ved at placere boligerne omkring et fælles haverum, og at udforme og indrette boligerne så de tiltrækker forskellige aldersgrupper, og dermed skaber grobund for en differentieret beboersammensætning. Der er arbejdet med forskellige boligtyper, både et- og to plans boliger, rækkehuse og dobbelthuse, samt forskellige boligstørrelser.

Området er i dag omfattet af kommuneplanrammer og er ikke lokalplanlagt. Kommuneplanrammerne er med kommuneplan 2019 ændret fra O-område (institutioner og fritidsområde) til B1-område (bolig), og realisering af det ønskede byggeprojekt forudsætter en lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Oliefabriksvej nr. 100 ligger i den sydlige del af Københavns Kommune, ca. midt på Amager, på grænsen til Tårnby Kommune. Selve Oliefabriksvej, der er nord-

sydgående, fungerer som skillelinje mellem et større område med nyttehaver i Københavns Kommune, og et større erhvervsområde omkranset af boliger i Tårnby Kommune. Midt i dette krydsfelt af forskellige funktioner, ligger Oliefabriksvej nr. 100. På grunden ligger i dag en stilladsvirksomhed, men der har tidligere været en tømmerhandel, hvilket afsløres af lagerbygningerne, der er de tidligere tømmerhaller.

Ingen af de eksisterende bygninger i lokalplanområdet er bevaringsværdige.

Erhvervsområdet i Tårnby Kommune er af en blandet sammensætning med store logistikvirksomheder som Bring og PostNord nærmest Oliefabriksvej og længere inde i området en lang række mindre virksomheder med alt fra konsulenter til håndværkere og værksteder. Umiddelbart over for lokalplanområdet, ligger børnehaven Vesterled.

### Egenart

Erhvervsområdet i Tårnby Kommune, øst for Oliefabriksvej, består overvejende store bygninger i op til 2 etager med en højde på op til 8,5 m og enkelte dele op til 10 m. Erhvervsområdet er synligt fra Oliefabriksvej, men trukket tilbage af et beplantningsbælte mod vejen. Området står i skarp kontrast til nyttehaverne vest for Oliefabriksvej, der udelukkende er mindre huse og skure, der må bebos og benyttes i sommerhalvåret. Nyttehaverne er afskærmet mod vejen af et ca. 2 m højt beplantet trådhegn. Lokalplanområdet, der består af udendørs oplag, gamle tømmer lader og en villa indrettet til kontor, har en anden karakter end det grønne nyttehavesområde.

Umiddelbart syd for lokalplanområdet står et vandtårn, der er omdannet til kontorer. Vandtårnet fungerer som et lokalt pejlemærke for området. Længere mod vest ses Ørestad, der med sine mange store bygninger og højhuse, står klart i horisonten.

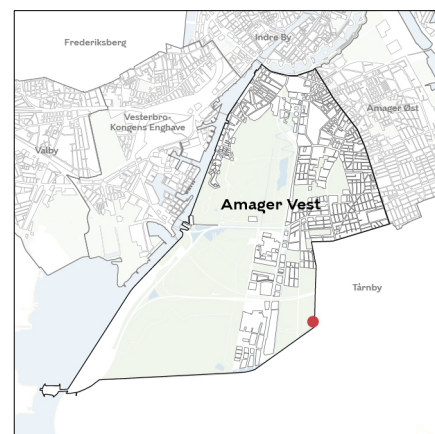
I selve lokalplanområdet er der ikke nogen elementer, der bevares eller forsøges indpasset i den videre planlægning. Vandtårnet og Ørestads storskalabyggeri er vigtige orienteringspunkter, men er ikke noget et kommende byggeri skal forholde sig til. Byggeriet skal derimod forholde sig til de helt lokale skalaer og bebyggelsesmønstre.

Lokalplanen skal indeholde følgende:

- Bebyggelsen skal indpasses i nyttehavernes mindre skala og tage afsæt i en struktur af enkeltstående bygninger med en stor andel af grønne områder. Byggeriet må for hovedparten ikke overstige 8,5 m. Enkelte bygninger mod Oliefabriksvej kan tillades op til 10 m høje.
- Bebyggelsen skal orienteres omkring et fælles grønt område, og udearealerne skal fremstå grønne med et minimum af belagte flader.
- Mod Oliefabriksvej skal der med hegning og adgangsveje sikres åbenhed til bebyggelsen langs vejen under hensyn til vejstøj og eventuelle gener fra erhvervsområdet.
- Bebyggelsen skal opføres med facader og tage i træ. Op til 3 facader skal udføres så de kan beklædes med klatrende planter.

### Mobilitet

Lokalplansområdet ligger tæt op til Øresundsmotorvejen, der er en regional motorvej, og Englandsvej, der er en fordelingsvej primært for nord-sydgående trafik på Amager. Øresundsmotorvejen kan tilgås via Vejlands Allé eller Center Boulevard inden for lidt under 2 km.



Områdets placering i bydelen

På selve Oliefabriksvej er der ikke offentlig transport. Der er lokale buslinjer på Kongelundsvej og Løjtegårdsvej, og der er derfor ca. 300-600 m til nærmeste stoppested. Ørestad Station og Metro er ca. 1.700 m væk i gangafstand.

Oliefabriksvej er udstyret med cykelsti i begge sider og fortov i den østlige side. Der er tilladt kantstensparkering langs vejens vestlige side.

### **Almene boliger**

Lokalplanområdet ligger i Dyvekeskolen skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 25 %. Det betyder, at der i henhold til retningslinjerne i Kommuneplan 2019 kan stilles krav om almene boliger efter en konkret vurdering af det enkelte projekt.

Da der her kun opføres ca. 2.000 m<sup>2</sup> boliger, vil der ikke med de gældende retningslinjer være krav om 25 % almene boliger.



De gamle tømmerlader i lokalplanområdet benyttes i dag til stilladsoplæg.



Oliefabriksvej set mod nord med lokalplanområdet til venstre og erhvervsområdet til højre.



Set mod vest fra lokalplanområdet, hvor Ørestad ses i horisonten.



Nyttehaven med små interne veje og en stor grad af beplantning.



Syd for lokalplanområdet ses et ældre vandtårn, der er indrettet til kontorer.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanen muliggør omdannelse af et ældre område, der i dag benyttes til erhverv i form af bl.a. en stilladsvirksomhed, til et nyt boligområde i relation til et større område med nyttehavere. I Kommuneplan 2015 var området udlagt til institutioner og fritid (O-område), hvilket er ændret med kommuneplan 2019, hvor området er udlagt til bolig (B1-område).

Aktuelt er der et ønske om at opføre ca. 20 boliger af varierende størrelse, fra familieboliger til seniorboliger, for at understøtte en blandet sammensætning. Boligerne skal orienteres omkring et grønt område, der skal fungere som fælles have, og skal i udformning og materialevalg relatere til nyttehavernes mindre huse.

### Anvendelse

Området fastlægges til boliger i form af rækkehuse, dobbelthuse og enkelthuse. Med lokalplanen ændres anvendelsen således fra den eksisterende anvendelse til erhverv til bolig.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Infrastruktur

Adgang til lokalplanområdet sker via den nordlige eksisterende overkørsel, nord for krydset Oliefabriksvej og Fuglebækvej. Der udlægges ikke andre veje i området, da den øvrige del af området ønskes friholdt for biltrafik. Adgangsvejen vil primært blive benyttet til parkeringspladser på terræn og adgangsvej for renovationsbil.

For at muliggøre en sammenkobling af lokalplanområdets stisystem med nyttehavernes stisystem, udlægges zoner for stiadgang, hvor nyttehavernes stier ramer lokalplanområdet.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

### Bilparkering

Med Kommuneplan 2019 er der for boliger en parkeringsnorm på 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup> nybyggeri. Kommuneplanen giver mulighed for en konkret vurdering for boliger i B1 rammen, hvis der bygges enfamilieshuse, eller hvis området ikke er stationsnært. I dette tilfælde ligger boligerne mere end 1,7 km fra nærmeste metro, og nærmeste busstoppested er 300 til 600 m væk. Forvaltningen har været i dialog med Tårnby Kommune, der anbefaler en parkeringsnorm på 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> nybyggeri, der er den norm, kommunen anvender i tilsvarende områder.

