

# "FÆLLEDKLUBBERNE"

## Forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den xx.xxxxxx 2010 vedtaget forslag til lokalplan "Fælledklubberne"

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Offentlig høringsperiode fra den xx.xxxxxx til den xx. xxxxx 2010

# INDHOLD

## I. Redegørelse for lokalplanen.....3

Lokalplanens formål .....	3
Baggrund .....	3
Kvarteret .....	3
Trafikforhold .....	4
Det nye klubhus .....	5
Lokalplanens indhold.....	7
Vurdering .....	7
Fredning.....	7

## II. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning ..... 8

Kommuneplanrammer .....	8
Lokalplaner i området .....	8
Miljørigtigt byggeri/energi.....	8
Jord- og grundvand .....	9
Affald .....	9
Regnvand .....	9
Miljøvurdering .....	9
Museumsloven .....	9

## Lokalplanen ..... 10

§ 1. Formål.....	10
§ 2. Område .....	10
§ 3. Anvendelse.....	10
§ 4. Veje og stier.....	10
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	10
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	10
Lokalplantegning .....	11
§ 7. Ubebyggede arealer og parkering .....	12
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	12
§ 9. Bæredygtighed .....	12
§ 10. Retsvirkninger .....	13
Kommentarer af generel karakter .....	13

## Hvad er en lokalplan ..... 14

Lokalplan.....	14
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	14
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	14

## Mindretalsudtalelser ..... 15

## Praktiske oplysninger ..... 16

Forside: Luftfoto af lokalplanområdet set mod nord.

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen

Lokalplanforslag "Fælledklubberne"





3D-illustration af det nye klubhus i de grønne omgivelser.

## I. Redegørelse for lokalplanen

### Lokalplanens formål

Lokalplanen vil udgøre plangrundlaget for et mindre område i Fælledparken på Østerbro, så der for en række fodboldklubber kan opføres et klubhus med omklædnings-, administrations-, klub- og caféfaciliteter mv.

### Baggrund

I forbindelse med nedrivningen af den ældre tribune i Parken langs P. H. Lings Allé og opførelse af en ny moderne tribune, blev det aftalt mellem Københavns Kommune og Parken Sport & Entertainment A/S, at fire fodboldklubber, der hidtil havde haft til huse i tribunen, skulle genhuses i et eget klubhus et andet sted i eller omkring Fælledparken. Herved kan Parken Sport & Entertainment A/S - der også bidrager til finansieringen af det nye klubhus - disponere mere frit omkring indretningen af den nye tribune, og klubberne kan få deres eget selvstændige klubhus.

De fire fodboldklubber, der skal bo i det nye klubhus, er HB (Handelstandens Boldklub), ØIF (Østerbro Idrætsforening), Boldklubben Viktoria og Boldklubben Heimdal. Samlet har de fire klubber ca. 2.500 medlemmer. Klubhuset forventes endvidere indrettet med omklædningsfaciliteter til gæstespillere og med mulighed for etablering af en café med offentlig adgang mv.

Det bedst egnede sted til klubhuset udenfor de fredede områder i Fælledparken er fundet i parkens nordvestlige hjørne ved Vibehus Runddel. I dette hjørne af Fælledparken planlægges der en metrostation i forbindelse med Cityringen og en videreførelse af den nyligt anlagte

promenade på Øster Allé til Vibehus Runddel. Klubhuset vil derfor komme til at ligge yderst centralt og stationsnært, når disse projekter er gennemført. For at finde frem til det bedste projekt afholdt Københavns Kommune en konkurrence i teampartnerskab, der blev vundet af Entreprenør Otto P. Nedergaard A/S, arkitektfirmaet Vilhelm Lauritzen A/S og ingeniørfirmaet Nielsen og Risager A/S. En realisering af vinderprojektet kræver udarbejdelse af lokalplan.

### Kvarteret

Lokalplanområdet er beliggende i det nordvestlige hjørne af Fælledparken på Østerbro og udgør et mindre område af det nedlagte tracé for Øster Allé fra dengang alle en mundede direkte ud i Vibehus Runddel. I dag kobler Øster Allé sig på Nørre Allé via et sving ca. 100 meter fra runddelen, fordi man i forbindelse med udvidelsen af



Nuværende indgang til Fælledparken fra Vibehus Runddel.



