

# Forslag til lokalplan "Amagerfælledvej"

## Bilag 3



Offentlig høring fra xx. xxxxxxxx til xx. xxxxxxxx 2007

Borgerrepræsentationen har den ..... 2007 vedtaget forslag til lokalplan "Amagerfælledvej".  
Planområdet - del af ejendommen Amagerfælledvej 135 - ligger i bydelen Sundbyvester ved "Hørgården".

## Baggrund for lokalplanen

Formål .....	3
Baggrund.....	3
Eksisterende planforhold.....	3
Intentionerne med lokalplanbestemmelserne .....	4
Anvendelse og bebyggelse.....	4
Miljørigtigt byggeri .....	4
Retningslinier for trafikstøj .....	5
Trafikstøj for bebyggelse Amagerfælledvej 135 .....	5
Forurening .....	6
Friarealer.....	6
Trafik og parkeringsforhold .....	6
Lokalplanområdet .....	6
Kvarteret .....	7
Byarkitektonisk vurdering .....	8

## Lokalplanforslag "Amagerfælledvej"

§ 1. Formål .....	10
§ 2. Området .....	10
§ 3. Anvendelse .....	10
§ 4. Vejforhold.....	11
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	11
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	12
§ 7. Ubebyggede arealer .....	13
§ 8. Ledningsforhold.....	13
§ 9. Foranstaltninger mod forurening .....	14
§ 10. Retsvirkninger .....	14
Kommentarer af generel karakter.....	14
Tegning nr. 1.....	15

## Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2005.....	17
Lokalplanlægning m.m. omkring det aktuelle lokalplanområde .....	17
Boligpolitik.....	18
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	18
Varmeplanlægning .....	18
Bygas.....	18
Underjordisk grundvandskøleanlæg .....	18
Tilladelse i henhold til anden lovgivning .....	18

## Hvad er en lokalplan?.....20

## Mindretalsudtalelser.....21

## Praktiske oplysninger .....

Forsidefoto: Amagerfælledvej 135 med "Hørgården" i baggrunden.

Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser optaget i marts 2006.



### Formål

Lokalplan "Amagerfælledvej" skal danne grundlag for opførelse af helårsboliger på en del af ejendommen Amagerfælledvej 135. Lokalplanen muliggør opførelse af ca. 130 boliger placeret i karrébebyggelse i op til 5 etager plus udnyttet tagetage, der skal danne overgangen mellem boligbebyggelsen "Hørgården" og bebyggelse i Ørestad. Lokalplanen fastlægger desuden, at der kan skabes hensigtsmæssige adgangsforhold samt attraktive opholdsarealer.

### Baggrund

Borgerrepræsentationen vedtog i december 2005 "Boliger for alle - boligplan for Københavns Kommune 2005-08". I forlængelse heraf godkendte Borgerrepræsentationen på mødet den 23. marts 2006 indstillingen "Billige Boliger". Et af punkterne heri var, at alle egnede kommunale byggegrunde, indtil forholdene omkring grundene er afklaret, skulle reserveres til etablering af 5x5-boliger. I indstillingen indgik de første 7 kommunale grunde, der alle umiddelbart er vurderet at kunne anvendes til boligbyggeri, herunder "Amagerfælledvej" (tidligere "Røde Mellemvej").

### Eksisterende planforhold

Området er ikke omfattet af en lokalplan. Der er tidligere i år 1995 udarbejdet forslag til lokalplan for ejendommen, som skulle muliggøre opførelse af børneinstitutioner m.m., men forslaget blev opgivet efter den offentlige høring. I Kommuneplan 2005, der er vedtaget i Borgerrepræsentationen i december 2005, er ejendommen beliggende i et boligområde med B3-rammer svarende til en maksimal bebyggelsesprocent på 110. Kommuneplanens rammeområder er

Lokalplanområdet set fra Hørgården. DR's byggeri, der er under opførelse, samt IT-Universitetet i Ørestad ses i baggrunden.



vist på tegningen. Kommuneplanen kan i sin helhed ses via hjemmesiden [www.kk.dk](http://www.kk.dk).

### Intentioner med lokalplanbestemmelserne

#### Anvendelse og bebyggelse

Volumenstudier viser, at der kan opføres karrébebyggelse i op til 5 etager med udnyttet tagetage, som muliggør omkring 130 helårsboliger med en gennemsnitlig størrelse på omkring 95 m<sup>2</sup>. Forureningen af jorden er uden betydning for placering af bebyggelsen i området. Derimod er den skønnede fremtidige trafikstøj af betydning herfor, jfr. neden for. Bebyggelsens placering er vist på volumenstudierne på side 9. Tegningen viser desuden solskyggediagram for bebyggelsen.

