



# FORTVÆNGET

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Klima og Byudvikling har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Fortvænget.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst

Offentlig høringsperiode fra den 5. juni til den 1. september 2023.

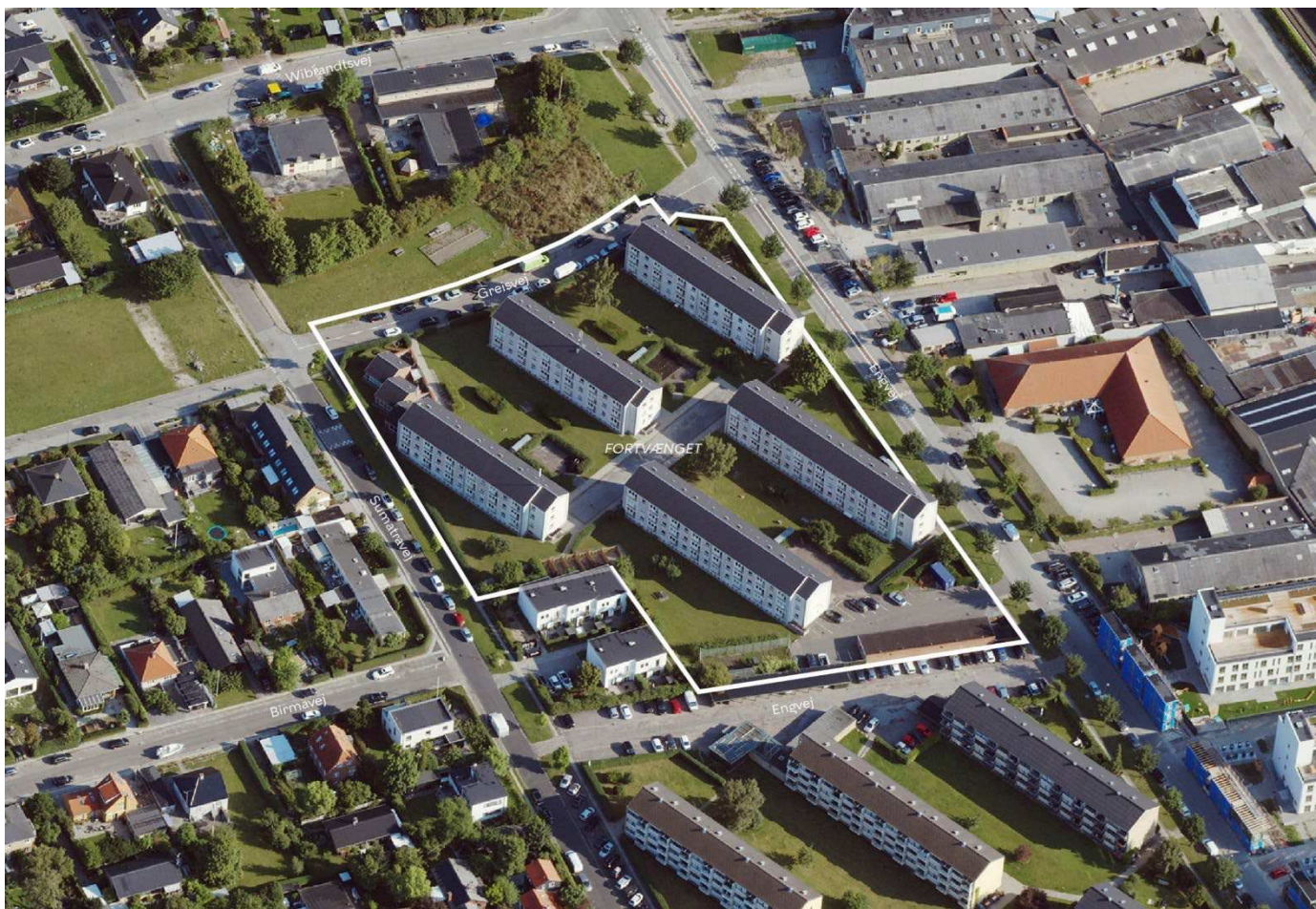


# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>21</b>
<b>Lokalplanens baggrund og formål</b>	<b>3</b>	§ 1. Formål.....	21
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	21
Lokalplanens indhold .....	6	§ 3. Anvendelse .....	21
Miljøforhold.....	9	§ 4. Veje.....	22
Den kystnære del af byzonen .....	9	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	23
Skyggediagrammer .....	10	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	23
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>14</b>	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	24
Overordnet planlægning.....	14	§ 8. Ubebyggede arealer .....	25
Kommuneplan 2019.....	14	§ 9. Støj og anden forurening.....	27
Lokalplaner i kvarteret .....	14	§ 10. Matrikulære forhold .....	28
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	15	§ 11. Retsvirkninger .....	28
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	15	§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	28
Spildevandsplan .....	15	Kommentarer af generel karakter .....	28
Sikring mod oversvømmelse.....	16	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	29
Vandforsyningsplan .....	17	Tegning 2 · Bebyggelsens omfang og placering.....	30
Varmeplanlægning .....	17	Tegning 3a · Byrum.....	31
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>18</b>	Tegning 3b · Kantzoner .....	32
Affald .....	18	Tegning 3c · Beplantning .....	33
Jord- og grundvandsforurening .....	18	<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>34</b>
Museumsloven.....	19	<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>
Anlæg på søterritoriet.....	19		
Rottesikring .....	19		
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	20		



# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2021.

## Lokalplanens baggrund og formål

Den almene boligorganisation Bo-vita, har anmodet forvaltningen om at få udarbejdet en ny lokalplan, der skal muliggøre en ny tagetage på den eksisterende bebyggelse, Engvej 126 til 152.

Der har gennem længere tid været arbejdet på en helhedsplan for bebyggelsen, der bl.a. omfatter efterisolering af facaderne, udskiftning af døre og vinduer, etablering af ventilation i alle lejligheder. Fælles for overstående er, at de dels skal udføres af energimæssige årsager og dels af bo-komfort/indeklimamæssige årsager.

Helhedsrenovering af Fortvænget skal fremtidssikre bebyggelsen ved at afhjælpe de byggetekniske problemer og tilføre bebyggelsen en række bygnings- og bolig-mæssige kvaliteter. Samtidig er der behov for et arkitektonisk løft. Projektet indeholder således tiltag, der forbedrer den byggetekniske stand, udbedrer skader, forbedrer indeklimaet i boligerne, øger bygningernes energimæssige performance og ikke mindst tilfører bebyggelsen en lang række af beboerne efterspurgte kvaliteter. Løsningerne udføres i ét samlet arkitektonisk greb, der skaber en helstøbt bygnings- og landskabsarkitektur, der respekterer, men nyfortolker den oprindelige murede arkitektur.

Formålet med denne lokalplan er at skabe mulighed for opførelse af en tagetage på bebyggelsen med 24 nye boliger samt at sikre grønne arealer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Fortvænget er en stokbebyggelse med skråstillede boligblokke i 3 etager udlagt efter modernismens idealer om solorientering, lys, luft og udsigt. 'Villaerne' er bebyggelsens tidligere butiklokaler, som er konverteret til 3 stk. 1-etages boliger. Som bebyggelse fremstår Fortvænget som en sympatisk og tidstypisk bebyggelse med god plads mellem bygningerne og store udearealer. Oprindeligt fremstod bygningerne som blankmurede med røde mursten og lys fuger og eternitskifertage.