Da området ikke er stationsnært, vurderer forvaltningen, at der skal fastsættes en parkeringsdækning på 1 plads pr. 175 m<sup>2</sup>.

Bilparkeringen er fastsat til 1 plads pr. 175 m<sup>2</sup> nybyggeri af bolig.

Bilparkeringen er fastsat til 1 plads pr. 125 m<sup>2</sup> nybyggeri af daginstitution.

Parkeringspladserne etableres på terræn i områdets nordlige ende. Herved sikres det, at de grønne områder friholdes for kørsel og parkering.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## **Cykelparkering**

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger: 4

Daginstitutioner: 2,5

Cykelparkering skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangene, og kan være overdækket. Ud over de indgangsnært placerede cykelparkeringspladser kan der etableres overdækkede skure to steder.

For boliger skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## **Bebyggelsens placering og udformning**

Bebyggelsen skal opføres som rækkehuse, dobbelthuse eller enkelthuse i 1,5 plan, og skal placeres omkring et fælles grønt område. For at skærme mod trafik og støj, samt give en mere urban karakter, tænkes de enkelte bygninger sammenbygget mod Oliefabriksvej. Mod nyttehaverne placeres bygningerne enkeltstående eller i par, så der åbnes op mod nyttehaverne. Bebyggelsen skal placeres, så stisystemet på en hensigtsmæssig måde kan tilsluttes nyttehavernes interne stisystem, hvis dette ønskes muliggjort.

Bygningerne skal fremstå helt i træ, eller med facader, der kan overvokses af klatreplanter. Der skal være stejle taghældninger, der kan give mulighed for en høj 1. sal eller en hems over 1. salen. Mod Oliefabriksvejs kan enkelte bygninger tillades i op til 10 meters højde, mens bygningerne mod nyttehaverne højst kan være 8,5 m. Enkelte steder muliggøres karnapper og små indeliggende altaner, der skal placeres bl.a. under hensyn til naboerne.

For at skabe variation og private zoner nær bygningerne forskydes de enkelte bygninger i forhold til hinanden, og der kan placeres fremskudte arkitektonisk integrerede skure, der understøtter de private udearealer.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

## **Byrum**

Bebyggelsen skal orienteres omkring et fælles grønt byrum i midten af lokalplanområdet. Området skal fungere som fælles have med bl.a. mulighed for et større centralt placeret fælles drivhus/orangeri og fælleshus. I kanten, mod boligerne, er der mulighed for, at byrummet omkranses af en sti, der bl.a. med beplantning kan markere overgangen mellem det fælles og det private. Nærmest bygningerne skal der være private terrasser. Terrasserne skal alle være orienteret mod det fælles haveområde, og have stiadgang dertil. Det sikres derved, at beboerne kan mødes og indgå i fællesskabet, hvis de ønsker det.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## **Træer og anden beplantning**

Med forslaget stilles krav om plantning af 45 træer foruden buske og anden beplantning. Lokalplanforslaget sikrer, at området transformeres fra et gråt flisebe-



lagt område til en grøn have eller et parklignende område i relation til nytteha-  
verne. Et orangeri/drivhus i relation til fælleshuset skal muliggøre dyrkning og  
lignende.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Ekspropriation**

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

### **Kommuneplan 2019**

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I Kommune-  
plan 2019 er området udlagt til boliger (B1).



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Holscher Norberg.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Set over Oliefabriksvej. Illustration: Holscher Nordberg.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Set over Oliefabriksvej. Illustration: Holscher Nordberg.

## 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. 1225 af 25. oktober 2018).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter, får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre byggeri i op til 1,5 etage i en form, der størrelsesmæssigt og skalamæssigt vil kunne indpasses i områdets skala. Da det eksisterende byggeri består af en villa i 1,5 etage samt lagerhaller i 1,5-2 etagers højde, vil det påtænkte byggeri ikke afvige væsentligt fra det eksisterende.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Erhvervsområdet, der ligger overfor lokalplanområdet, genererer en del trafik, der er undersøgt nærmere ved en konkret tælling på Oliefabriksvej over en uge i november 2019. Denne tælling viser bl.a., at området genererer et antal tunge køretøjer, der servicerer virksomhederne i området. Særligt Post Nord og Bring vurderes at være aktive uden for normal arbejdstid.

Støjniveauet på Oliefabriksvej 100 er op til 67 dB på dele af friarealet mod vejen, og op til 64 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Oliefabriksvej kan danne støjskærm for hovedparten af friarealerne, så der er under 58 dB på disse områder. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne. Mod skel til Oliefabriksvej kan være et lavt hegn, der bidrager til at reducere støjen på facaden og på friarealerne.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

Med henblik på at vurdere om realisering af denne lokalplan kan få indflydelse på drifts- og udviklingsmulighederne for virksomheder i erhvervsområdet nærmest Oliefabriksvej, har kommunen været i dialog med et udvalg af de virksomheder, der ligger i området mellem Oliefabriksvej og Egensevej. Hovedparten af virksomhederne nærmest Oliefabriksvej er mindre erhvervsdrivende, håndværkere og konsulenter samt enkelte store transport og logistikvirksomheder. Lidt længere inde i kvarteret ligger bl.a. et par værksteder og en materialegård.

Erhvervsområdet er omfattet af Tårnby Kommunes lokalplan 72 med tillæg, der fastsætter grænser for støj i området, og grænser for, hvor meget støj, der må påvirke de tilstødende områder, herunder nyttehaveområdet, hvori Oliefabriksvej 100 ligger. I erhvervsområdet er der enkelte virksomheder, der skal godkendes efter reglerne i miljøvurderingsloven. De konkrete miljøgodkendelser er tilpasset virksomhedernes placering nær boliger, daginstitution og nyttehaver.

Københavns Kommune har nærmere været i dialog med Post Nord, Oliefabriksvej 45-51, der er en virksomhed af national interesse, samt Bring, der også er en større logistik- og transportvirksomhed. Post Nord har til Københavns Kommune oplyst, at de har ikke konkrete ønsker om at udvide deres virksomhed. Herudover er de placeret i en afstand, hvor en evt. udvidelse ikke vil være uforenelig med den påtænkte lokalplan. Post Nord udtaler, at deres fortsatte virke ikke vil blive påvirket af det påtænkte boligbyggeri. Post Nord er omfattet af brugerbetalingsbekendtgørelsens bilag og skal ikke have en miljøgodkendelse. Bring er ved at fraflytte adressen og har derfor ingen kommentarer til lokalplanen.

Støjen fra virksomhederne må iht. miljøgodkendelser og lokalplan 72 højst udgøre:

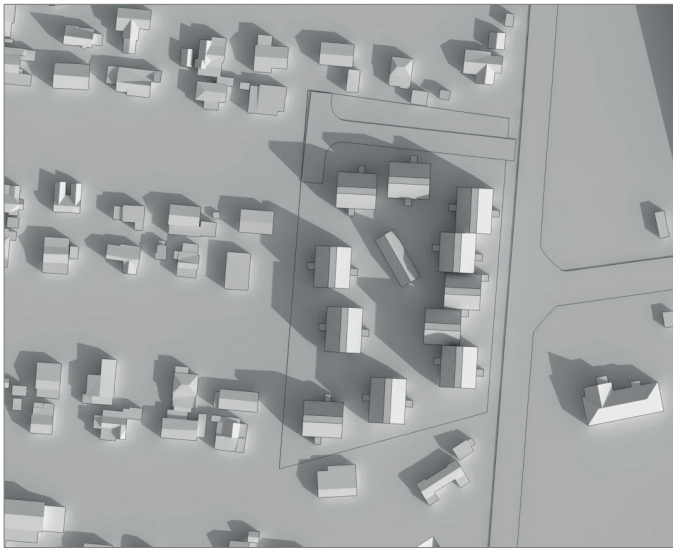
55 dB på hverdage mellem kl. 7 og 18 samt lørdage mellem kl. 7 og 14.  
45 dB på hverdage mellem kl. 18 og 22 samt lørdag mellem kl. 14 og 22 og  
søn- og helligdage mellem kl. 07 og 22.  
40 dB alle dage mellem 22 og 07.