#### Miljørigtigt byggeri

København Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes med bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" omfatter emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private bygherrer m.fl. opfordres til at hente ideer fra retningslinierne, der bl.a. kan ses via hjemmesiden [www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk).

Rammer for lokalplanlægningen i  
Kommuneplan 2005.

B-områder til boliger.

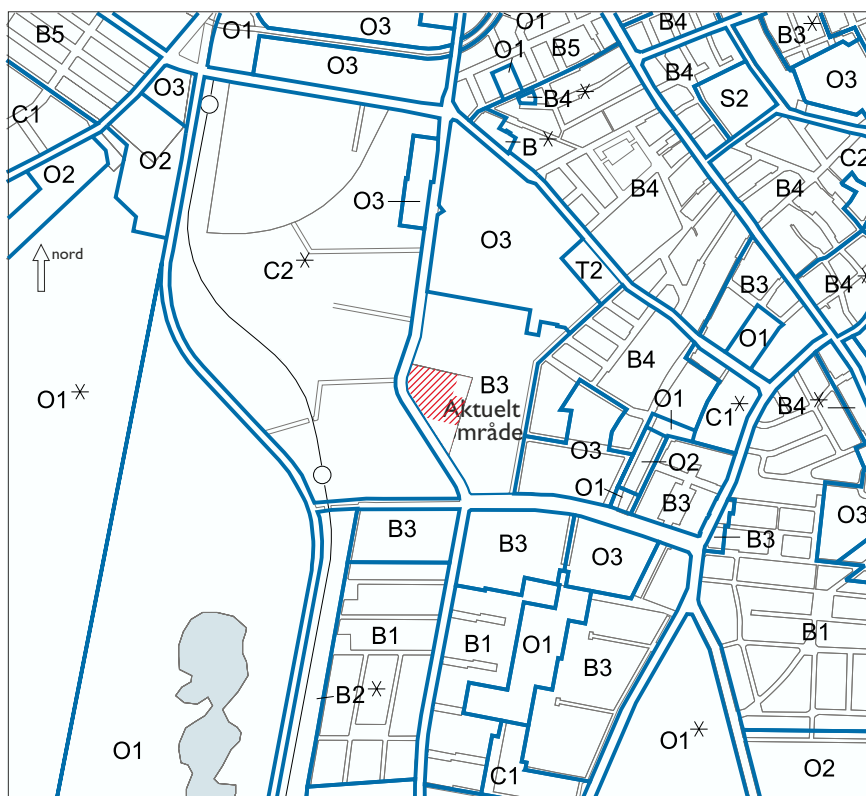
C-områder til blandet bolig og er-  
hverv.

S-områder til serviceerhverv.

O-områder til fritidsformål eller insti-  
tutioner.

T-områder til tekniske anlæg.

\*-bemærkninger angiver særlige  
bestemmelser udover de standard-  
mæssige rammebestemmelser.



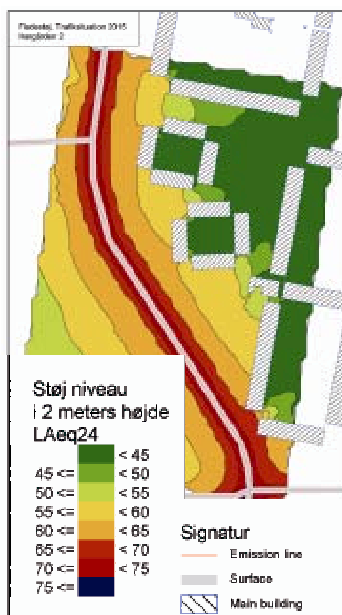
### Retningslinier for trafikstøj

Borgerrepræsentationen har den 15. december 2005 i forbindelse med Kommuneplan 2005 vedtaget et sæt støjreringslinier, der er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, "Trafikstøj i boligområder". Af disse retningslinier fremgår, at boliger skal have mindst en facade samt primære uden-dørs opholdsarealer (haver, legearealer, grillplads m.m.), hvor det døgnækvivalente trafikstøjniveau ikke overstiger 55 dB(A). Det præciseres, at det er en facade til boligens opholds-/soverum. Der kan i den forbindelse peges på fordelene ved lejligheder med gennemgående rum, og at hjørnelejligheder ofte vil have problemer med at få en "stille" facade.

I retningslinierne stilles der ligeledes krav om, at støjniveauet ved boligernes facade som hovedregel ikke må overstige 65 dB(A). Beslutningen om retningslinierne kan ses via hjemmesiden [www.kk.dk](http://www.kk.dk).