De nuværende facader fremstår som en blanding af oprindeligt murværk på indgangsfacader og meget anløbne pudsede havefacader samt gavle udført i forbindelse med den udvendige efterisolering i 1990'erne. De oprindelige trævinduer er udskiftet til plastikvinduer med brede karm- og rammeprofiler, der har reduceret glasarealet og dermed dagslyset i boligerne.

Udearealerne fremstår særdeles nedslidte med flere nedlagte legepladser, et overgroet boldbur, meget få opholdsmuligheder og en usammenhængende beplantning med stedvis dårlig vækst og nedslidte belægninger.

### Egenart

Mod øst er lokalplanområdet afgrænset af Engvej og en række erhvervsbebyggelser, et større hotel og metrohøjbanen. Bag ved metroen ligger haveforeningerne Engdraget og Elmely samt det fredede fortidsminde Kastrup Fort. Kvarteret er præget af mange boliger og haveforeningerne. Metroen og dermed nærheden til både Indre By og lufthavnen gør området attraktivt.

### Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Engvej. Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved en del trafik på Engvej og Hedegårdsvej.

Området ligger ca. 300 m fra metrostationen Femøren og er dermed stationsnært beliggende.

### Almene boliger

Krav om mindst 25 % almene boliger stilles ikke, fordi der er tale om en almen-nyttig boligforening og de muliggjorte nye boliger vil indgå i foreningen som almennyttige boliger.



Områdets placering i bydelen.





*Bebyggelsen set fra Engvej.*



*Bebyggelsen set fra gårdsiden.*



*Haven i bebyggelsen.*



*Haven i bebyggelsen.*



*Bebyggelsen set fra Engvej.*

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanen muliggør boliger i en ny tagetage på eksisterende bebyggelse og fastlægger bestemmelser for bebyggelsen udformning og indretning af de ubebyggede arealer.

### Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger.

### Fremtidige trafikforhold

Der vil i mindre grad komme mere biltrafik på de omkringliggende veje, idet bebyggelsen udvides med flere boliger i tagetagen.

Der vil komme en begrænset cykeltrafik på de omkringliggende veje.

De eksisterende overkørsler ud af området opretholdes.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

### Bil- og cykelparkering

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bil- og cykelparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer.

Det betyder, at der kommer til at være ca. 12 nye bilparkeringspladser og ca. 100 nye cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres i skure eller inde i bygningerne. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### Bebyggelsens placering og udformning

Lokalplanen fastlægger nye byggefeltter på eksisterende bebyggelse, hvilket betyder at der kan etableres en ny tagetage, der indrettes til boliger. Adgangen til tagetagen sker via en ny elevator, hvorfra der bliver adgang til 4 nye boliger.

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

### Byrum

De ubebyggede arealer, der omgiver bebyggelsen indrettes med opholdsarealer og plads til leg. Langs sydfacaden indrettes en kantzonen, hvortil der er adgang direkte fra stuelejlighederne. Kantzonen indrettes med beplantning i form af hæk og buske.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### Træer og anden beplantning

Lokalplanen fastlægger 25 nye træer og udpeger 6 bevaringsværdige træer. Derudover plantes der lavere beplantning og buske.

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 kommuneplanen er området fastlagt til boliger.



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



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



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



## 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) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

Det, lokalplanen muliggør, er omfattet af bilag 1 eller 2 til loven, men planen fastlægger anvendelse af et mindre område på lokalt plan indeholder kun mindre ændringer.

Lokalplanen skal muliggøre en udvidelse af bebyggelsen med en ny tagetage således af bebyggelsen vil fremstå med 4 etager. Desuden stilles der krav til facaderne og de ubebyggede arealer.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Engvej. Støjniveauet er op til 63 dB på dele af friarealeret og op til 63 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 for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

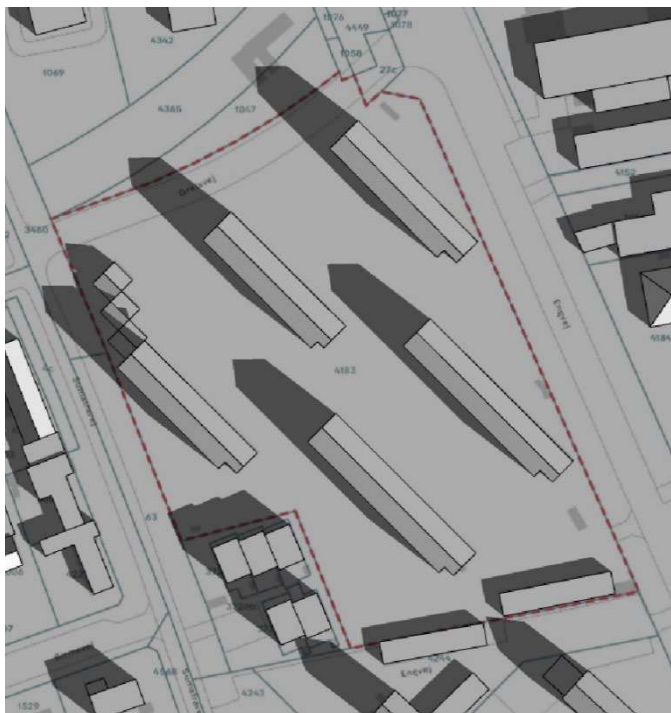
Der planlægges for et område med eksisterende boligbebyggelse. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på facaden. I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, således at grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

## Den kystnære del af byzonen

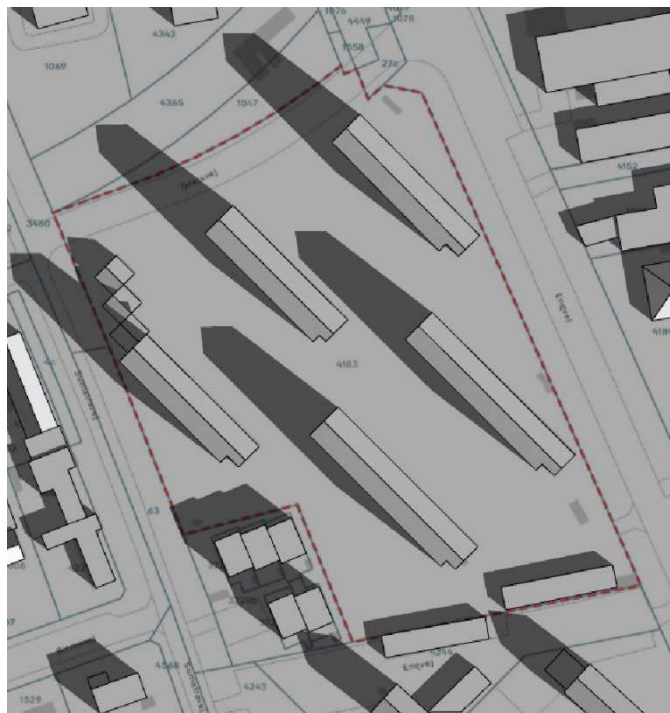
Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

## Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00

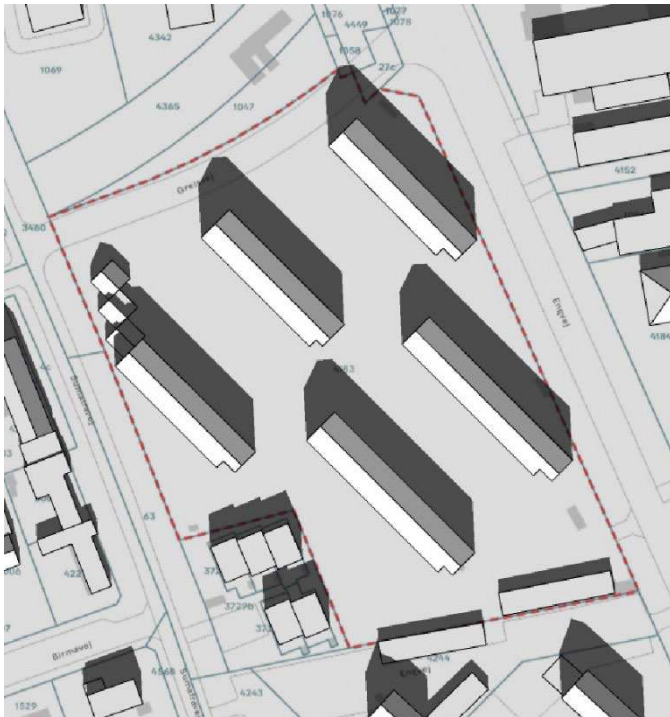
## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at en ny tagetage kun meget begrænset giver skygge til den øvrige bebyggelse - og kun ved forårsjævn døgn efter kl 16.00.

Illustrationer: Arkitema.

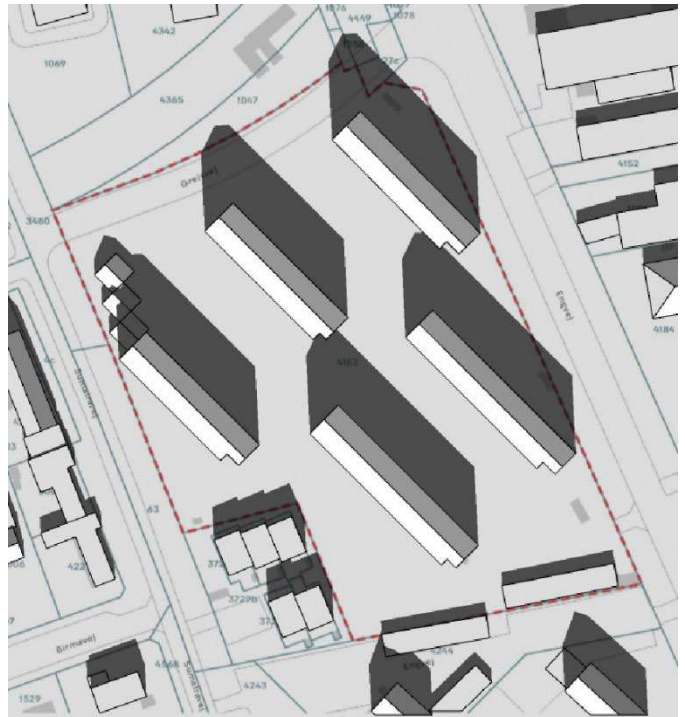


## Eksisterende forhold

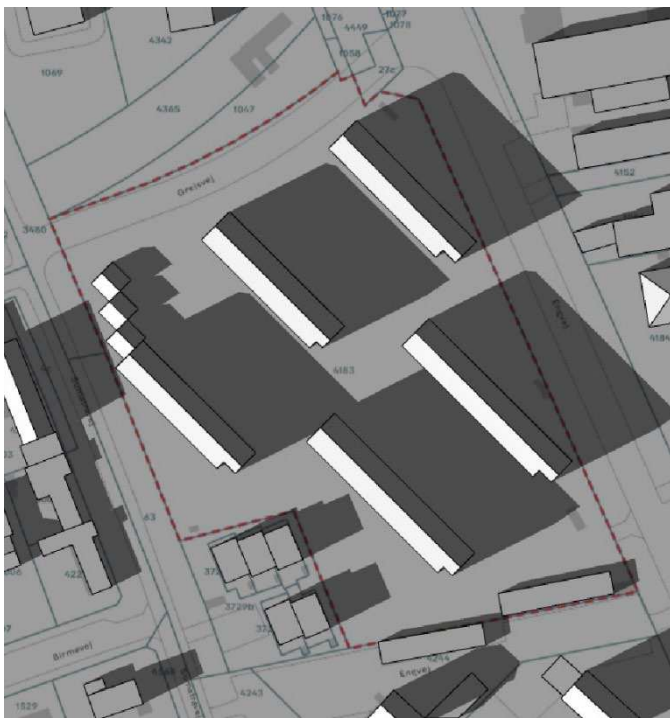


21. marts kl. 12.00

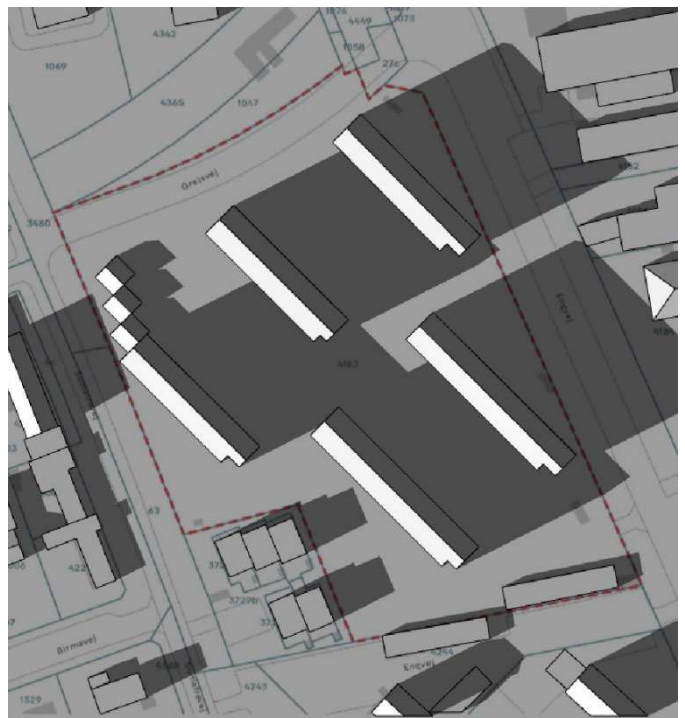
## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 12.00