*Gartnerne's mandskabsbygning, der kommer til at ligge tæt på klubhuset.*



*Den nyomlagte Øster Allé, med promenaden til højre. Mandskabsbygningen skimtes i baggrunden.*



*Lokalplanområdet og dets omgivelser. Lokalplanområdet, der er vist med rød skravering, ligger i bydelen Østerbro.*

Lyngbyvej dengang ønskede at mindske antallet af færdselsårer direkte til runddelen. Traceet blev efterfølgende beplantet og fremstår i dag med en tæt kratbevoksning med mindre træer samt en markant række store træer og græsbelagte arealer.

Fælledparken er en af de største parker i København. I parken foregår et mangfoldigt idræts- og friluftsliv. Der er legepladser, skaterpark, soppesø, løberuter og fodboldbaner mv., og der afholdes hvert år mange store kulturarrangementer og lignende f.eks. i forbindelse med 1. maj, Sankt Hans og Pinsekarneval. Antallet af besøgende i Fælledparken lå i 2008 på ca. 11 millioner.

Vest for lokalplanområdet ligger den store regionale vej, Nørre Allé, der løber over i Lyngbyvej ved Vibehus Runddel. I Fælledparken mellem lokalplanområdet og Nørre Allé ligger et mindre område med et ældre hus, der anvendes af parkens gartnerne. Huset forventes fortsat anvendt af gartnerne - også når klubhuset er etableret. I forbindelse med Metro Cityringen er det planen, at der skal ligge en station i Fælledparken ud mod Jagtvej og Vibehus Runddel. Når metrostationen efter planen er færdig i 2018 og byggepladsen nedlægges, er det planen, at den nyligt anlagte promenade på Øster Allé forlænges til Vibehus Runddel for fodgængere og cyklister for at genskabe Øster Allés oprindelige struktur og for at skabe god adgang til og fra Vibehus Runddel, metrostationen og klubhuset.





Vibehus Runddel, hvor Lyngbyvej starter.

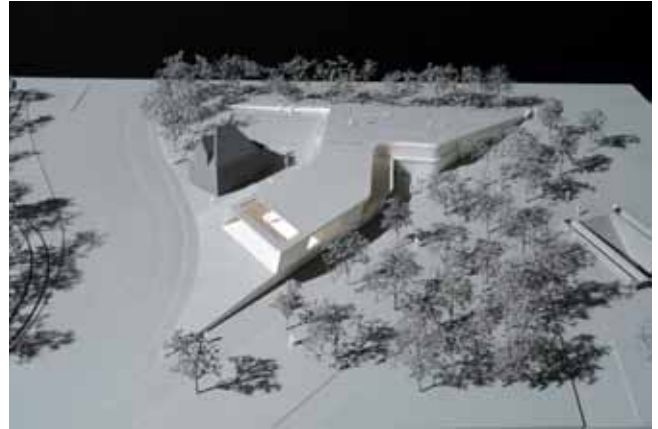
## Trafikforhold

Tanken er, at brugere af klubhuset langt overvejende skal ankomme som fodgængere eller på cykel. Området er dog også velbeliggende i forhold til offentlige transportmidler med mange busruter ved Jagtvej, Nørre Allé og Østerbrogade og en kommende metrostation tæt på lokalplanområdet. Endvidere er lokalplanområdet velbeliggende i forhold til motorvejsnettet ved Lyngbyvej mv.

## Det nye klubhus

Vinderprojektet omfatter 465 m<sup>2</sup> etageareal samt ca. 900 m<sup>2</sup> kælder. Hertil kommer ca. 240 m<sup>2</sup> uopvarmede klubdepotrum, der foreligger som en optionsmulighed for byherre.

Arkitekterne skriver om projektet, at målet har været at skabe en dynamisk bygning, der virker imødekommende og indbyder til leg og ophold. Placeringen af klubhuset

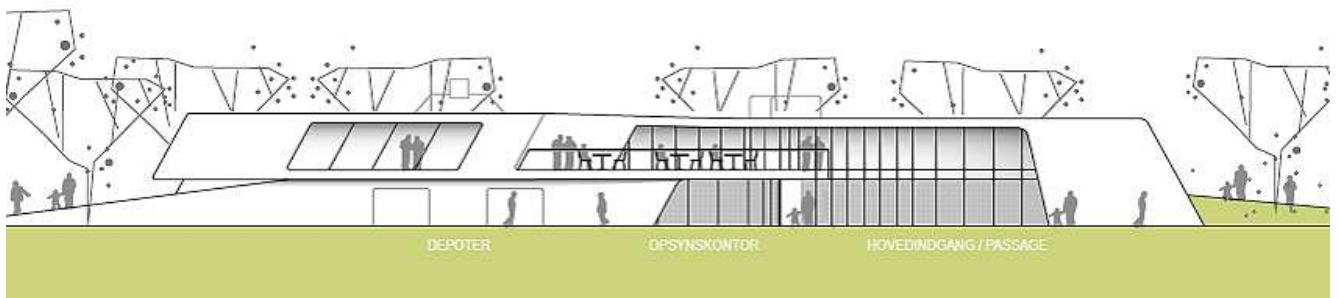


Modelfoto af klubhuset taget fra østsiden.