### Trafikstøj ved bebyggelse Amagerfælledvej 135

Forvaltningen forventer på baggrund af trafikplan for Amager og senere vurderinger, at der i 2015 vil passere i størrelsesordenen 18.000 køretøjer pr. hverdagsdøgn på Amagerfælledvej ud for grunden. Det skønnes, at der bliver trafikstøj på ca. 65-70 dB(A) på en ca. 10 m bred zone, 60-65 dB(A) på den del der ligger i zonen ca. 10-50 m fra vejen og 55-60 dB(A) på resten af grunden mere end 50 m fra vejen. I lokalplanforslaget er bebyggelsen placeret således, at ingen boliger har en facade med over 65 dB(A) samtidig med, at hver bolig har en facade med under 55 dB(A).



Lokalplanområdets sydlige del, med "Hørgården"s bebyggelse i baggrunden.

### Forurening

På ejendommen er der konstateret forurening af jorden med tjærestoffer og tungmetaller. Ved boligbyggeri skal jorden til minimum 0,5 m under terræn udskiftes med ren jord på ubefæstede arealer.

### Friarealer

Friarealets størrelse i boligområdet er fastsat til 60 pct. af etagearealet. Friarealerne, parkerings- og tilkørselsforhold, stiforbindelser m.m. kan indgå i fælles anlæg med "Hørgården".

### Trafik og parkeringsforhold

Trafikbelastningen på Amagerfælledvej i kombination med behovet for adgang til metrostationen, Ørestad og fælleden har nødvendiggjort ombygning af overgangen ved Amagerfælledvej til et helt firbenet kryds med forgængerovergang i alle sider. Alle de omkransende veje er forsynet med cykelstier og området er som sådan velindrettet for gående, cyklister og med god tilgængelighed. Vejadgang og parkeringszone for lokalplanområdet placeres mest hensigtsmæssigt langs Amagerfælledvej, som et fælles anlæg med "Hørgården" med tilkørsel via det signalregulerede kryds ved DR-byen. En selvstændig vejadgang fra Amagerfælledvej til lokalplanområdet vil alternativt kunne etableres midt på strækningen ud for grunden.

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgør en parcel på ca. 12.460 m<sup>2</sup> af ejendommen Amagerfælledvej 135, matr.nr. 1 bh Eksercerpladsen, København. Området er ubebygget som vist på luftfotoet.

Hele ejendommen er på ca. 17.460 m<sup>2</sup>. Heraf anvendes lidt under 1/3 af grunden til beboerhaver for beboerne i nabobebyggelserne "Hørgården", mens den øvrige del henligger som et offentligt tilgængeligt fælledareal. I brugsaftalen med "Hørgården" fra 1979 er det fastlagt, at beboerhaverne er placeret langs arealets øst- og nordgrænse i en dybde på 15 m. Havelodderne skal fortrinsvis overlades til pensionister og børnefamilier. Der må ikke opstilles skure, lysthuse eller faste indretninger af nogen art.

Et ca. 5.000 m<sup>2</sup> stort areal af grunden forhandles magelagt med "Hørgården" med henblik på, at kommunen overtager et tilsvarende areal af "Hørgården"s område op til kommunens ejendom Sundholm.

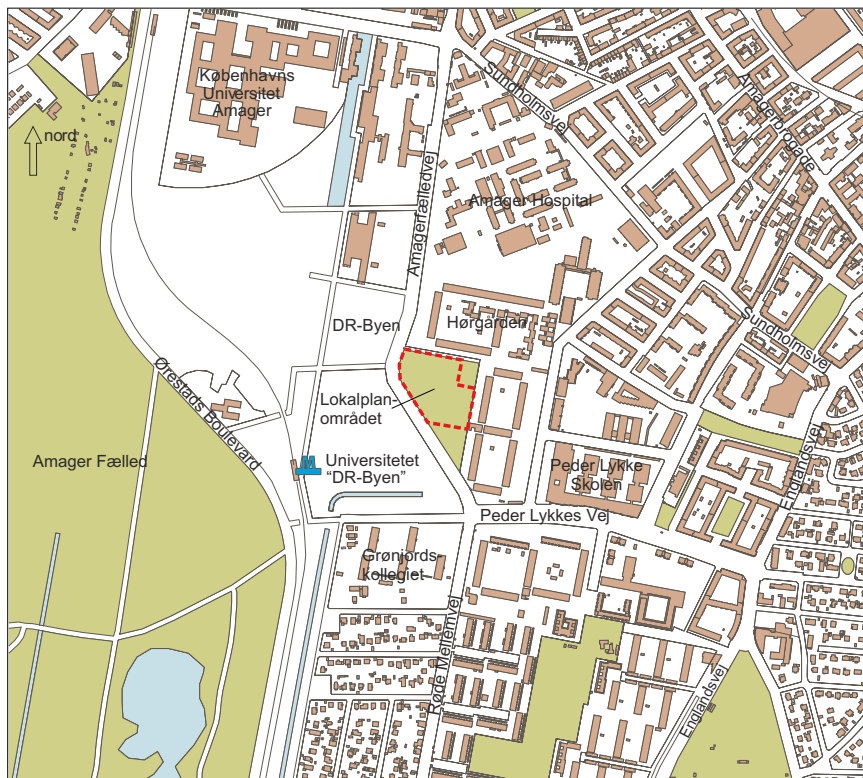
Langs den nu ændrede placering af Amagerfælledvej, er der ved deklaration sikret underjordisk grundvandskøleanlæg for DR-Byen i Ørestad i et smalt bælte på ca. 1.100 m<sup>2</sup>. på betingelse af at arealet fortsat kan anvendes til andre formål, herunder tilkørsel, parkering og beplantning.