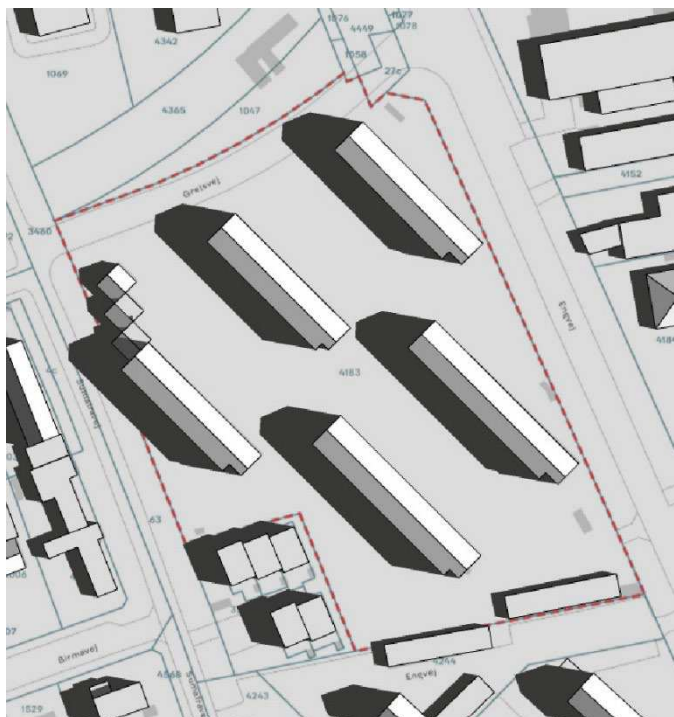


21. marts kl. 16.00



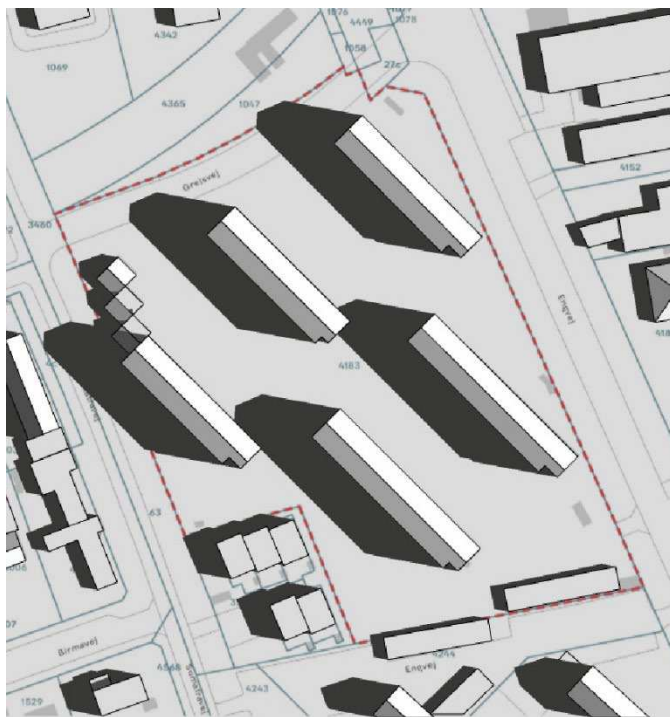
21. marts kl. 16.00

## Eksisterende forhold

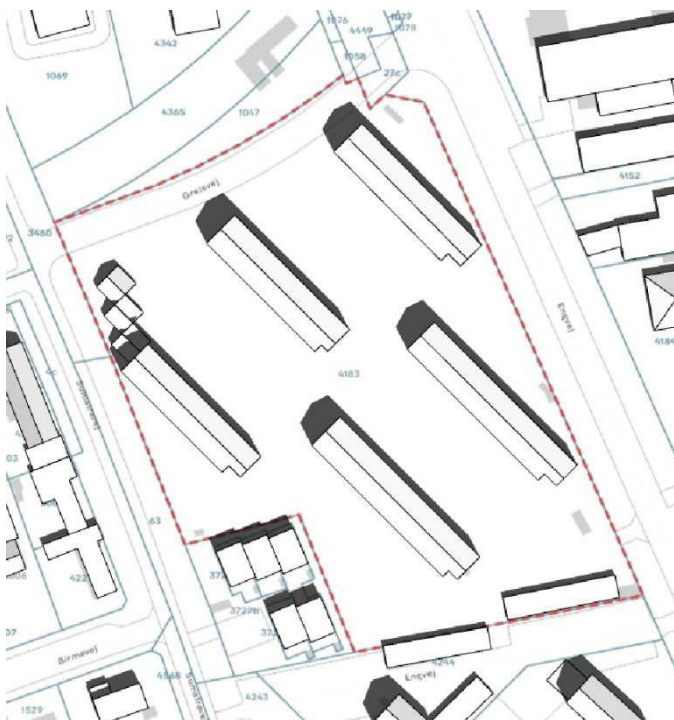


21. juni kl. 9.00

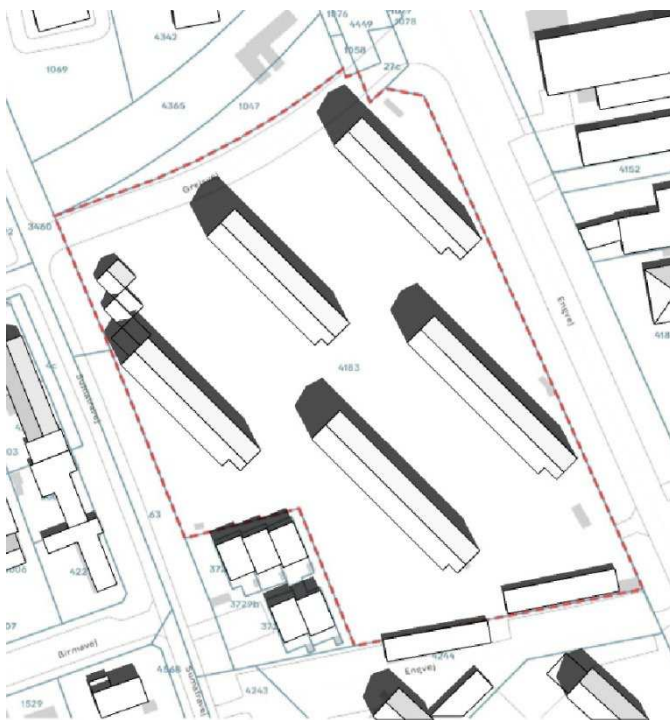
## Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 9.00



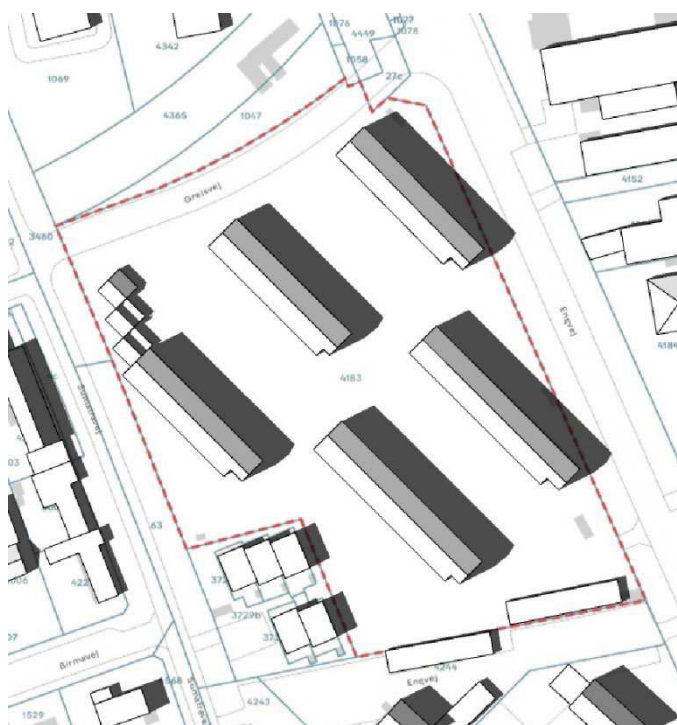
21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 12.00