Da boligbebyggelsen på Oliefabriksvej 100 indpasses i et allerede eksisterende nyttehaveområde, der ud fra de gældende grænseværdier for støjpåvirkning, kun må påvirkes med 40 dB mellem kl. 7 og 18 på hverdage samt mellem kl. 7 og 14 på lørdage, og derudover højst 35 dB på alle andre tidspunkter, vil en yderligere bebyggelse af området med en anvendelse af bolig ikke påføre erhvervsområdet eller de enkelte virksomheder yderligere restriktioner.

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomhederne.

## **Den kystnære del af byzonen og kystnærhedszonen**

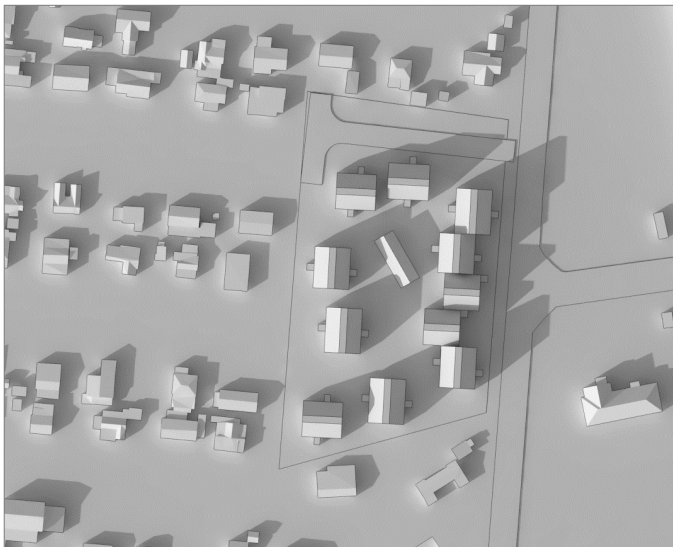
Området ligger i en afstand af ca. 3 km fra kysten ved Kalvebodløbet og Sjællandsbroen og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.



21. marts kl. 9.00



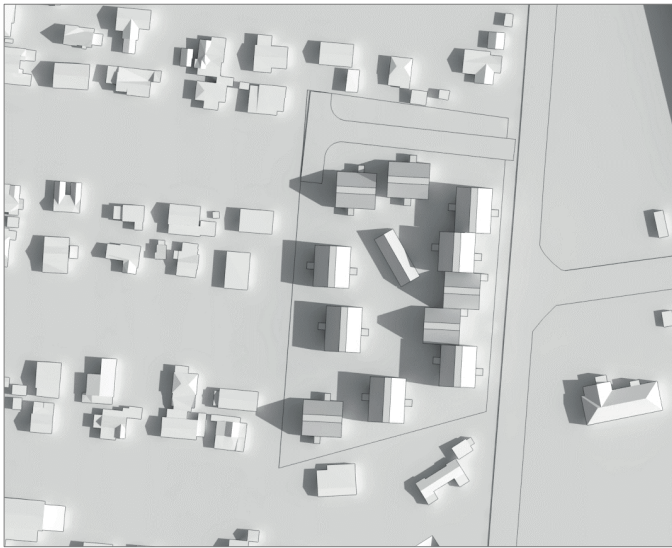
21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

### Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at skygger fra byggeriet overvejende falder på egen grund og kun i et ganske beskedent omfang påvirker de tilstødende nytehaver.



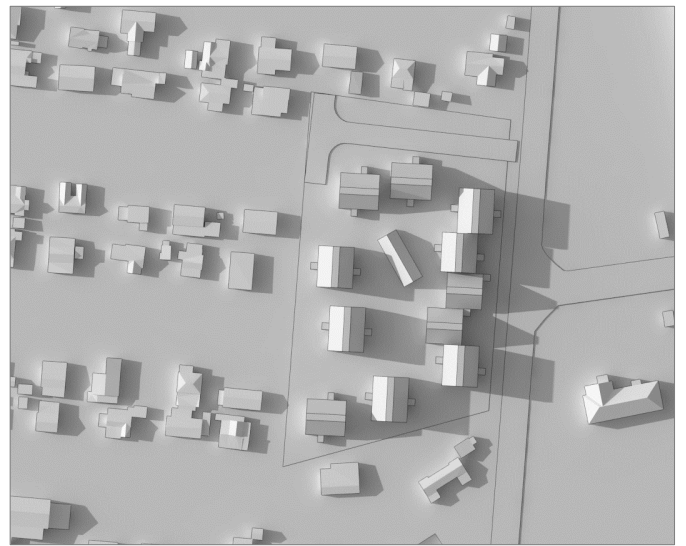
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger

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

### Detailhandel

Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>, i villaområder dog maksimalt 100 m<sup>2</sup> for alle butikker.

### Bebyggelsesprocent

40

### Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. Området er udlagt til boligområde B1.

### Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Amager Vest Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om at styrke det grønne og naturoplevelsen i byen samt øge biodiversiteten. De arbejder også for en fortætning af eksisterende byområder, hvor der skabes rammer om sociale fællesskaber. Lokalplanforslaget arbejder med bl.a. disse tiltag.

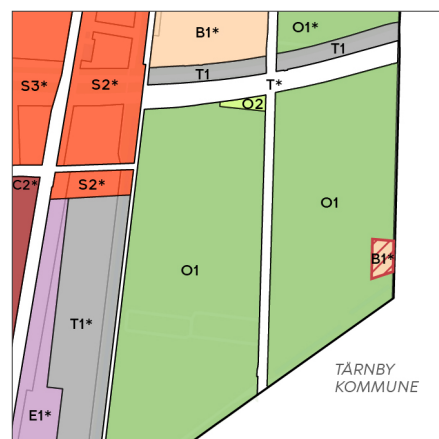
## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 72, 72.1 og 72.2 for Egensevej erhvervsområde

Formålet med lokalplanerne er at muliggøre et større erhvervsområde i Tårnby Kommune. Lokalplanerne giver mulighed for erhvervsbyggeri i op til 2 etager og 8,5 m med enkelte bygningsdele i 10 m. Med tillæg 72.2. er der bl.a. muliggjort klub, sport og fritidsaktiviteter.

Lokalplanerne kan ses på [www.taarnby.dk/borger/bolig-byggeri-og-plan/lokalplaner-og-byplanvedtaegter](http://www.taarnby.dk/borger/bolig-byggeri-og-plan/lokalplaner-og-byplanvedtaegter).

De nærmeste lokalplaner i Københavns Kommune relaterer sig primært til området omkring Ørestad og bydelen omkring Metroinjen. Disse lokalplaner har ikke relation til lokalplanområdet som det fremgår af kortet.



B, B1	Områder til boliger (lav tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
E, EO-2	Områder til blandet erhverv
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
O, O2-4	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i kommuneplan 2019



	Gældende lokalplaner
	Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

## Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: [www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv)

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

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, hvilket understøttes ved at muliggøre både 1- og 1,5-plansboliger, rækkehuse og dobbelthuse. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at bygherre ønsker at genbrugsmaterialer, langtidsholdbare materialer, og lignende anvendes, samt ved at arbejde mod et svanemærket byggeri. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om grønne tage og klimatilpasning i form af minimalt belagte flader, et stort antal træer og landskabelig brug af regnvand, under hensyn til miljø ved evt. nedsivning.

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

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](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal om-kloakeres til et separatkloakeret område i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med projekttillæg.

Bygherre kan vælge at tilslutte separat kloakering til enten Københavns Kommunes eller Tårnby Kommunes kloaksystem afhængigt af, hvad der er mest hensigtsmæssigt.

## Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde.



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.

Hvis der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet, skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

## **Skybrudssikring**

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

## **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:

Vandforsyningsplan.