Endvidere er der bl.a. nedgravede fjernvarme- og kloakledninger på ejendommen.

### Kvarteret

Lokalplanområdet har en attraktiv beliggenhed ved det nye universitetskvarter i Ørestad, herunder en kommende bebyggelse på den tidligere Rigsarkivgrund, og det er beliggende i afstand af ca. 600 m fra nærmeste metrostation. Naboejendommene i "Hørgården"s område har bebyggelsesprocenter på henholdsvis 101 og 73. Under ét udgør bebyggelsesprocenten 85. Det samlede boligetageareal i "Hørgården" er ca. 55.600 m<sup>2</sup>, mens de tilknyttede butikker ved Brydes Alle og børneinstitutionerne under et rummer ca. 3.800 m<sup>2</sup>. Butiksarealerne her indgår i lokalcenter "Brydes Allé". Lokalplanområdet ligger endvidere tæt på Peder Lykke Skolen og på større sammenhængende legeområder, herunder en bemandet legeplads i selve "Urbanplanen". Området ligger ca. 500 m fra grønne områder på Amager Fælled. Der er således gode faciliteter i nærområdet.

"Hørgården" er omfattet af en partnerskabsaftale, som er forlænget til 2012. Den sydlige del af Sundholmområdet overvejes inden for en kortere årrække at ændre status fra et område med overvejende offentlige formål til et område



Lokalplanområdet og dets omgivelser

*Områdets nordlige del.*

*Udskiftning af jorden - også under haverne - medfører, at beboernes materialer, planter mv. skal flyttes. Dette kan ske ved en etapevis overflytning til klargjorte arealer eller ved midlertidig placering ved Sundholm.*



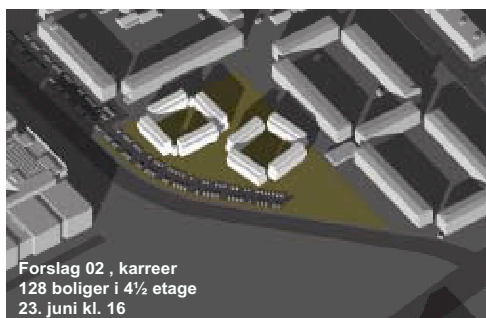
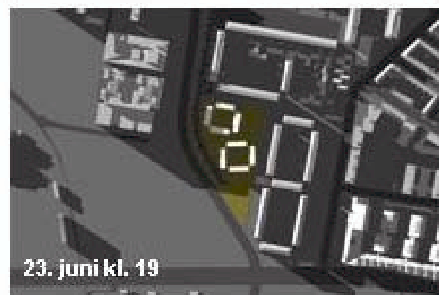
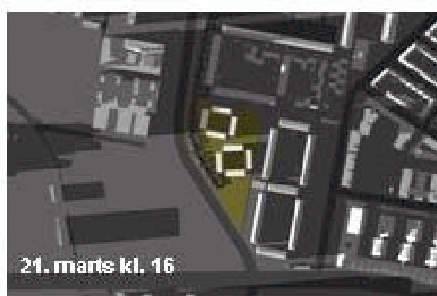
### **Byarkitektonisk vurdering**

Bebyggelsesplanen fastholder "Hørgården"s karréstruktur med delvis åbne hjørner. Dermed danner bebyggelsen såvel "indre" som "ydre" gårdrum, idet de nye karreer i kombination med den eksisterende karréstruktur danner et fælles, delvist afskærmet areal. De "indre" gårdrum er omvendt private opholdsarealer for den nye bebyggelse, men respekterer motivet med "Hørgården"s åbne hjørner, der samtidig får karréerne til at fremstå mindre lukkede.