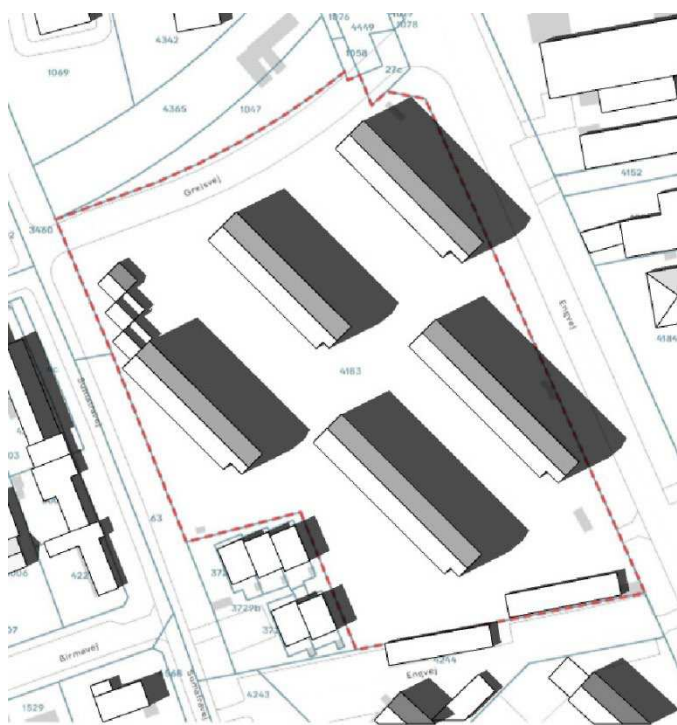


### Eksisterende forhold

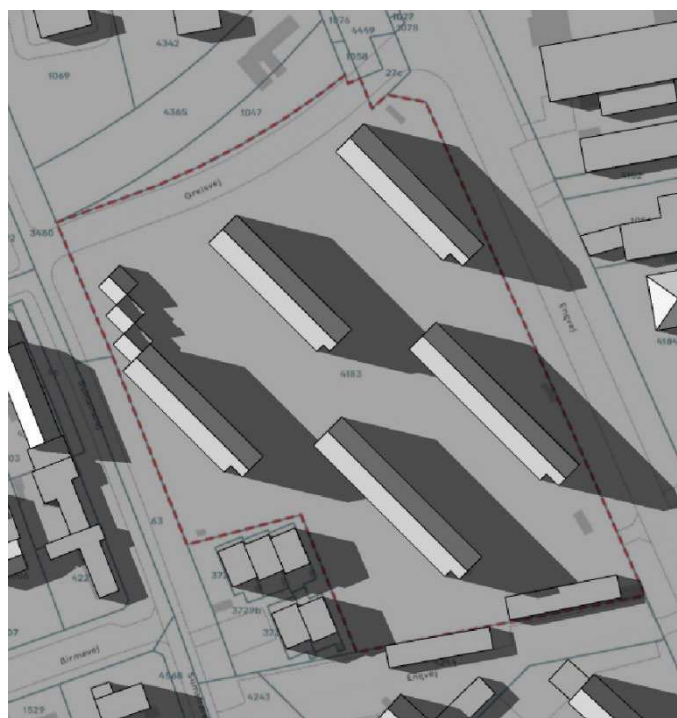


21. juni kl. 16.00

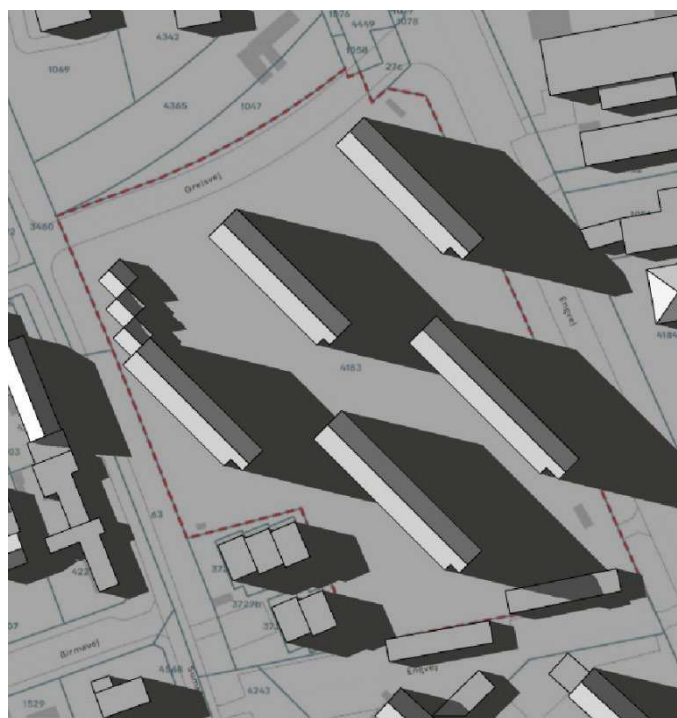
### Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00



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.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 110.

### Bydelsplan

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

Amager Øst Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at Greisvej i fremtiden skal være et attraktivt grønt område, der er fyldt med biodiversitet, som understøtter fællesskabsaktiviteter gennem etablering af opholdsarealer, boldbaner, legeredskaber, bænke og andre aktivitetstilbud.

Lokalplanområdet omfatter en mindre del af Greisvej.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 567 Femøren Station

Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af eksisterende bebyggelse til hotel, ungdomsboliger, butik mv.

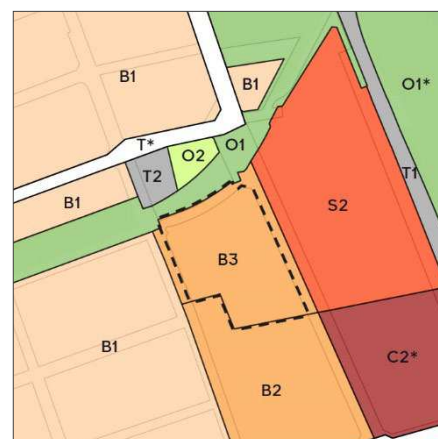
### Lokalplan 241 Jorisvej

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til serviceerhverv.

### Byplan 17 Kastrup Fort

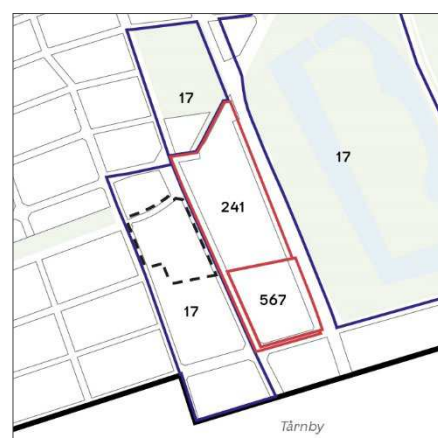
Formålet med byplanen er at fastlægge området gader, anvendelse og bebyggelse.

[Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/lokalplaner.](http://www.kk.dk/lokalplaner)



- B, B1 Områder til boliger (lav tæthed)
- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- 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
- - - - - Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



- Gældende lokalplaner
- Byplaner
- Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.



## Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/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.

## Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

### Bæredygtigheds certificeringer af større byggerier

Bæredygtigheds certificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisens summen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

### Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisensum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

Krav til de forskellige projekttypen findes på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Spildevandsplan

### Kloakering

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

### **Lokal håndtering af regnvand**

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagsituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

## **Sikring mod oversvømmelse**

### **Skybrudssikring**

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

### **Stormflodssikring**

Lokalplanområdet skal sikres i forhold til en vandstandsstigning i forbindelse med en stormflod på indtil 2,63 m.

Eksisterende bygninger kan sikres ved at etablere et beredskab i form af vandtætte skotter m.v., der kan opsættes ved varsling, samt anden indretning af bygningerne, der sikrer mod vandskader.

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

Lokalplanområdet vil kunne blive udsat for en vandstandsstigning i forbindelse med en stormflod på indtil 2 m. Det, lokalplanen muliggør, vil ikke blive påvirket af en stormflod i dette niveau, fordi der muliggøres en ny tagetage. Derfor er der ikke indarbejdet bestemmelser i lokalplanen om sikring mod stormflod.

### **Sikring mod stigende grundvand**

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.



## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer).

## **Varmeplanlægning**

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

# 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 mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.dk.](http://www.at.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 mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/affald.](http://www.kk.dk/affald)

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

[Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside 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 mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

Ejendommen er omfattet af Områdeklassificeringen, dvs. at jorden kan være lettere forurenede.

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@kk.dk](mailto:jordforurening@kk.dk)

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@kk.dk](mailto:jordforurening@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: [grundvand@kk.dk](mailto:grundvand@kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

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

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

Kontakt: [vand@kk.dk](mailto:vand@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 Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser.](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## Museumsloven

Jordarbejde i forbindelse med byggerier, renoveringer ol. kan indebære risiko for at fjerne væsentlige fortidsminder der ville skulle undersøges inden de fjernes jf. museumslovens kap. 8 § 27. I indeværende plan er der tale om etablering af tagboliger på eksisterende byggeri samt istandsættelse og fornyelse af friarealer. Der forventes derfor ikke væsentlige jordarbejder dvs. større fladegravninger til råjord. Skulle dette forekomme, gøres der opmærksom på at jordarbejde i forbindelse med byggerier, renoveringer ol. kan indebære risiko for at fjerne væsentlige fortidsminder, der ville skulle undersøges inden de fjernes jf. museumslovens kap. 8 § 27.

Området er arkæologisk interessant da den forhistoriske strandvold ligger ca. langs Sumatravej og Engvej. Ved denne type topografi, findes ofte stenalderspor, hvilket synliggøres af flere fund af stenalderboplads i oplandet.

Københavns Museum kan vurdere denne risiko nærmere, hvis vi kontaktes i god tid inden eventuelle jordarbejder finder sted. Københavns Museum kan vurdere denne risiko nærmere, hvis vi kontaktes i god tid inden eventuelle jordarbejder finder sted.

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.

## Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S (By & Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Trafikstyrelsen.

Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af grønne facader og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

## **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.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

# 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 / ændringer af eksisterende bebyggelse 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 stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand,
- 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 ejendommene matr.nr. 4183 Sundby Øster, København og alle parceller, der efter den 1. maj 2023 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger.

### Stk. 2. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

- 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 matrikel.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee 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 lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktivi- teter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.



- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

### **Stk. 3. Fællesarealer**

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

#### **Kommentar**

*Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.*

### **Stk. 4. Erhverv over boliger**

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

#### **Kommentar**

*Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.*

### **Stk. 5. Forurenende virksomhed**

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

## **§ 4. Veje**

### **Stk. 1. Vejlinjer**

Mod Engvej, Greisvej og Sumatravej opretholdes den eksisterende vejlinje.

### **Stk. 2. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner mv. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

### **Stk. 3. 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. 1-3 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

*Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.*

## **§ 5. Bil- og cykelparkering**

### **Stk. 1. Bilparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger: 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup>

Kollegie- og ungdoms- boliger: 1 plads pr. 857 m<sup>2</sup>

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

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

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

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

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

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

Boliger, ungdoms- boliger: 1 plads pr. 500 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.

#### **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 110 for den enkelte matrikel.

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

## Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som vist på tegning 2.
- b) Altaner, indgangspartier og lignende må etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 3.

## Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 2 viste etageantal og bygningshøjder må ikke overstige 16 m.
- b) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget.

## Stk. 4. Husdybde

Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger.

## Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 25 m<sup>2</sup>. Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres 5 mindre bygninger.

### **Kommentar**

*I byggesagsbehandlingen tages der stilling til, om de mindre bygninger har et omfang, så de ikke skal regnes med i etagearealet, jf. bygningsreglementet.*

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Facader

- a) Facaderne på eksisterende bebyggelse skal være ensartet opført i en gråbrun teglsten.
- b) Ny tagetage udføres som en selvstændig ny på bygning inden for byggefeltet.
- c) Facaderne og tag på ny tagetage skal være ensartet og opføres i en grå profileret metalplade
- d) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.

Belysning må ikke blænde omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

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

- a) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- b) Vinduer må ikke være i plastik.
- c) Døre må ikke være i plastik.
- d) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger.



### Stk. 3. Altaner

- a) Boliger skal fra 2. etage og op have altaner.
- b) Altaner mod haven må have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden.
- c) Mindst en altan pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m, dog undtaget ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 2 e).
- d) Altaner til ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 2 e), må have et fremspring på 0,4 m målt fra facaden.
- e) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

### Stk. 4. Tage

- a) Tage skal være saddeltage. Tage på mindre bygninger, jf. § 6 stk. 5, kan have en anden udformning.
- b) Materialerne skal i være mørke metal, skifer i farverne grå. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- d) Værn om altangang skal være med lodrette, spinkle balustre i træ eller metal i samme materiale og udformning som facaderne og fremstå som en del af disse. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

### Stk. 5. Reklamer

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysavisser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

### Stk. 6. Stormflodssikring

Bygninger skal udformes, så de er sikret mod en stormflod med et sikringsniveau på 2,63 m over dagligt vande.

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

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

Boliger:	50 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg.

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

### **Kommentar**

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

### **Stk. 2. Bevaringsværdige træer**

De på tegning 3c viste bevaringsværdige træer må udover sædvanlig pleje ikke beskæres, fældes eller flyttes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring, fældning eller flytning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis træet er kritisk sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald).

### **Kommentar**

*En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.*

*For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.*

### **Stk. 3. Oplag**

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

### **Stk. 4. 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.

Der må ikke terrænreguleres inden for bevaringsværdige træers drypzone.

### **Stk. 5. Placering og indretning af ubebyggede arealer**

Byrum/kantzoner/beplantning skal placeres, som vist på tegning 3a-c.