Da lokalplanområdet ligger umiddelbart op mod Tårnby Kommune, kan bygherre også vælge at tilslutte sig Tårnby Kommunes vandforsyning.

## **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.

Der er endnu ikke etableret fjernvarme i området ved Oliefabriksvej 100.

Bygherre har mulighed for at finde alternativ forsyning samt søge om fritagelse fra tilslutningspligten.

Alternativt kan HOFOR tilbyde andre varmeløsninger fx en varmepumpe.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes. Se: [www.amid.dk/](http://www.amid.dk/)

## Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

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

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er en del af områdeklassificeringen. Der er ikke kendskab til jordforurening på arealet, men det forventes, at jorden er lettere forurenede byjord.

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

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

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

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

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

Aflledning af oppumpet grundvand til kloak kræver aflledningstilladelse.

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

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

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

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden: [www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## **Museumsloven**

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## **Rottesikring**

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters 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, for eksempel havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

## **Bilag IV-arter, herunder flagermus**

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger,
- 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 nybyggeri udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- 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,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 20a Sundby Overdrev, København, og alle parceller, der efter den 3. december 2019 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Mod Oliefabriksvej kan der indrettes en butik på op til 100 m<sup>2</sup>.

#### 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

Boligandelen skal udgøre mindst 95 % af bruttoetagearealet.

0 % af bruttoetagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger.

### Stk. 3. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> 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 50 m<sup>2</sup>.

- b) Bestemmelserne gælder for hver ejendom 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 funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesska- ber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> i gennem- snit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealer er lo- kaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktivite- ter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal være i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

#### **Stk. 4. Fællesarealer**

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fæl- lesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 0,5 % 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, be- boerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundheds- fremmende funktioner og lignende.*

## **§ 4. Veje**

#### **Stk. 1. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej**

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af vej som vist på tegning 2.

Der kan være en sti, der forbinder lokalplanområdets stisystem med stisystemet i nyttehaverne, som vist på tegning 2.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

#### **Stk. 2. Fastlæggelse af vej**

Adgangsvej fastlægges som vist på tegning 2, og skal have en bredde på minimum 6 m.

##### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

#### **Stk. 3. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-2 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. 4. 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 stk. nr. 1 til 4 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.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger: 1 plads pr. 175 m<sup>2</sup>

Daginstitutioner: 1 plads pr. 125 m<sup>2</sup>

Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 3.

#### **Stk. 2. Cykelparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger: 4 pladser  
(mindst 50% skal være overdækket)

Daginstitutioner: 2,5 pladser  
(mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>.

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

Cykelparkering skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne i grupper af 3-6, samt som vist på tegning 3.

### 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 40 for den enkelte matrikel.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere matrikler under et, under forudsætning af at bebyggelsesprocenten fortsat overholdes.

### Kommentar

*For at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en ejendom til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 40 for de involverede ejendomme under et. Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en ejendom til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelter, husdybde og parkering overholdes.*

### Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 4. Dog kan skure placeres uden for byggefelt iht. bestemmelserne i § 8, stk. 6.
- b) De enkelte bygninger må maksimalt have en husdybde på 10 m og en bredde på 13 m.
- c) For byggefelt A gælder, at op til 5 bygninger kan bygges sammen som rækkehuse. Bygningerne skal forskydes i forhold til hinanden med en skiftevis frem- og tilbagerykning på mellem 1 og 4 m.
- d) For byggefelt B gælder, at op til 2 bygninger kan bygges sammen som rækkehuse inden for hvert byggefelt. Bygningerne skal forskydes i forhold til hinanden med en skiftevis frem- og tilbagerykning på mellem 1 og 4 m.
- e) For byggefelt C gælder, at der skal placeres et fælleshus/orangeri på op til 100 m<sup>2</sup>.
- f) For byggefelt D gælder, at der skal placeres et skur til renovation på op til 50 m<sup>2</sup>.
- g) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4.

### Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres i 1,5 etage og med en bygningshøjde på højst 8,5 m. Mod Oliefabriksvej kan 3 bygninger inden for lokalplanområdet dog opføres i en højde på op til 10 m.
- b) 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.

#### **Stk. 4. Husdybde**

De enkelte bygninger må have en husdybde på op til 10 m og en bredde på op til 13 m.

#### **Stk. 5. Det skrå højdegrænseplan**

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse og 1,5 x afstanden til erhvervsbebyggelse.

#### **Stk. 6. Mindre bygninger**

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver maksimum 25 m<sup>2</sup> ud over de i § 8, stk. 6, fastlagte skure. Bygningerne indgår i bebyggelsesprocenten. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres 5 mindre bygninger.

### **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

#### **Stk. 1. Facader**

- a) Materialerne skal være træ. Undtaget er huse, der skal beklædes med klatrende planter, hvor der kan benyttes andre materialer. Ingen overflader må være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Farverne på bygningerne skal være i sorte, grå eller brune nuancer.
- c) De bygninger, der ikke skal have beplantning på facaden, skal have samme materiale på facade og tag.
- d) Inden for lokalplanområdet må højst 3 bygninger opføres i andet materiale end træ. Facaden på disse huse skal udføres, så klatreplanter kan dække facaden.
- e) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.
- f) Bygningerne skal opføres med en sokkelhøjde på minimum 30 cm målt fra terræn.
- g) Der må ikke være udvendige trapper til 1. sal.
- h) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- i) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- j) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- k) Byrum, 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.

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



## **Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

## **Stk. 3. Tage**

- a) Materialerne skal være træ.
- b) Facadens højde skal være 2,5-3 m over terræn.
- c) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- d) De enkelte bygninger skal have samme materiale på facade og tag. Undtaget er bygninger, der skal have klatreplanter på facaden.
- e) Tage skal være sadeltage med en taghældning på minimum 50 grader og maksimum 70 grader og med mulighed for en flad tagryg på højst 2 m i bredden. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 6, kan have en anden udformning.
- f) Der må ikke indrettes altaner, karnapper og tagterrasser ud over de i stk. 4 nævnte indeliggende altaner og karnapper.
- g) Flade tage, der ikke anvendes til at udnytte solenergi, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- h) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- i) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- j) Om teknik på tage henvises til § 6.

## **Stk. 4. Altaner, karnapper og altangange**

- a) Der kan inde for lokalplanområdet indrettes op til 10 indeliggende altaner og højst 1 per tagflade. Indeliggende altaner må højst være 1,5 m i bredden og skal placeres i 1. sals højde.
- b) Der kan inden for lokalplanområdet indrettes op til 7 karnapper og højst 1 per bygning. Karnapperne skal være med fladt tag. De må højst være 3 m brede og 3 m høje og skal placeres i 1. sals højde.
- c) Altaner og karnapper må ikke rage ud over facaden.
- d) Altanværn skal være gennemsigtige, med klart glas eller spinkle balustre i minimum halvdelen af længden. Materialer må ikke være reflekterende.
- e) Der må ikke være altangange.

## **§ 8. Ubebyggede arealer**

### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

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

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

Boliger: 100 %

Daginstitutioner: 100 %

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager 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 et.*

### **Stk. 2. Oplag**

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### **Stk. 3. Terrænregulering**

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Ved større tilpasninger, dvs. ved større niveauforskelle end 0,5 m, så skal terrænregulering ske med skråninger.

### **Stk. 4. Indretning af ubebyggede arealer**

Placering af byrum og kantzoner skal ske som vist på tegning 5a og 5b, og som det fremgår nedenfor.

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

Hegn mod Oliefabriksvej må højst være 1,2 m.

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

### **Stk. 5. Byrum**

*Byrum*

Højst 350 m<sup>2</sup> af det på tegning 5a viste areal må være befæstet, heraf op til 300 m<sup>2</sup> som sti og op til 50 m<sup>2</sup> som terrasseareal til fælleshuset i midten. Resten af arealet skal være bede med græs og anden beplantning.

Befæstede arealer skal være i natursten, tegl, træ eller asfalt.

Der skal være et legeareal på mindst 20 m<sup>2</sup> med siddemulighed.

Der skal være mindst 3 faste bænke.