Den lille drejning i den foreslåede bebyggelse nuancerer den rumlige oplevelse mellem karréerne og skaber en mere inviterende adgang til fællesarealet. Samtidig er den med til at bløde den strukturelle oplevelse af den eksisterende bebyggelse op og formidle de to forskellige urbane situationer, der - ikke mindst når der senere bygges på den anden side af vejen - opstår på dette sted.



Modelstudier med soldiagrammer.



I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for et ca. 12.460 m<sup>2</sup> område af ejendommen Amagerfælledvej 135 ved naboejendommen "Hørgården" (ejendommene matr. nr. 138 og 142 Eksercerpladsen, København).

### § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for, at udvikling af området sker ud fra følgende overordnede formål:

Bebyggelse skal udformes som 2 karrébebyggelser, der i omfang og placering indgår i kvarteret på en harmonisk måde, der respekterer områdets struktur, og formidler overgangen mellem de tilgrænsende bebyggelser "Hørgården" og bebyggelse i Ørestad.

Nye boliger skal i overensstemmelse med kommunens boligpolitik være attraktive familieegnede helårsboliger.

Friarealerne indrettes som sammenhængende grønne fællesarealer, der kan indgå i fælles anlæg med bebyggelsen "Hørgården".

### § 2. Området

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegningen nr. 1 og omfatter del af ejendommen matr. nr. 1 bh Eksercerpladsen, København, samt alle parceller, der efter den 1. august 2007 udstykkes i området.

#### Kommentar

Ejendommen er under matrikulær ændring, således at den del, der er beliggende i et ændret tracé for Amagerfælledvej, vil blive afskrevet i matriklen til offentlig vej. Herudover frastykkes 2 arealer på i alt ca. 5.000 m<sup>2</sup>.

### § 3. Anvendelse

#### Stk. 1.

Området fastlægges til helårsboliger.

Den gennemsnitlige boligstørrelse skal være mindst 95 m<sup>2</sup>. Ingen bolig må være mindre end 75 m<sup>2</sup>.

Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er - såfremt de opføres efter den til enhver tid gældende lovgivning herom - undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

#### Kommentar

Ved krav om helårsbeboelse forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til feriebolig og lignende. Folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

### § 3. Anvendelse

- Stk. 2.** Der kan opføres eller indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger. Institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med boliger.

### § 4. Vej- og stiforhold

- Stk. 1.** Den på tegning nr. 1 viste eksisterende vejlinie mod Amagerfælledvej opretholdes.
- Stk. 2.** Vejadgangen fra Amagerfælledvej til området kan ske via naboejendommen "Hørgården". Der må maksimalt etableres en overkørsel med vejadgang mod Amagerfælledvej. Overkørslen skal placeres som vist principielt på tegning nr. 1.
- Stk. 3.** Fælles gang- og/eller cykelstier skal have en bredde på 3 m.

**Kommentar** Den nærmere udformning af veje og stianlæg sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningen

### § 5. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1.** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- Stk. 2.** Ny bebyggelse skal opføres i princippet i de på tegning nr. 1 viste byggefelter. Bebyggelsen skal opføres i mindst 4 og højst i 5 etager plus udnyttet tagetage, hvor tagetagen kan udføres som penthouse, tagterrasse eller tekniketage. Ved etablering af åbne forbindelser i underetagen eller som vandrette forskydninger oppe i etagerne kan bebyggelsesprocenten overskrides med det hertil medgående areal på terræn.
- Stk. 3.** Husdybden må ikke overstige ca. 12 m, dog kan husdybden efter Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse udvides 1,2 m med faste bygningsdele, f.eks. kar- napper, altaner eller lignende.

**Kommentar** Byggelovgivningens bestemmelser om afstand og højde i forhold til skel og anden bebyggelse tilsidesættes for bebyggelse i byggefelterne.

- Stk. 4.** Uden for byggefelterne kan der opføres mindre bygninger i én etage, såsom skure, udhuse og lignende, herunder byøkologiske anlæg jf. dog § 7, stk. 3. Sådanne bygninger skal placeres således, at områdets grønne præg fastholdes og skal i videst muligt omfang udgøre en støjafskærmning for primære opholds- arealer.