Ved boliger skal kantzonen have en dybde på mindst 1,5 m målt fra facaden.

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

### **Stk. 6. Indretning af byrum**

Byrum skal indrettes, som vist på tegning 3a med opholdsrum med siddemuligheder, legeareal, bede og anden beplantning.

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

### **Stk. 7. Indretning af kantzoner**

Kantzoner skal indrettes som vist på tegning 3b.

Ved opgange skal der være bede med beplantning.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et hævet areal til terrasse/trappe. Der skal være et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m i gulvhøjde. Ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 2 e), må ikke have terrasser.

Der må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,2 m målt i forhold til det omgivende terræn.

#### **Stk. 8. Beplantning**

Der skal være beplantning, som vist på tegning 3c.

Der skal i alt plantes 25 nye træer, som ikke må fældes.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

#### **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 mindst 0,5 m dybt.*

#### **Stk. 9. Regnbede**

Byrum vist på tegning 3a skal have regnbede til afledning, tilbageholdelse eller nedsivning af overfladevand.

#### **Stk. 10. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 3c viste nye træer er plantet.

#### **Stk. 11. Dispensation**

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

### **§ 9. Støj og anden forurening**

#### **Stk. 1. Støj fra trafik**

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes 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

#### **Kommentar**

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



## **Stk. 2. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som 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 og anden forurening, jf. stk. 1, er overholdt.

## **§ 10. Matrikulære forhold**

Området må udstykkes yderligere.

## **§ 11. 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.

## **§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter**

Byplan nr. 17 Kastrup Fort, bekendtgjort den 21. marts 1949, ophæves i sin helhed for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

### **Kommentarer af generel karakter**

*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.*

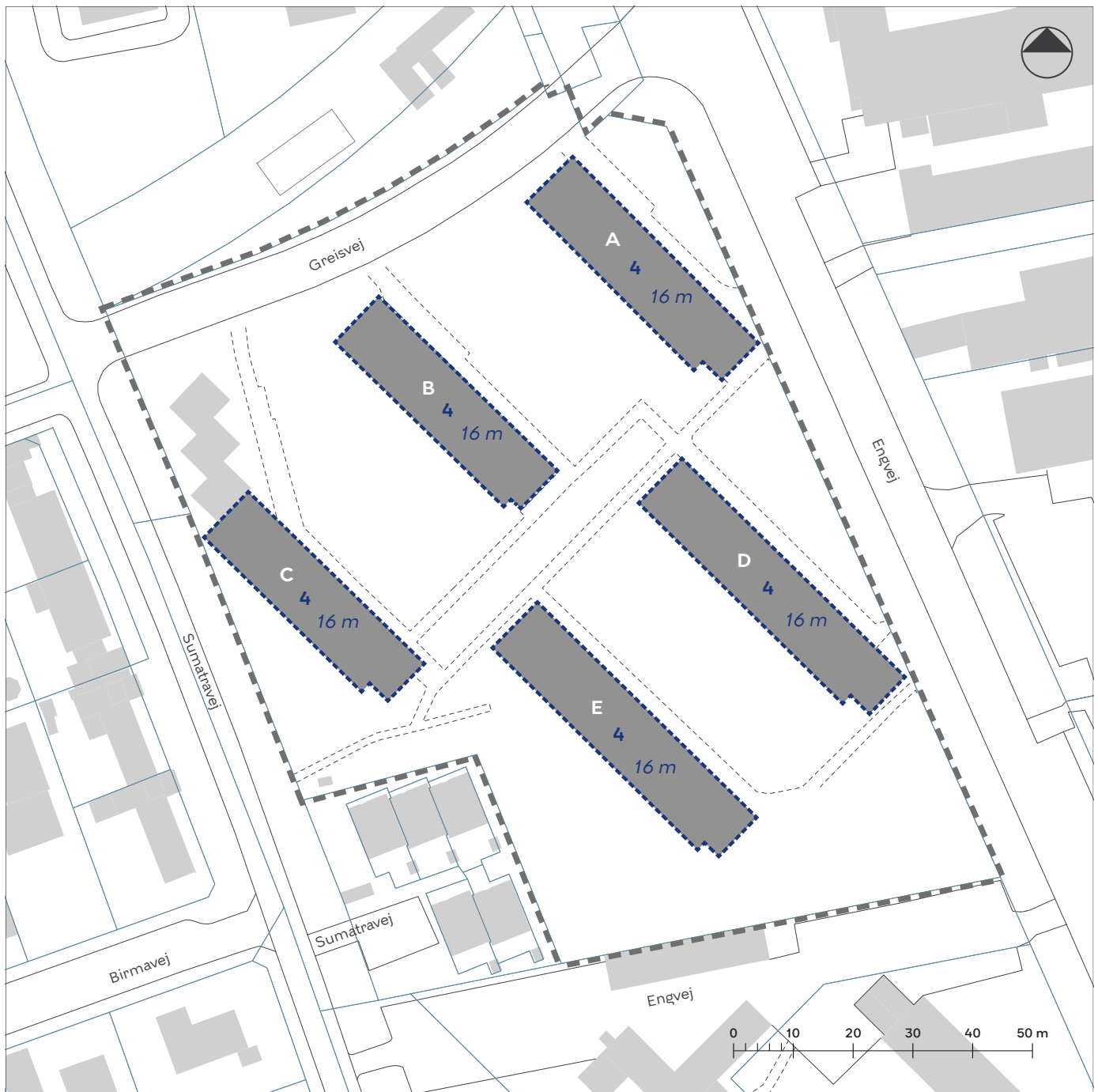
*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

*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. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*