### **Stk. 6. Kantzoner**

*Kantzone a*

Kantzonen skal have en dybde fra facade til fortov.

Kantzonen skal bestå af et befæstet areal langs facaden på 2-3 m målt fra facaden. Det resterende areal skal bestå af adgangssti og bede med græs og anden beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, jern, træ, grus, skærver eller stenmel.

Der må hegnes med hæk. Hegn må højst være 1,2 m højt målt i forhold til det omgivende terræn.

I tilknytning til facaden på de enkelte bygninger må der være et skur i en højde, der maksimalt svarer til facadehøjde, jf. § 7, stk. 3 b, og en dybde på op til 3 m (kantzons afgrænsning) målt fra facade. Skuret skal udføres i materialer som beskrevet i § 7, stk. 1 a.

Materialer på hegn og værn må ikke være reflekterende.

#### *Kantzone b*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 3-4 m, og en bredde, der svarer til længden på den tilhørende facade eller gavl. Der må være én kantzone pr. bygning, jf. § 6, stk. 2 b.

Kantzonen skal bestå af et befæstet areal langs facaden på 2-3 m målt fra facaden. Det resterende areal skal bestå af adgangssti og bede med græs og anden beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, jern, træ, grus, skærver eller stenmel.

Der må hegnes med hæk. Hegn må højst være 1,2 m højt målt i forhold til det omgivende terræn.

I tilknytning til facaden på de enkelte bygninger må der være et skur i en højde, der maksimalt svarer til facadehøjde, jf. § 7, stk. 3 b, og en dybde på op til 3 m (kantzons afgrænsning) målt fra facade. Skuret skal udføres i materialer som beskrevet i § 7, stk. 1 a.

Materialer på hegn og værn må ikke være reflekterende.

#### *Kantzone c*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 3-3,5 m.

Kantzonen skal bestå af en terrasse i træ langs facaden på 2-2,5 m dybde målt fra facaden. Det resterende areal skal bestå af bede med græs og anden beplantning.

Der må hegnes med hæk. Hegn må højst være 1 m højt målt i forhold til det omgivende terræn.

I tilknytning til facaden på de enkelte bygninger må der være et skur i en højde, der maksimalt svarer til facadehøjde, jf. § 7, stk. 3 b og en dybde på op til 3 m (kantzons afgrænsning) målt fra facade. Skuret skal udføres i materialer som beskrevet i § 7, stk. 1 a.

Materialer på hegn og værn må ikke være reflekterende.

Fra hver boligenhed skal der være adgang til fællesområdet.

## Stk. 7. Beplantning

Der skal være beplantning, som vist på tegning 5c.

Der skal plantes 45 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12-14 cm.

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

Mindst 5 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

Mindst 10 af træerne skal på det konkrete sted 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. 8. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 5c viste nye træer er plantet.

## § 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 L<sub>den</sub> (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58

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

- Boligers opholdsrum: 46

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Boligers opholdsrum: 33

### Kommentar

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.*

## **Stk. 2. Støj fra virksomheder**

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### **Kommentar**

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".*

## **Stk. 3. 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. Regnvand**

### **Stk. 1. Skybrudssikring**

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

### **Stk. 2. Regnvand på terræn**

Byrum vist på tegning 5a skal udformes med render, kanaler eller regnbede til afledning af overfladevand.

## **§ 11. Matrikulære forhold**

Området må udstykkes yderligere.

## **§ 12. Særlige fællesanlæg**

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret det i § 6, stk. 2e fastlagte fælleshus og orangeri.

### **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. § 13 Grundejerforening, forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsmæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.*

## **§ 13. 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 drift og vedligeholdelse af de i § 3, stk. 4 fastlagte fællesanlæg, de i § 4, stk. 1, fastlagte veje og stier samt de i § 8 fastlagte fælles friarealer indenfor lokalplanområdet.

**Stk. 5. Godkendelse af vedtægter**

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

**§ 14. 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**

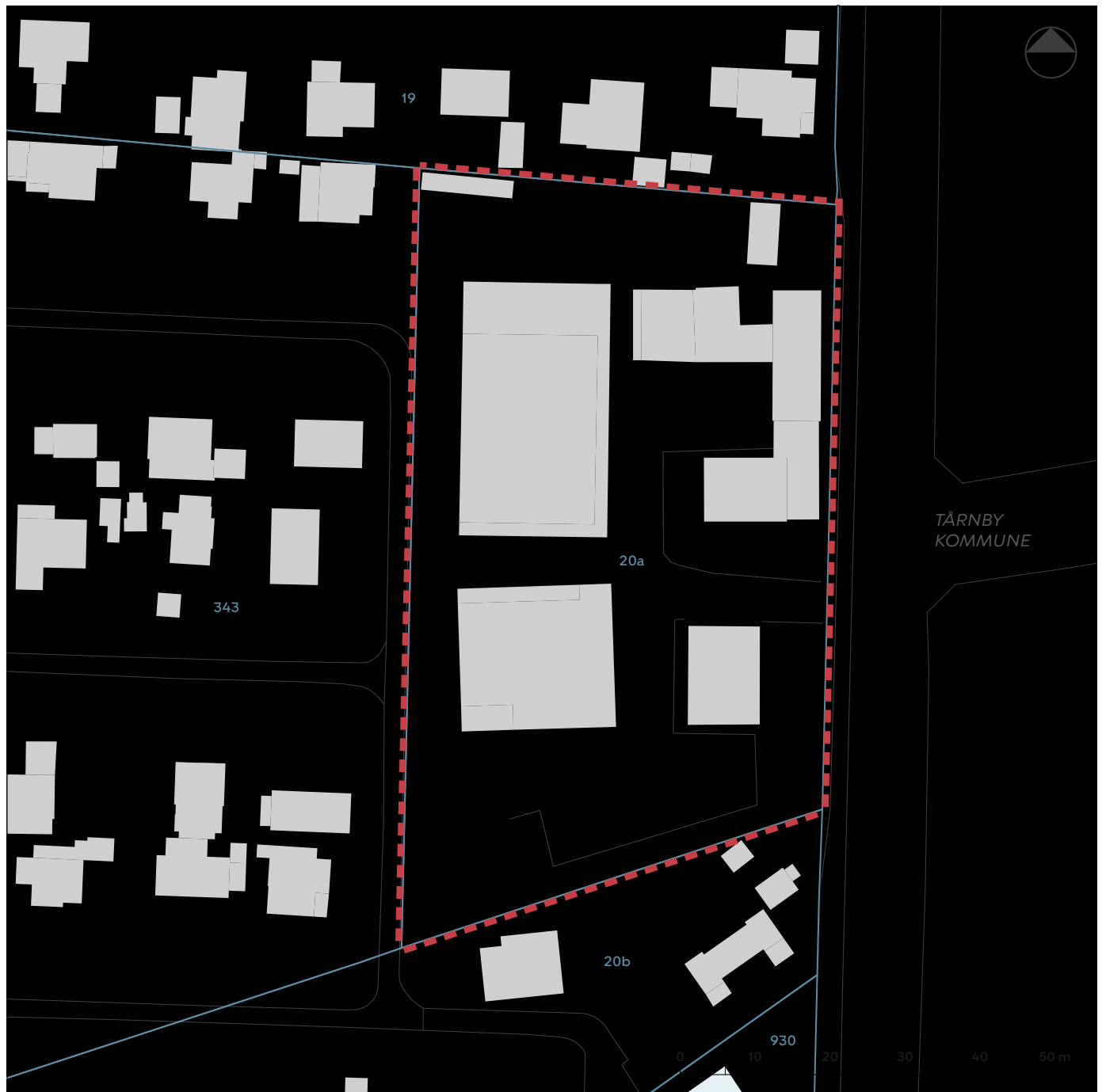
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.*