- Stk. 1.** Ny bebyggelse skal fremstå i et nutidigt formsprog i en høj arkitektonisk og materiel kvalitet, og skal med hensyn til materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden medvirke til at formidle overgangen mellem den tilgrænsende bebyggelse "Hørgården" og bebyggelse i Ørestad. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.
- Stk. 2.** Alle sider af bebyggelsen skal behandles som facader.
- Stk. 3.** Tage skal fremstå flade eller med en taghældning på maksimalt 15 grader. Tagbeklædningen skal udføres i metal eller sort/grå tagpap.
- Stk. 4.** Boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser.
- Stk. 5.** Vindues- og dørpartier m.v. skal udføres med en spinkel detaljering i træ eller metal i en farve, der harmonerer med bygningens facader i øvrigt.
- Stk. 6.** Vinduesglas skal være klart glas uden spejlende virkning.
- Stk. 7.** Skure, udhuse, legehuse og lignende skal udføres som lette bygninger hovedsageligt i træ og med tag i grå/sort tagpap.
- Stk. 8.** Opsætning af facadebelysning, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr må ikke ske uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse. Facadeudstyr skal udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.
- Stk. 9.** Udendørs belysning i forbindelse med bebyggelsens indgangspartier skal udføres med afskærmede armaturer med glødelamper eller anden lyskilde med tilsvarende lys.
- Stk. 10.** Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag kræver Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- Stk. 11.** Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg, hvis placering og udformning skal godkendes af forvaltningen, eller af tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, herunder paraboler, der ikke må placeres

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

mod gadesiden, skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygnings arkitektoniske udtryk. Placering og udformning af antenner skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

## § 7. Ubebyggede arealer

- Stk. 1.** Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 60 procent af boligetagearealet.
- Stk. 2.** Friarealet skal indrettes efter en samlet plan med lege- og opholdsareal for beboere og brugere. Planen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- Stk. 3.** Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Placering, omfang og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- Stk. 4.** Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringspladserne skal overvejende etableres på terræn og inden for en ca. 30 m bred zone langs Amagerfælledvej. Parkeringsarealerne skal i princippet udformes som en fortsættelse af parkeringsanlægget på naboejendommen mod nord udformet med allébeplantning m.m.
- Stk. 5.** Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelsehæmmet færdsel på arealerne. Adgangsarealer skal udføres med fast belægning.
- Stk. 6.** Eksisterende træer skal bevares i videst muligt omfang.

### Kommentar

Denne bestemmelse gælder i praksis for alle vækster med et stammeomkreds på 25 cm målt 1,0 m over terræn. Træer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger sikres mod beskadigelser, herunder i nedrivnings-, bygge- og anlægsperioder samt ved terrænændringer for så vidt angår rodnet, stamme og krone.

### Stk. 7.

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg

## § 8. Ledningsforhold m.v.

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger.

### Kommentar

Københavns Energi ønsker de eksisterende fjernvarmeledninger på grunden respekteret. Der er fastlagt ét servitutbælte på ejendommen mellem 3 m og 9 m fra Amagerfælledvej benævnt "grundvandskøling, DR-Byen".

## § 9. Foranstaltninger mod forureningsgener

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedens krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang beskyttes mod forureningsgener, støj og andre ulemper. Støj må ikke overstige 65d(B)A ved facader, og alle boliger skal have en facade, hvor støjen er højst 55 d(B)A.

### Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

## § 10. 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 kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold, og i øvrigt er lovlig.