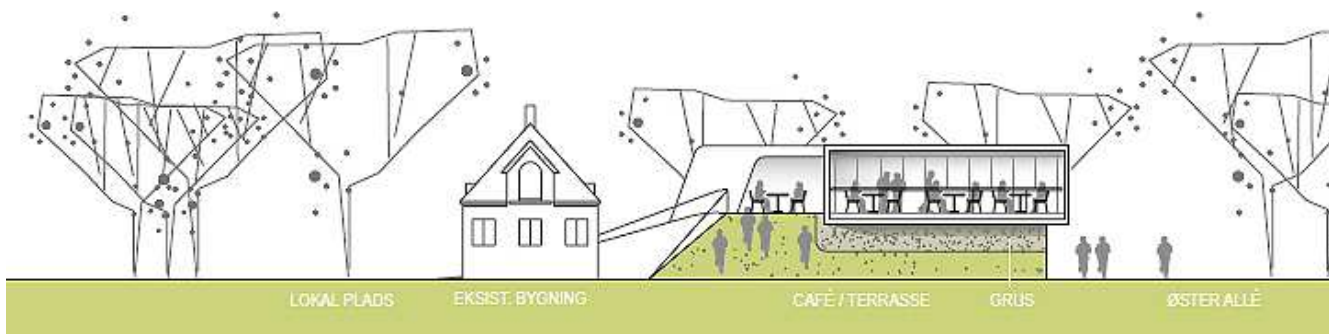


Modelfoto af klubhuset taget fra sydsiden.

ud til den kommende promenade, understøtter dennes akse ved at ligge parallel hermed, samtidig med at den danner afskærmning for trafikstøj fra Nørre Allé. Det er tanken, at klubhuset og den kommende promenade kan få en rolle som omdrejningspunkt for fodbol-



Facade mod øst.



Facade mod syd.



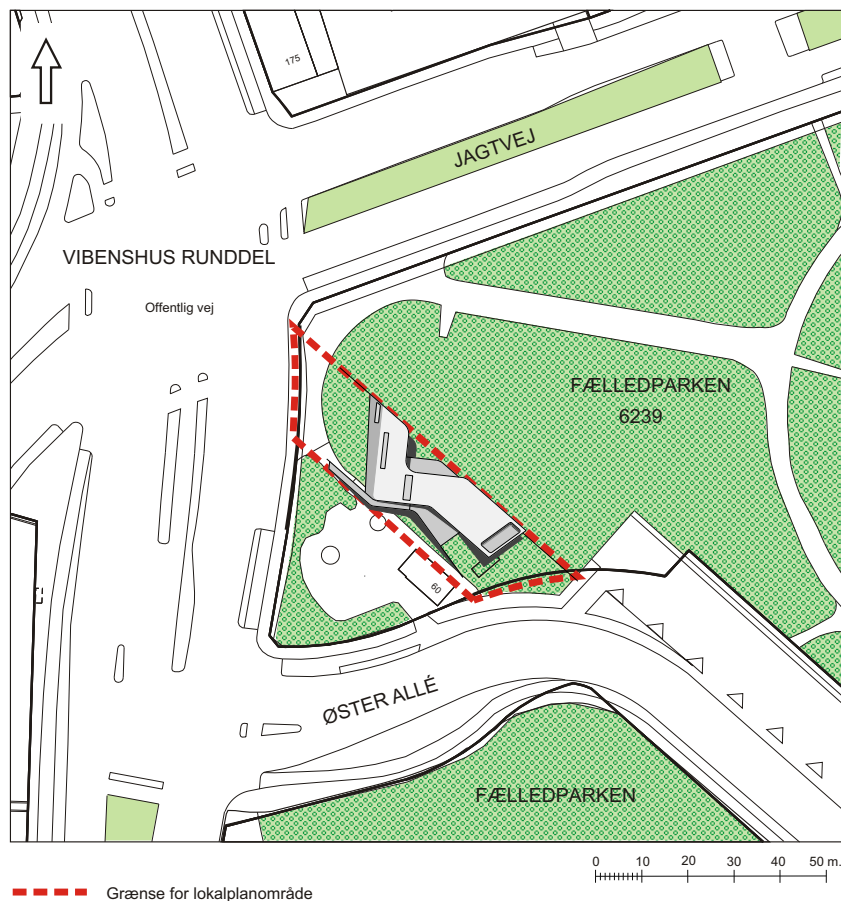
Facade mod vest.