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

*Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.*

*I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



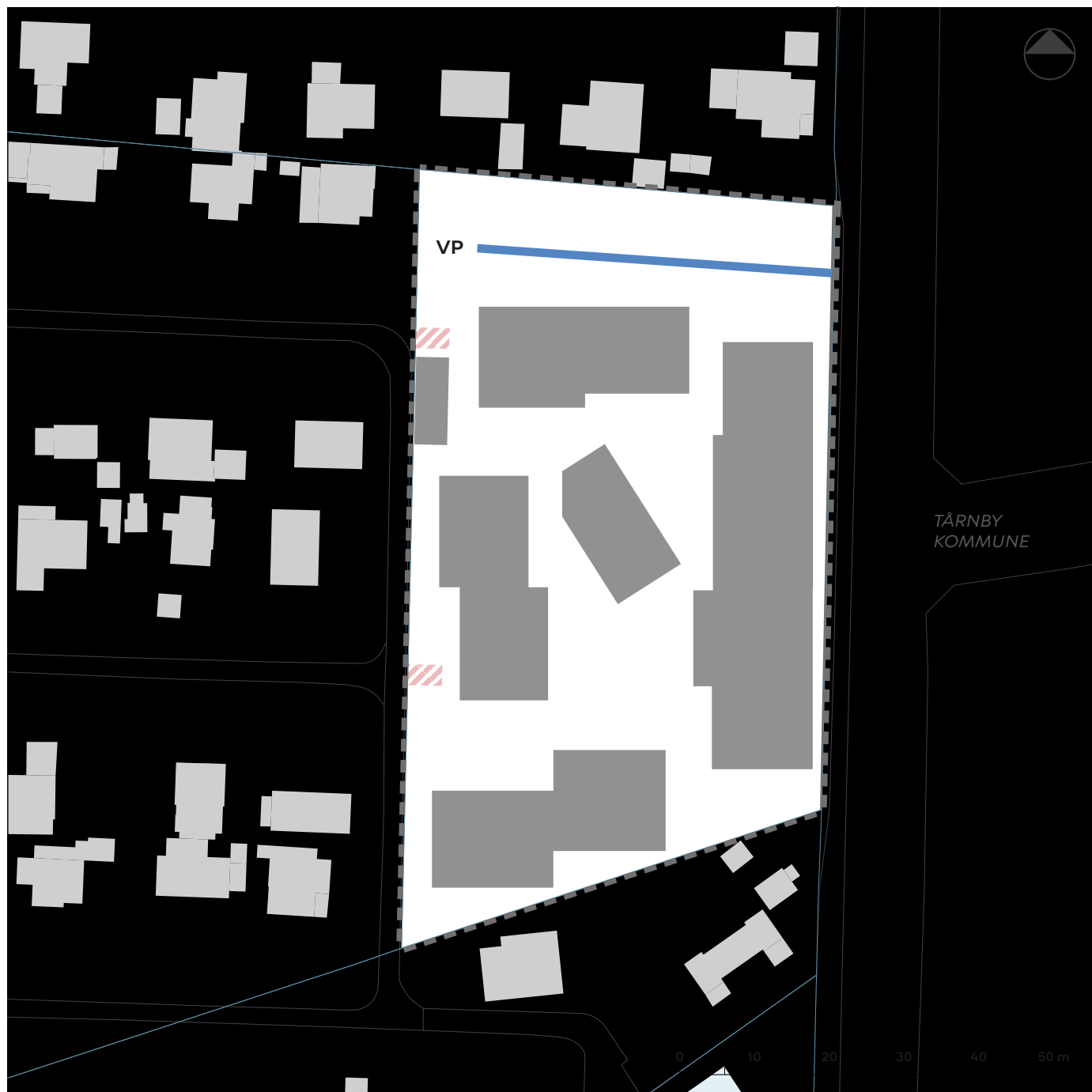
— — — — Områdeafgrænsning

— Kommunegrænse

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

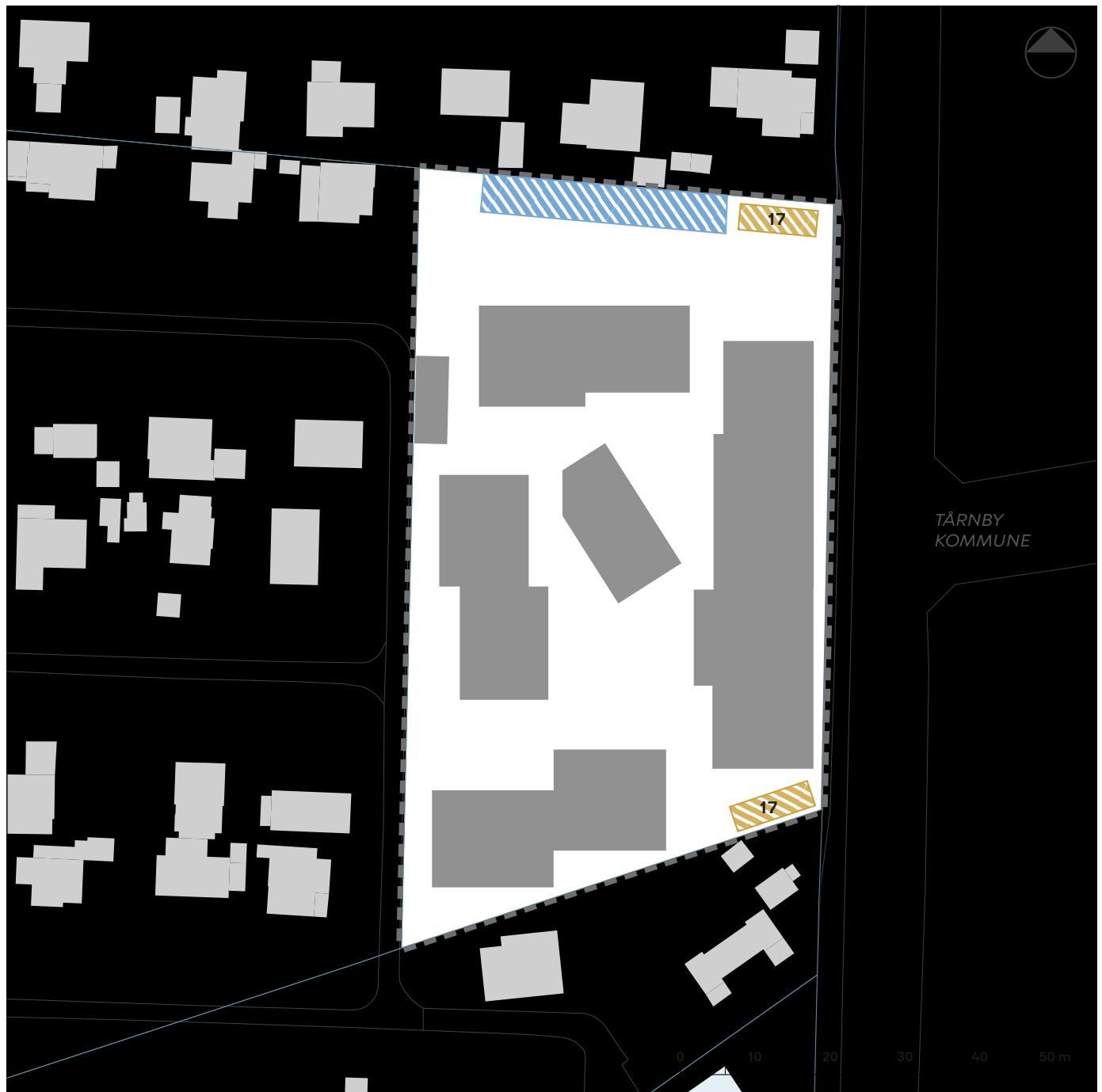
## Tegning 2 • Veje










- |   |  |
|---|--|
|  Vej                       |  Kommunegrænse        |
| <b>VP</b> Vendeplads  |  Områdeafgrænsning    |
|  Zone for placering af sti |  Matrikelskel         |
|   |  Eksisterende bygning |
|   |  Byggefelt            |