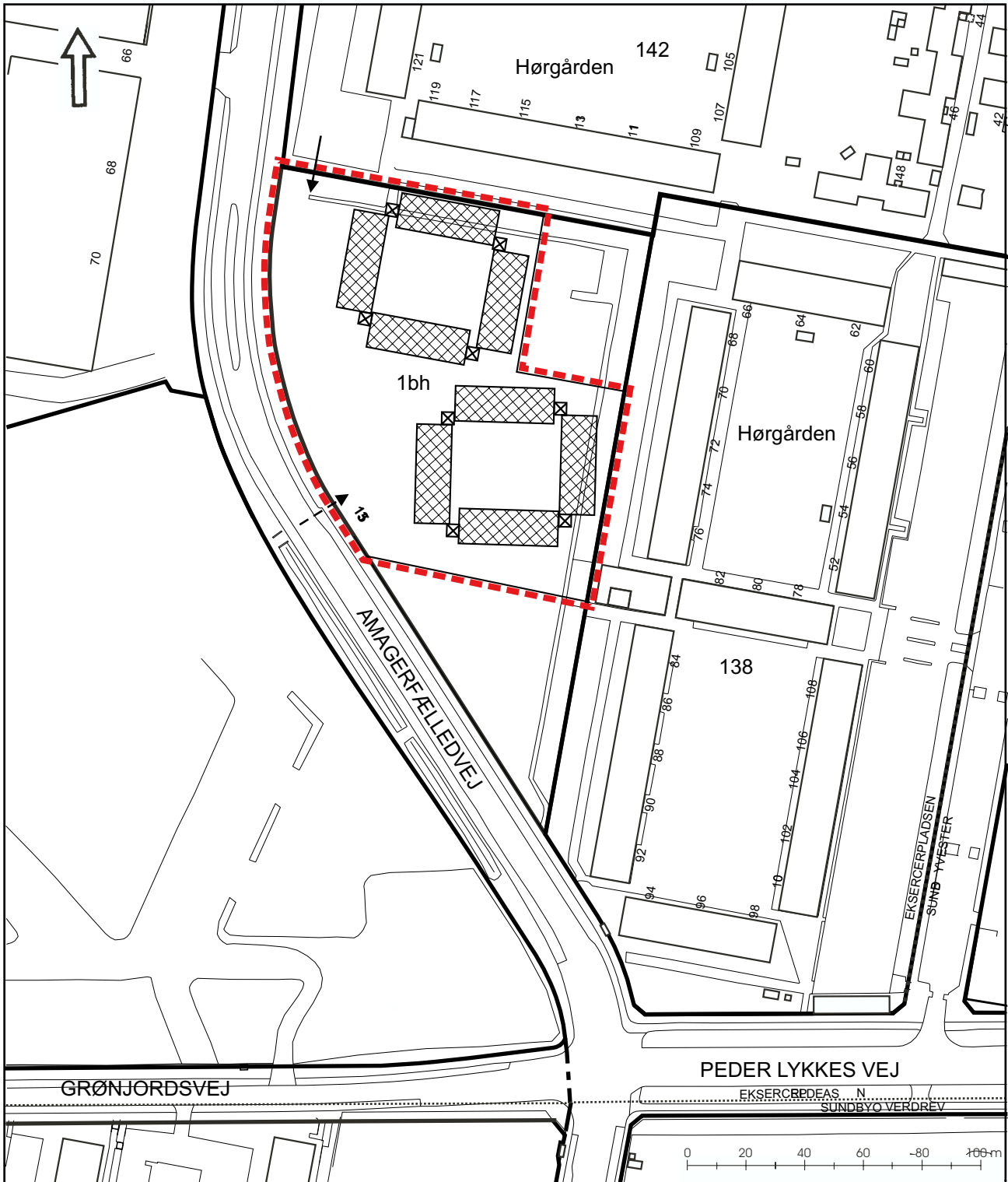
### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i København.
- d) Arbejder der forudsætter udgravning i undergrunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til "Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune.

### Kommentar

I forbindelse med forundersøgelser af forurening af undergrunden i området er der konstateret forurening af jorden med tjærestoffer og tungmetaller. Ved boligbyggeri skal fyldjord til minimum 0,5 m under terræn udskiftes med ren jord på kommende ubefæstede arealer.

- f) Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.



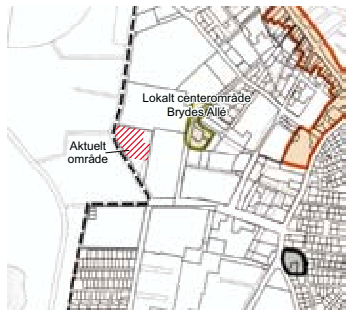
- Grænse for lokalplanområdet
- Bebyggelse i 4-5½ etage (principiell placering)
- Bebyggelse i 2-5 etager
- Overkørsel (primær placering)
- Overkørsel (sekundær mulighed)





### Kommuneplan 2005

(Oversigt over rammer for lokalplanlægningen er vist på side 5).



Rammer for detailhandel.

I Kommuneplanen er ejendommen beliggende i et boligområde med B3-rammer. I sådanne områder er den maksimale bebyggelsesprocent fastsat til 110, det maksimale etageantal til 5 plus tagetage, friarealprocenten for boliger og erhverv henholdsvis 60 og 15.

Det kan i lokalplaner kræves, at nærmere angivne dele af en bebyggelses underetage skal udføres f.eks. som en åben forbindelse i bygningen eller som en arkade. Den maksimale bebyggelsesprocent kan i sådanne tilfælde overskrides med det hertil medgående areal.

Naboejendommen "Hørgården" er beliggende inden for det samme boligområde i rammerne, mens Plejecentret Hørgården indgår i det nordfor liggende område til offentlige formål (O3).

"Hørgårdens" butiksareal indgår i det i Kommuneplanen fastlagte lokale centerområde "Brydes Allé". I det samlede centerområde må bruttoetagearealet til butiksformål ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>.