Snittegning.

daktiviteterne i Fælledparken, hvilket understøttes af, at husets indgangsparti er orientering mod promenaden. Klubhusets caféområde ligger højt og eksponeret i forhold til Øster Allé og parken. Dette vil markere bygningen, så den er let at finde hen til, også når det er mørkt. Omvendt vil cafeen få en god udsigtsposition. Endvidere skriver arkitekterne om valg af materialer, at der er lagt vægt på at skabe et lyst og robust hus, baseret

på gennemprøvede løsninger, enkle komponenter og drøje materialer i høj kvalitet, der sikrer et byggeri, der patinerer smukt og tåler at blive brugt. Facader fremstår i hvid armeret puds på isolering, hvor pudsens armeres ekstra ved udsatte zoner. Vinduespartier og lodrette facadeelementer udføres i natureloxyret aluminium. Materialet er valgt ud fra eksisterende bygninger i parken, der præges af bygninger primært udført i natursten, puds



Situationsplan over projektets placering inden for lokalplanområdet.

3D-illustration af klubhusets caféområde.



eller tegl. Klubhusets tag foreslås begrønnet. I forbindelse med belysning foreslås en koordination med belysningsprojektet i Øster Allé og metrostationen.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for etablering af det aktuelle projekt.

Bestemmelser der sigter mod, at klubhuset skal indgå i Fælledparkens overordnede struktur og løbende udvikling, indgår i lokalplanen. Der fastlægges bestemmelser for bygningens volumen og placering samt overordnet hvilke facade- og tagmateriale, der kan anvendes.

Der stilles krav om etablering af adgangsforhold for alle og parkering for cykler. Der gives ikke mulighed for etablering af parkeringspladser for biler, da det vil forstyrre det overordnede parkudtryk. For parkering henvises til eksisterende parkeringspladser i området.

Arealer der ikke bebygges eller befæstes, skal begrønnes således, at områdets parkkarakter fastholdes.

### Vurdering

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at det kommende klubhus vil få en fin placering i Fælledparken ud til den kommende promenade og tæt på den kommende metrostation. Når promenaden til Vibehus Runddel bliver etableret, vil dette hjørne af Fælledparken få en mere formel åbning til parken, samtidig med at den nye metrostation vil medføre, at mange vil vælge denne vej til parken og nærområdet. Klubhuset og dets anvendelse vil i synergi med dette scenarie medvirke til at styrke aktivitetsniveauet og bylivet langs promenaden og i området i øvrigt.

Det vurderes, at det aktuelle projekt har en arkitektonisk egenidentitet og potentiale til at markere sig som noget særligt, samtidig med at det signalerer, at det hører til og understøtter fritidsaktiviteterne i parken. Foreslaget om begrønning af taget og anlæggelse af facaden mod Nørre Allé som en skråning, hvor man kan kælke og lignende, udtrykker åbenhed og viser, at huset kan anvendes til

mange ting. Projektet formår også at fastholde et pavillonudtryk, der passer med Fælledparkens øvrige bebyggelse som overvejende består af mindre solitære bygninger. Klubhusets facadelinje, der følger promenaden i dens periferi, vil medvirke til at styrke og understøtte promenadens akse, og klubhusets højtliggende café, der vender mod Øster Allé, vil fremstå som et endepunkt - point de vue - for alleens vejdel, hvor denne bøjer af mod Nørre Allé.