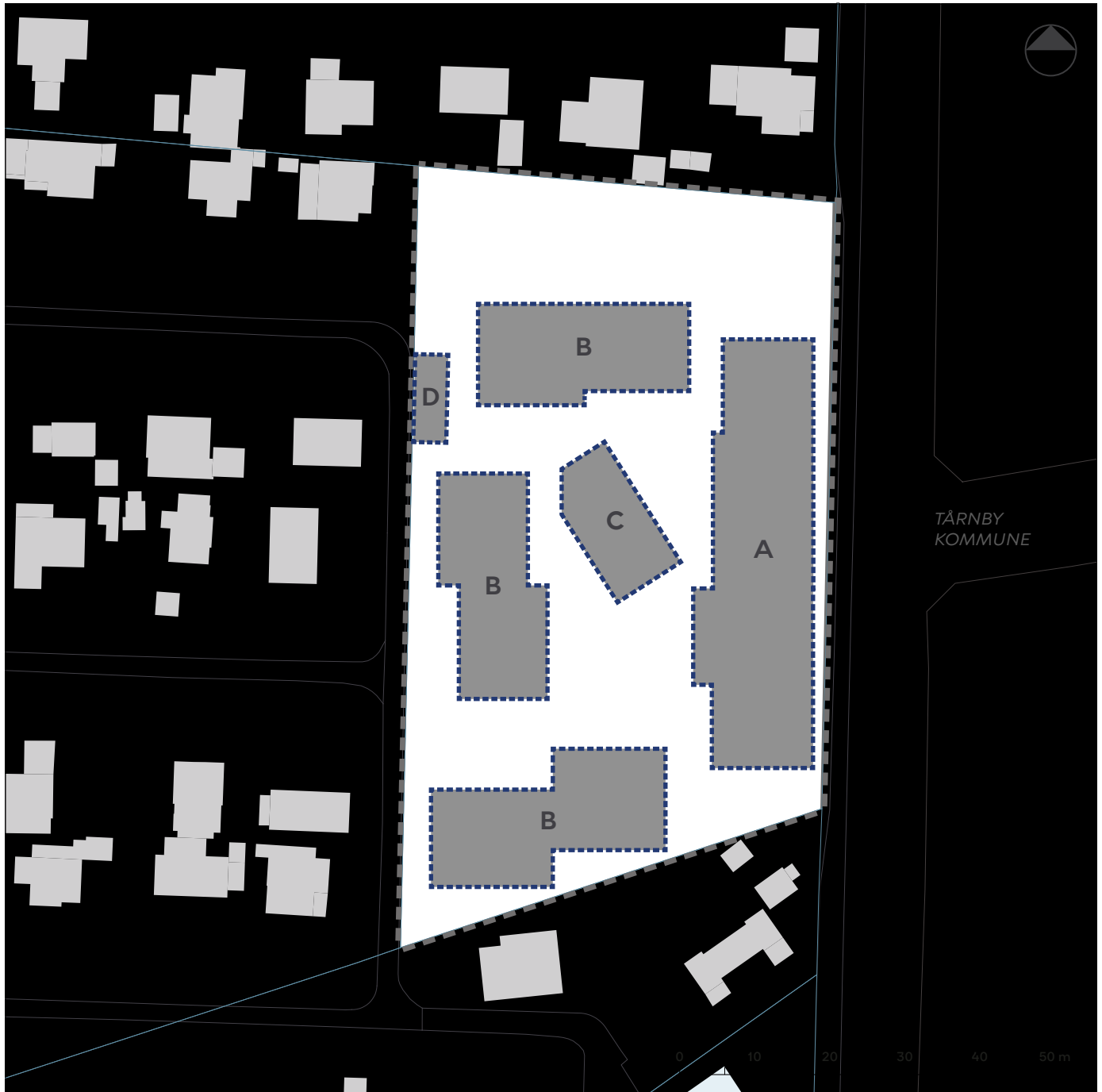
## Tegning 3 • Bil- og cykelparkering



-  Bilparkering på terræn
-  Cykelparkering på terræn med angivelse af antal pladser

-  Kommunegrænse
-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

## Tegning 4 • Bebyggelsens omfang og placering



----- Afgrænsning af byggefelt

**A-D** Bygefelt

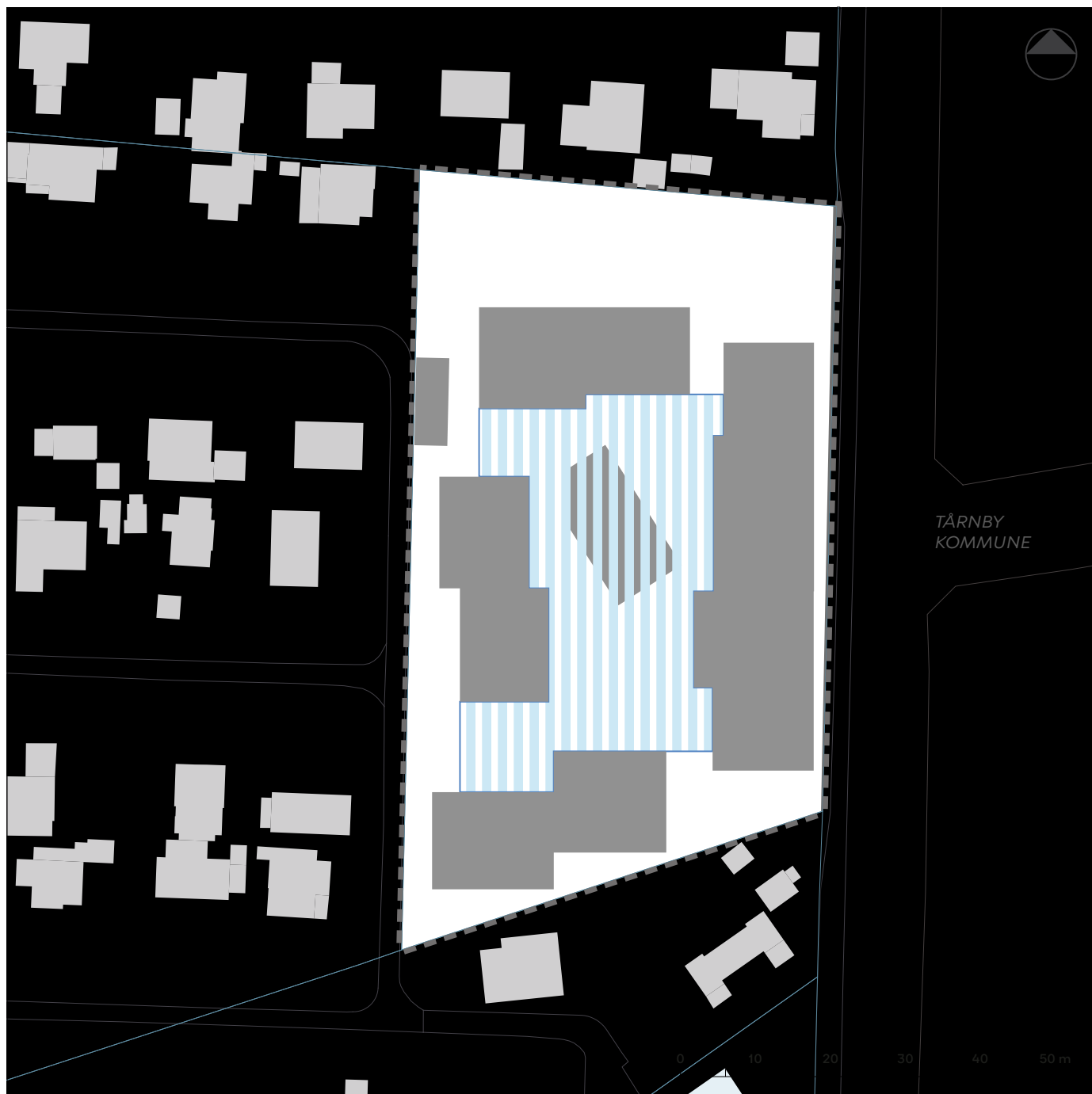
— Kommunegrænse

----- Områdeafgrænsning






— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

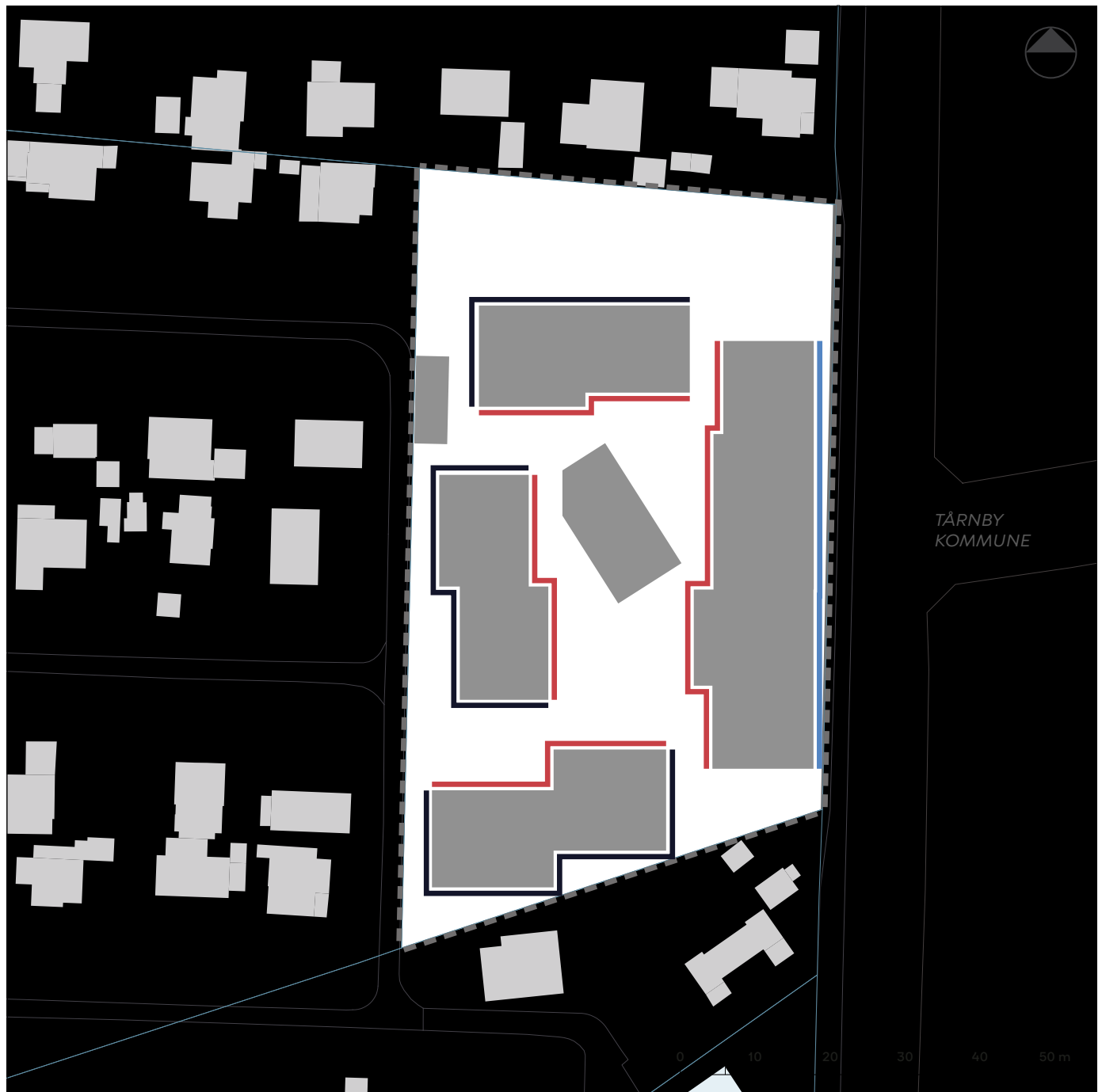
# Tegning 5a · Byrum











 Byrum

-  Kommunegrænse
-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

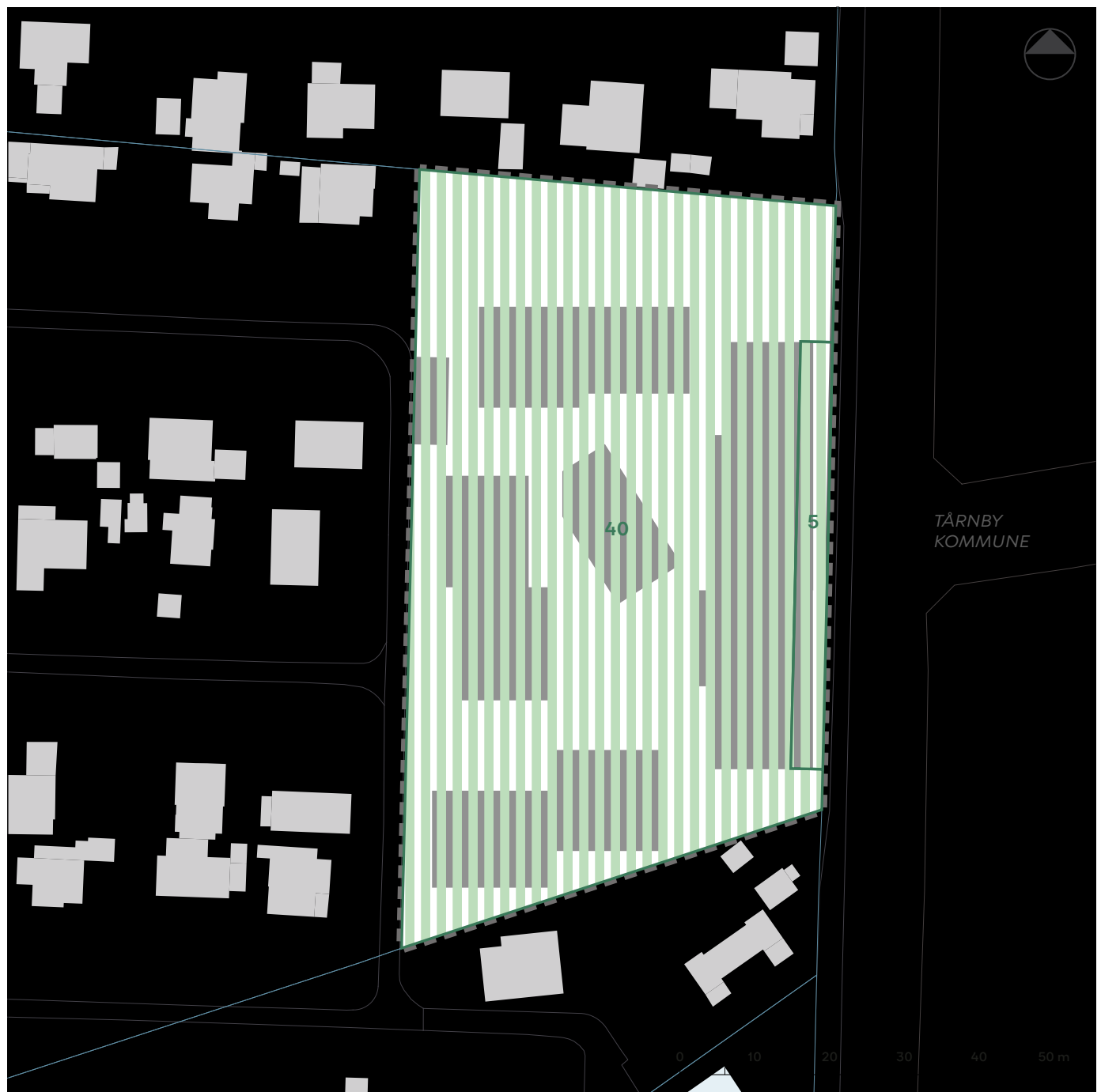
## Tegning 5b • Kantzoner









-  Kantzone a
-  Kantzone b
-  Kantzone c

-  Kommunegrænse
-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

## Tegning 5c • Beplantning



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

-  Kommunegrænse
-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den 30. marts 2020 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Oliefabriksvej 100.

Høringsperioden løber fra den 21. april 2020 til den 16. juni 2020.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er  
den 16. juni 2020**