### Lokalplanlægning m.m. omkring det aktuelle område

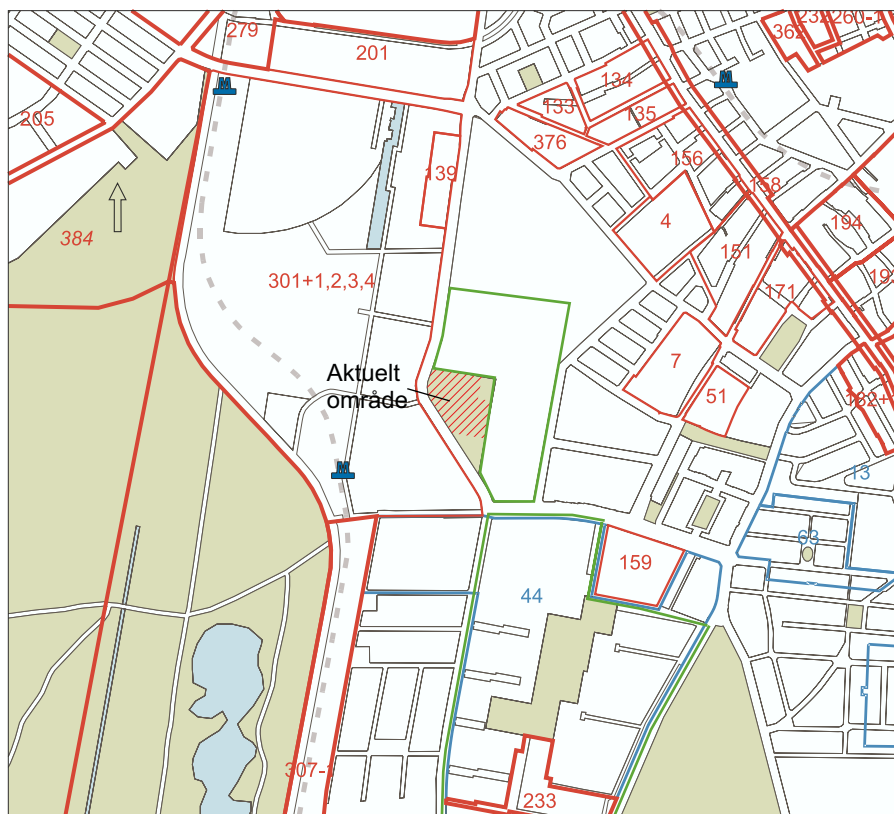
Umiddelbart op til ejendommen Amagerfælledvej 135 grænser følgende lokalplaner, byplaner og partnerskabsområde:

Lokalplan nr. 301 med tillæg "Ørestad Nord" (vist med rød linie).

Byplan nr. 44. (vist med blå linie).

Partnerskabsområde "Urbanplanen" (vist med grøn linie).

Tegning med gældende lokalplanområder m.m.



### **Boligpolitik**

Det er et boligpolitisk mål at tilvejebringe et varieret udbud af boliger, som i kvalitet kan måle sig med udbuddet i det øvrige hovedstadsområde og i Øresundsregionen. Den fysiske planlægning skal ved satsning på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til og skabe en social og bæredygtig befolkningssammensætning. Det er et boligpolitisk mål, at der skal opføres billigere nybyggeri. Boligbyggeri skal være af høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet og skal som udgangspunkt være helårsboliger og primært bestå af familieegnede boliger. For at fremme et bæredygtigt transportmønster skal princippet om stationsnærhed indgå i prioriteringen af nyt boligbyggeri.

### **Lov om miljøvurdering af planer og programmer**

Forslaget til lokalplan vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004). Baggrunden herfor er, at der ikke muliggøres anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4 eller projekter, der i størrelse og omfang, samt i forhold til lokalplanområdets nuværende udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Afgørelsen vil blive offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget.

### **Varmeplanlægning**

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. Herefter må større ejendomme med en kapacitet på over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmforsyning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen. Der er fjernvarmeledninger over ejendommen.

### **Bygas**

I lokalplanområdet kan bygas først og fremmest anvendes til madlavningsformål i boliger. Der er gasledninger ved området, der derfor ligger inden for bygassens forsyningsområde.

### **Underjordisk grundvandskøleanlæg**

Langs den nu ændrede placering af Amagerfælledvej, er der ved deklaration i lokalplanområdet sikret underjordisk grundvandskøleanlæg for DR-Byen i Ørestad i et smalt bælte på ca. 1.100 m<sup>2</sup>.



### **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, evt. 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 dereksempelvis kan gennemføres bl.a. 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 på 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. Forbudet gælder dog 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 lokalplanforslaget.

### **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.









### **Offentlighedsperiode**

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2007 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Amagerfælledvej".

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx 2007 til den xx. xx 2007.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene.

Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



### **Plancher**

Der vil fra den xx. xx til den xx. xx 2007 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold. Plancherne er placeret i xxx xxx, xxx

xxx



### **Borgermøde**

Der vil blive afholdt et borgermøde om lokalplanforslaget i xxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxx

Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2007 kl. 19.00-21.00.



### **Debatforum**

På Center for Bydesigns hjemmeside [www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk) har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



### **Adresse**

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget og kommuneplantillægget kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Njalsgade 13

2300 København S

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)

tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2007.