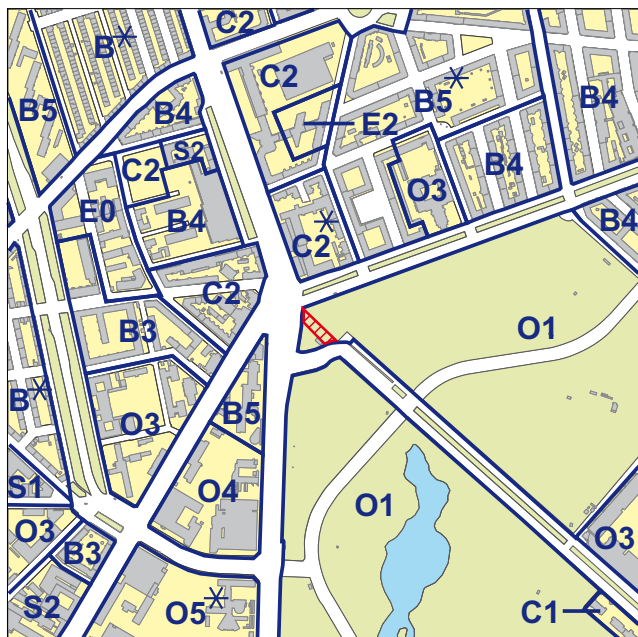
### Fredning

Øster Allé er ikke omfattet af Fælledparkens fredning fra 1963, hvilket også gælder lokalplanområdet, der er beliggende på den nedlagte del af traceet for Øster Allé, fra dengang alleen mandede direkte ud i Vibehus Runddel. Det skal bemærkes, at den nøjagtige placering af fredningslinierne skal ske ved landmåler, og bygningen skal placeres uden for de fredede områder.



## II. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanrammer i området.



### Rammer for lokalplanlægning

B-områder til boliger

C-områder til bolig og serviceerhverv

E-områder til blandet erhverv

S-områder til serviceerhverv

O-områder til fritidsformål

\*-områder med særlige bestemmelser

### Kommuneplanramme

I Kommuneplan 2005 og i det offentliggjorte forslag til Kommuneplan 2009 er det aktuelle område fastlagt til O1-område til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter, der naturligt kan indpasses i området, herunder idrætsanlæg samt tilhørende miljømæssige og publikumsorienterede servicefunktioner. Der må kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende).

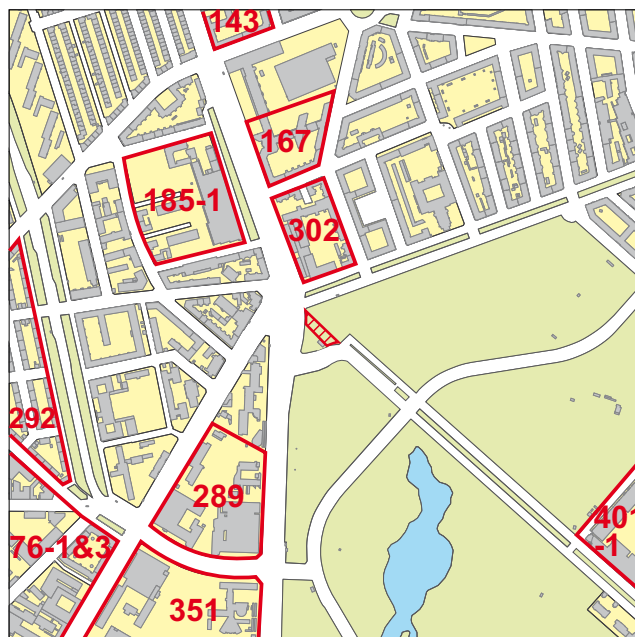
### Lokalplaner i området

Følgende lokalplaner ligger tæt på det aktuelle lokalplanområde:

Lokalplan 302 "Vibehus Runddel" muliggør opførelse af ny bebyggelse ud mod Lyngbyvej og Jagtvej med en markant udformning, der understreger denne fremtrædende placering i bybilledet. Endvidere muliggøres forbedrede friarealforhold for eksisterende boliger ved nedrivning af eksisterende bebyggelser mv.

Lokalplan 185-1 "Ragnagade" fastlægger området til boligformål og serviceerhverv med hensyntagen til, at støjgener fra Lyngbyvej så vidt muligt undgås. Endvidere fastholdes det eksisterende butikcenter som lokalt indkøbscenter. Udformning og placering af ny bebyggelse

Lokalplaner i området.



 Aktuelt lokalplanområde

 Gældende lokalplaner

mod Teglværksgade og Ragnagade indeholder en mulig torvedannelse mod Ragnagade.

Lokalplan 289 muliggør opførelse af en laboratoriebygning til Danmarks Farmaceutiske Højskole med de arkitektoniske kvaliteter og helheder, der har ligget til grund for udbygningen af hele universitetsparkområdet. Bebyggelse skal placeres som enkeltbygninger og med en gennemgående grønning imellem bygningerne, hvor bevoksningen skal understrege helheden. Øvrige lokalplanområder på oversigtskortet er i relation til eksisterende planforhold omkring lokalplanområdet ikke væsentlige at beskrive nærmere.

### Miljørigtigt byggeri/energi

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg". Heri berøres 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 opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne. "Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt om adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes



oplysninger om miljøorienteret byggeri. Publikationen kan hentes på [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer).