## Tegning 2 · Bebyggelsens omfang og placering



--- Afgrænsning af byggefelt

X Bygefelt

x Maksimalt etageantal

xx m Maksimal højde

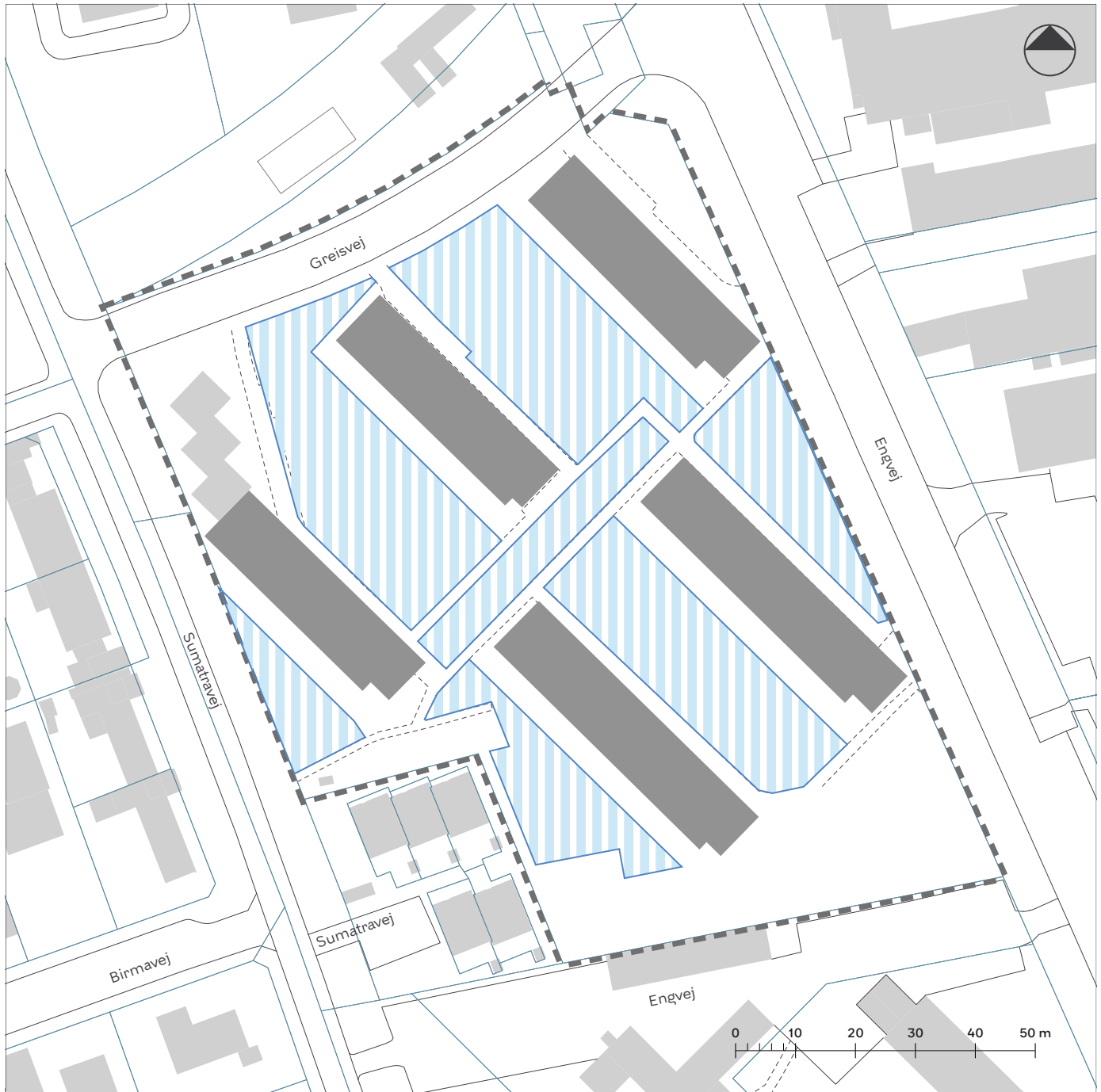
--- Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel


■ Eksisterende bygning



# Tegning 3a · Byrum



 Byrum

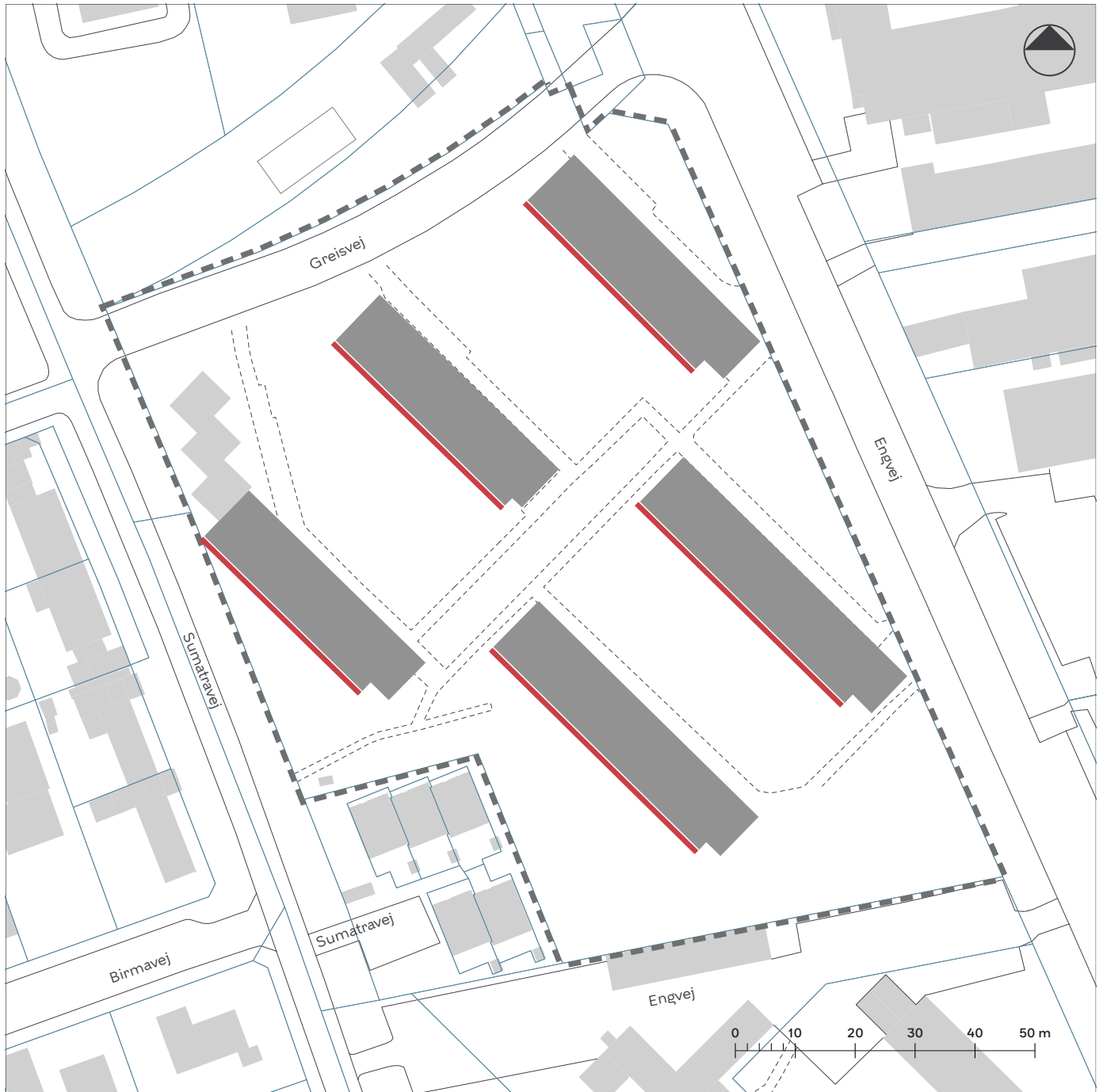
 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel


 Eksisterende bygning

 Byggefelt

## Tegning 3b · Kantzoner



 Kantzone

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

## Tegning 3c · Beplantning



- Bevaringsværdigt træ med anslået kronestørrelse
- ▨ Område, hvor der skal plantes min. 25 træer i alt

- Lokalplanområdets afgrænsning
- 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 mv.

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

Klima og Byudvikling har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Fortvænget.

Høringsperioden løber fra den 5. juni til den 1. september 2023.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Offentlig høring

[Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal  
www.blivhoert.kk.dk.](http://www.blivhoert.kk.dk)

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

[KlimaogByudvikling@kk.dk](mailto:KlimaogByudvikling@kk.dk)

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Klima og Byudvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar  
er den 1. september 2023**