## Jord og grundvand

Der må ikke påbegyndes bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer, før der er opnået tilladelse fra Center for Miljø. Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres efter Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø's anvisninger og tilladelse. Forvaltningen har ikke kendskab til jordforurening i lokalplanområdet. En jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008, der medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, hvor overfladejorden formodes lettere forurenede. Dette udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes fra området.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end to år, skal Center for Miljø ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til vandløb, søer, havnen eller lignende, der det Center for Park og Natur, der skal søges om udledningstilladelse. Regler, retningslinjer og anmeldeskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på telefon 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald. Beholderantal og deres placering skal aftales med Center for Miljø.

## Regnvand

Det er Københavns Kommunes overordnede mål, at regnvand skal afledes eller nedsives lokalt for derigennem at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål, og for at der tilføres vand til søer og vandløb (jf. Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008). Af spildevandsplanen fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for matriklen til eksempelvis vanding eller lignende.

### Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald. Beholderantal og deres placering skal aftales med Center for Miljø.

## Miljøvurdering

Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign har vurderet lokalplanforslaget i henhold til lov om mil-

jøvurdering af planer og programmer. Planforslaget 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). Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Endvidere er der ikke tale om et projekt, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Med i vurderingen indgår, at den nye bebyggelse anses som en naturlig udvikling af fritids- og idrætsaktiviteterne i Fælledparken, at bebyggelsen udformes som en selvstændig pavillon på linje med anden bebyggelse i Fælledparken, samt at området ligger stationsnært i forhold til den kommende metrostation og tæt på mange busforbindelser. Projektet vurderes ikke at ville medføre en forøgelse af trafik. Bygningen skal placeres uden for den fredede del af parken.

Afgørelsen offentliggøres samtidig med planforslaget.

## Museumsloven

Københavns Bymuseum er blevet spurgt, om der kan forventes fund af eventuelle arkæologiske levn i lokalplanområdet. Museets har gennemført en arkivalsk kontrol, der afslørede, at der er mulighed for at støde på arkæologiske forekomster i området, da der andre steder i Fælledparken er fundet genstande fra stenalderen. På den baggrund ønsker Københavns Bymuseum at føre arkæologisk tilsyn med arbejdet i henhold til Museumsloven, Lov 473 af 7. juni 2001, § 27, stk. 2 og 9.

Bygherre skal på den baggrund foranledige en undersøgelse, der igangsættes, så der i bekræftende fald kan foretages en egentlig arkæologisk undersøgelse, før jordarbejderne igangsættes.

# Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for et mindre område på Klosterfælleden på Østerbro, matrikel nr. 6239 Udenbys Klædebo, København, der også er en del af Fælledparken.

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at sikre, at området anvendes til at understøtte fritids- og idrætsaktiviteter i Fælledparken,
- at sikre, at ny bebyggelse kan indgå i Fælledparkens overordnede struktur og løbende udvikling, med en arkitektonisk og materialemæssig høj kvalitet,
- at sikre, at området udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.
- at sikre, at offentligt tilgængelige stier og passager fastlægges, så der er sammenhæng med de omgivende park- og byområder,
- at sikre, at områdets parkudtryk fastholdes.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter en del af matr. nr. 6239 Udenbys Klædebo, København, og alle parceller, der efter 1. september 2009 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

Området fastlægges til offentlige formål og private institutioner mv. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i området.

### Stk. 2.

I området kan der opføres og indrettes miljømæssige og publikumsorienterede servicefunktioner samt tilhørende administrationslokaler.

### Stk. 3.

I lokalplanområdet må der ikke udføres virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2) med vejledende afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende.

## § 4. Veje

### Stk. 1.

Der kan etableres overkørsel til bebyggelse fra Øster Allé.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

Der kan opføres én bygning i lokalplanområdet uden for fredet område.

### Stk. 2.

Bygningen kan opføres med et grundareal på op til 450 m<sup>2</sup> og et etageareal på op til 1.000 m<sup>2</sup>.

### Stk. 3.

Bygningen kan opføres i op til 3 etager samt eventuelt tagterrasse.

### Stk. 4.

Bygningshøjden må ikke overstige 9 meter inklusive tekniske installationer, ovenlysvinduer, værn, og konstruktioner til vedvarende energikilder mv.

### Stk. 5.

Bebyggelse over terræn skal opføres så den i princippet ligger parallelt med Øster Allé og indenfor det på lokalplantegningen viste byggeområde.

### Stk. 6.

Udover den i stk. 1 til 5 nævnte bygning, kan der uden for fredet område opføres ét skur med en højde op til 3,5 meter og med et areal på op til 12 m<sup>2</sup>. Skuet skal placeres diskret, så områdets parkkarakter bevares.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

Bebyggelse skal fremstå i robuste, naturlige og genanvendelige materialer.

### Stk. 2.

Facader og sokkelpartier skal fremstå pudsede.

### Stk. 3.

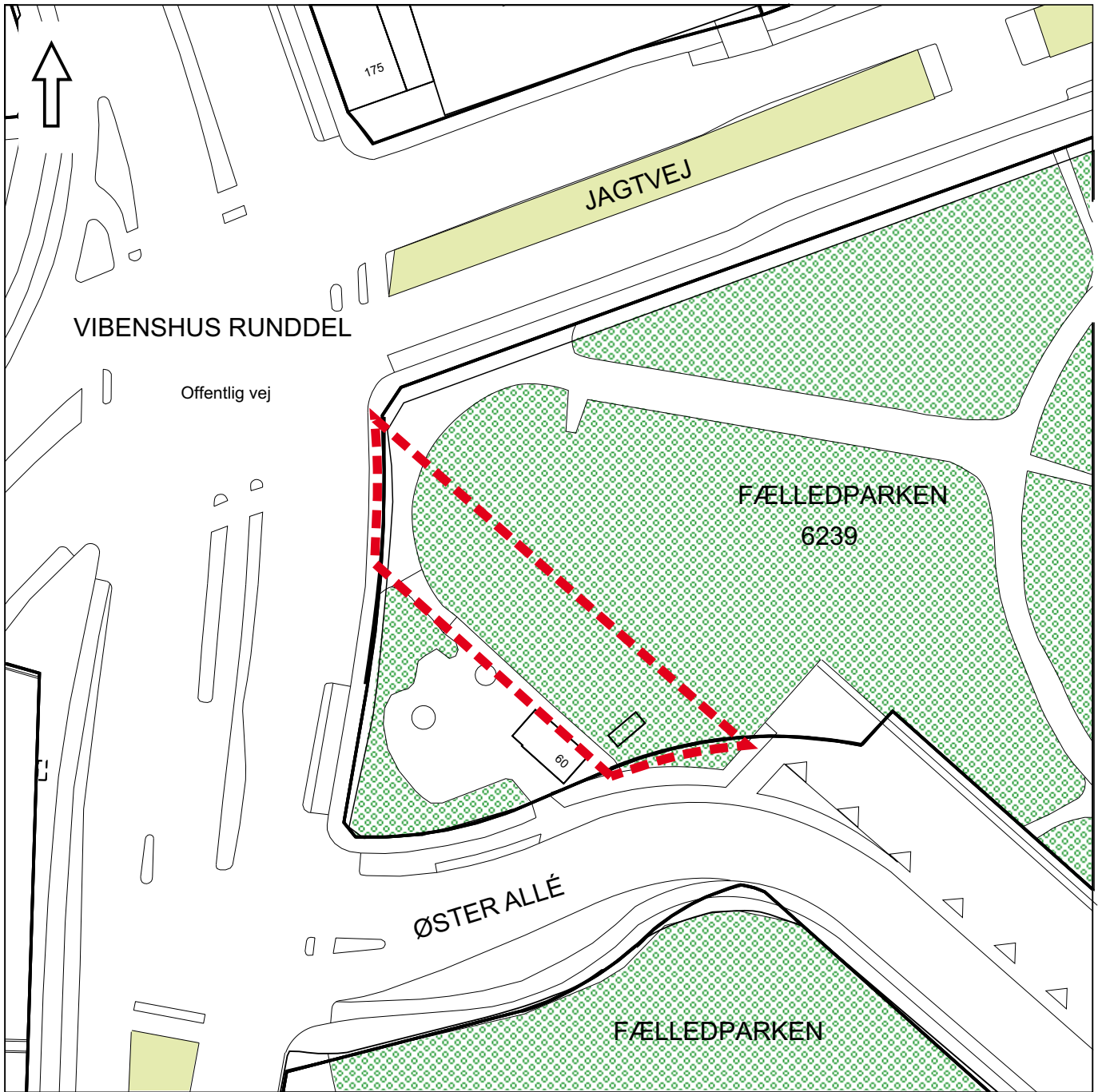
Alle sider af huset skal fremstå som facader med vinduer og døråbninger.

### Stk. 4.

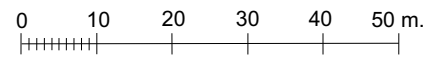
Tage skal begrønnes eller udføres med tagpap.



# Lokalplantegning



— — — — — Grænse for lokalplanområde



**Stk. 5.**

Vindues- og dørpartier skal udføres i metal eller træ.

**Stk. 6.**

Vinduesglas skal være klart glas.

**Stk. 7.**

Der kan etableres ovenlysvinduer.

**Stk. 8.**

Synlige tagrender og nedløb samt inddækninger skal udføres i metal.

**Stk. 9.**

Tekniske installationer skal placeres inden for bygningsvolumen og udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

**Stk. 10.**

Det i § 5, stk. 6, muliggjorte skur skal udføres som en let bygning i træ og med tagpap som tagbeklædning.

**Stk. 11.**

Der må ikke opsættes antenner og paraboler.

**Stk. 12.**

Kun skiltning, der har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, må finde sted.

**Stk. 13.**

Skiltning, facadebelysning, solafskærmning og andet facadeudstyr skal udformes så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk og omgivelserne i øvrigt.

**Stk. 14.**

Udendørs belysning skal udføres så arealet opleves trygt at færdes på.

## § 7. Ubebyggede arealer og parkering

**Stk. 1.**

Ubebyggede arealer skal indrettes således, at der opnås en sammenhængende helhed og gode fysiske og visuelle forbindelser i, til og fra området.

**Stk. 2.**

Ubebyggede arealer må ikke hegnes og må ikke forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende.

**Stk. 3.**

Der må ikke etableres parkeringspladser.

**Stk. 4.**

Der skal indrettes minimum 100 cykelparkeringspladser i forbindelse med bebyggelse, heraf minimum halvdelen i konstruktion.

**Stk. 5.**

Hvor der etableres konstruktion under terræn, skal der minimum være 0,5 meter muldlag over dæk, der skal beplantes med græs og eventuelt buske og lignende. Mulden skal være dokumenteret ren.

**Stk. 6.**

For at forhindre jordkomprimering skal eksisterende grønne arealer samt eksisterende træers dryp- og vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder.

**Stk. 7.**

Adgangs- og opholdsarealer skal udformes, så de tilgodeser tilgængelighed for alle og er trygge at færdes og opholde sig på.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

**Stk. 1.**

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal udføres og indrettes således, at brugere i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

**Stk. 2.**

Det indendørs støjniveau må i klublokaler, administrationslokaler og lignende ikke overstige 38 dB med lukkede vinduer.

### Kommentar

Lokalplanområdet ligger i et støjbelastet område med en belastning på op til 74 dB.

## § 9. Bæredygtighed

**Stk. 1.**

Der skal etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til vanding, nedsivning eller lignende.

### Kommentar

Regnvand fra ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsives bl.a. ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan også opfyldes ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor.

Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg samt overflader, der muliggør nedsivning af regnvand og reducerer mængden af vand, der ledes til det kommunale rensningssystem.



## § 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 bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovebekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer af en ejendom kræver i nogle tilfælde byggetilladelse i andre ikke. Det er vigtigt at sikre sig at påtænkte bygningsændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.
- c) 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.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning af grund, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå på om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Bortskaffelse af og håndtering af forurenede overskudsjord skal ske i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens regler, retningslinjer. Disse kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)
- f) I henhold til "Spildevandsplan 2008" gælder det for alle nybyggerier, hvor grundarealet er større end 300 m<sup>2</sup>, at tagvand ikke ledes til kloaksystemet, men håndteres lokalt. Dette forhold kan fraviges, hvis byggherre kan dokumentere, at dette helt eller delvist ikke kan lade sig gøre.
- g) Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald, i henhold til Københavns Kommunes "Regulativ for erhvervsaffald". Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan rådgive om gårdmiljøstationer.
- h) Københavns Kommunes retningslinier "Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk)

# 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, 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 der eksempelvis 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 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.



# Mindretalsudtalelser

# PRAKTISKE OPLYSNINGER



## Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxx 2010 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Fælledklubberne". Offentlighedsperioden løber fra den xx. xxxxxx til den xx. xxxx 2010.

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

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



## Orienteringsmøde

Der vil blive afholdt et orienteringsmøde om planforslaget i xxxxxxx, xxxxxxxgade xx, 2100 København Ø.

Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxxx 2010 kl. 19.00-21.00.



## Debatforum

På Center for Bydesigns hjemmeside [www.planogarkitektur.kk.dk](http://www.planogarkitektur.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 kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postbox 447  
1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf: 33 66 35 00

**Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xxxxxx 2010.**

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen