



"Sundbygaard"

Forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den 25. marts 2010 vedtaget forslag til lokalplan. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høring fra den 13. april til den 17. juni 2010

Indhold

Redegørelse for lokalplanen 3

Formål	3
Baggrund	3
Lokalplanområdet	4
Bydelen og kvarteret	4
Trafikforhold	5
Byggeønsker	6
Skyggediagrammer	8
Lokalplanens indhold.....	9
Planens påvirkninger af miljøet.....	12

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning 13

Kommuneplan	13
Boligpolitik.....	13
Varmeforsyning.....	13
Trafikstøj.....	13
Lokalplaner i kvarteret.....	14
Miljø i byggeri og anlæg	14
Regnvand	14

Tilladelse efter anden lovgivning 15

Affald	15
Jordforurening	15
Museumsloven	15

Lokalplanen 16

§ 1. Formål.....	16
§ 2. Område	16
§ 3. Anvendelse.....	16
§ 4. Veje og stier.....	16
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	17
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 7. Ubebyggede arealer og parkering	19
§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg	20
§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	20
§ 10. Bæredygtighed.....	21
§ 11. Udstykninger.....	21
§ 12. Grundejerforening	21
§ 13. Retsvirkninger	21
§ 14. Ophævelse af servitut	21
Kommentarer af generel karakter	21
Tegning nr. 1 Lokalplanområde	22
Tegning nr. 2 Bebyggelsesplan m.m.	23
Tegning nr. 3 Veje og stier	24
Tegning nr. 3A Eksempler på snit i bebyggelsen	25

Hvad er en lokalplan 26

Lokalplan.....	26
Lokalplanforslagets retsvirkninger	26
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	26

Mindretalsudtalelser 27

Praktiske oplysninger på bagsiden

Redegørelse for lokalplanen



Luftfoto af lokalplanområdet og dens omgivelser set mod nordvest (JW Luftfoto maj 2009).

Formål

Lokalplanen "Sundbygaard" skal muliggøre en omdannelse af det eksisterende Bocentret Sundbygaard samt opførelse af boliger på Københavns Kommunes arealer ved Røde Mellemvej på Amager.

Det betyder, at godt halvdelen af den eksisterende institution skal nedrives. Den tilbageblevne institution er moderniseret. Den tomme grund sælges til opførelse af boliger.

Baggrund

Den 2. april 2009 vedtog Borgerrepræsentationen den såkaldte Boligpakke 1, som skaber grundlag for at opføre op til 500 familieboliger efter Almen Bolig+ konceptet, samt godt 220 almene plejeboliger på en række kommunale ejendomme bl.a. Behandlingscentret Sundbyvang og Bocentret Sundbygaard på Amager. Økonomiforvaltningen, Socialforvaltningen og Teknik og Miljøforvaltningen har i samarbejde udfærdiget vilkårene for opførelsen af de nye boliger.

Almen Bolig+ konceptet er et forsøgsprojekt, som er udviklet af KAB og godkendt af Velfærdsministeriet. Kon-

ceptet skal billiggøre opførelse og drift af almene boliger. Plejeboliger kan med visse justeringer opføres under samme koncept. Ved at integrere almene plejeboliger med boligerne under Almen Bolig+ konceptet opnås mulighed for at etablere nye, tidssvarende plejeboliger som mindre botilbud forskellige steder i byen. Det er i overensstemmelse med kommunens overordnede boligpolitiske mål om at sikre blandede byområder og boligformer, hvor ghettodannelser og dermed marginalisering af beboergrupper mindskes.

Det er ikke muligt indenfor planlovens bestemmelser at fastlægge ejerforhold eller økonomiske begrænsninger af byggeomkostninger, som kan sikre lave huslejer. Almen Bolig+ konceptet bygger imidlertid på opførelse af industrielt producerede byggesystemer, der udbydes i prækvalifikation i en samlet rammeaftale for et større antal boligenheder. Det gør det muligt at fastsætte en fælles standard og sikre en effektiv byggeproces, som kan reducere byggeudgifterne. Samtidig bygger konceptet på udvidet råderet, beboertilkøb til indretning, privatisering af drift og et nyt koncept for vedligeholdelse.

Lokalplanområdet



Bocentret Sundbygaard angivet med rød prik i bydelen Amager Vest.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest og omfatter Københavns Kommunes ejendom Bocentret Sundbygaard, som er et bosted for ca. 142 personer med funktionsnedsættelse og behov for støtte i alderen fra 18 år og opefter. Bocentret er ejet af Københavns Kommune og drives af Socialforvaltningen.

Bygningerne er opført i 1970'erne som et betongråt elementbyggeri og består af 4 blokke opført i 3 etager, som terrasserer ned mod villaerne og haveforeningshusene mod nord og syd, og 4 blokke opført i 1 plan. Grundarealet er i henhold til BBR på i alt 30.600 m² og et samlet etageareal på 14.096 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 46. Bocentret Sundbygaard rummer botilbud, et stort aktivitetscenter med mange forskellige faciliteter for alle



Sundbygårds garageanlæg mv. ligger langs med villakvarteret nord for institutionsbyggeriet. Garageanlægget skal flyttes som et led i anlæggelse af en ny adgangsvej til det nye boligområde.

beboerne, satellitboliger til beboere, som ønsker at bo i egen bolig, en serviceafdeling og garager. Der er ikke fastlagt bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplanområdet. Imellem blokkene er anlagt store åbne haverum med forskellig beplantning, der orientere sig mod syd. De ubebyggede arealer rummer bl.a. boldbane, skure til værksted, parkeringsanlæg og særlige haveanlæg som en del af aktivitetscentret.

Lokalplanområdet fremtræder åbent og med et grønt præg. Området rummer mange værdifulde træer og en beplantet vold ud mod Digevej. Det grønne i området er med til at understrege bebyggelsens struktur. Det gælder eksempelvis en række karaktergivende træer mod nord, hvor træbeplantningen på begge sider af lokalplanområdets afgrænsning samlet set danner en fin afgrænsning mellem institutionsområdet og villakvarteret.

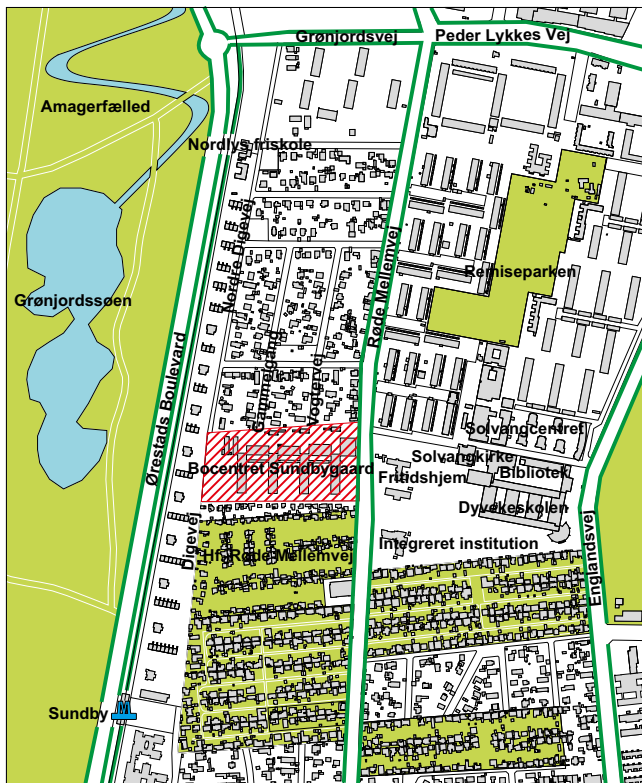
Bydelen og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest, der sammen med bydelen Amager Øst udgør kommunens afgrænsning mod Tårnby Kommune. Mod øst er bydelen knyttet til Amagerbrogade, som er bydelens strøggade med indkøbsmuligheder, offentlig service, erhverv og god kollektiv trafikbetjening. Mod vest ligger Ørestad, som er et af Københavns store byudviklingsområder med metrobetjening, mange offentlige og kulturelle tilbud, indkøbscenter og arbejdspladser. Det er samtidig adgangen til de store grønne arealer, der udgør Amager Fælled med bl.a. Grønjordssøen.

Bocentret Sundbygaard ligger i et åbent, grønt boligområde. Mod vest langs Digevej ligger "Solstriben", der rummer ejerboliger som punkthuse i 3-5 etager og 2-plans rækkehuse langs metroen til Ørestad City. Umiddelbart bag den hævdede metro ligger Amager Fælled. Mod nord ligger villaer, som er opført i bedre byggestil fra 1920'erne. Mod øst ligger en række kommunale børne-



Bocentret Sundbygaard med opholdshaver mellem bebyggelsen.



Områdekort med angivelse af lokalplanområdet med rød streghkravering. Som det ses ligger området tæt på grønne områder og institutioner som skoler, m.v. og har gode offentlige trafikforbindelser til metro station Sundby og 2 buslinier på Røde Mellemvej. Området har også et fint net af cykelstier, vist med grønne streger.



Kolonihaveforeningen Røde Mellemvej er præget af fine selvbyggerhuse og velholdte haver.

institutioner og det sociale boligbyggeri Remiseparken. Den sydlige afgrænsning dannes af Haveforeningen Røde Mellemvej med små fritidshuse af meget forskellig karakter.

Kvarteret er præget af familier med børn i den skolepligtige alder. Godt 2/3 af husstandene er med én voksen. Der er en lille overvægt af ældre over 65 år i forhold til kommunen som helhed.

Der er lokale indkøbsmuligheder i det overfor liggende Solvang Center ved Røde Mellemvej. I samme område ligger Solvang Kirke, Dyvekeskolen, fritidshjem og en integreret daginstitution for børn mellem 0-6 år.

Trafikforhold

Områdets beliggenhed mellem Metrolinjen til Ørestad City og fordelingsgaden Røde Mellemvej sikrer gode muligheder for privat og kollektiv transport.

Lokalplanområdet har en stationsnær placering med ca. 400 m til metro stationen "Sundby", hvorfra det er muligt at nå trafikknudepunktet Nørreport Station med S-tog og regionaltoget på godt 15 minutter. På Røde Mellemvej kører buslinjerne 77 og 78 med stoppested i umiddelbar nærhed af hovedindgangen til Sundbygaard.

Nordre Digevej og de øvrige veje i villakvarteret er private fællesveje. Der er lukket for bilgennemkørsel, hvor Digevej møder Nordre Digevej ved lokalplanområdets nordvestlige hjørne. Her er adgang for cykler og gående. Røde Mellemvej og Grønjordsvej er indrettet med cykelsti, ligesom der er etableret en grøn cykelrute langs metroen, som gør det muligt at cykle til Langebro mod nord og derfra videre til det centrale byområde eller mod syd mod Ørestad City.



Villakvarteret nord for lokalplanområdet. Mange af husene har høj bevaringsværdi og ligger langs private fællesveje.



Digevej set fra syd mod DR's koncerthus som svagt skimtes i horisonten. Metroen ligger langs med bebyggelsen "Solstriben" mod vest.

Byggeønsker



Projektforslagets skitse til interne gaderum med opholds- og legearealer og terrassedæk. Her er vist bebyggelse i 2 og 3 etager. Lokalplanen fastlægger 3 etager for hele bebyggelsen. Skitsen viser tilkøbsmuligheder som f.eks. skure og halvtag over indgangszoner.

Arkitekttegnestuen Vandkunsten har udarbejdet et projektforslag til ny bebyggelse på den vestlige del af lokalplanområdet for boligselskabet KAB. Projektforslaget bygger på et frasalg af godt 17.500 m² af det samlede grundareal på 30.600 m², som i dag udgør Bocentret Sundbygaard. De eksisterende bygninger på det areal, der frasælges, nedrives for at der kan opføres nyt byggeri. De tilbageblevne institutionsbygninger med tilhørende ubebygget areal, som ligger ud mod Røde Mellemvej, fastholdes.

Det frasolgte område ønskes udviklet som et boligområde med mulighed for opførelse af almene boliger og almene plejeboliger efter forsøgskonceptet AlmenBolig+.

Projektets samlede etageareal til nybyggeri er ca. 9.600 m², fordelt på ca. 6.450 m² til boliger og ca. 3.150 m² til plejeboliger med tilhørende serviceareal.

Boligerne tænkes opført som en 3-etagers rækkehusbebyggelse af præfabrikerede elementer og et materialevalg til facader og tag, der sigter på robusthed og lave vedligeholdelsesudgifter. Nybyggeriet opføres som energiklasse 1.

Med reference til Kartoffelrækkerne ønskes bebyggelsen anlagt som en åben struktur med et grønt præg, der giver plads til nære friarealer tæt på boligen og et centralt friareal til fællesaktiviteter, der sammen med de interne private fællesveje danner friarealerne i bebyggelsen.



Projektforslaget med private baghaver med altaner som tilkøbsmulighed.

Almene boliger

Boligerne opføres som rækkehuse i 3 etager med en semiprivat indgangszone fra et terrassedæk og med baghaver. Bebyggelsen rummer fra 5 lejlighedstyper, der varierer i størrelse fra 92 m² op til 125 m². Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse er godt 109 m². Lejlighedstyperne optræder dels som boliger i 3 etager, dels som boliger i stueetagen og endelig som 2-etagers boliger beliggende på 1. og 2. sal med adgang fra udvendig fælles adgangs-trappe for 2 boliger.

Bebyggelsen opføres som grundmoduler på 3,30 m og 3,60 m i bredden og med ca. 10,5 m husdybde. Grundmodulet leveres med wc/bad, køkken og eventuelt intern eller ekstern trappe alt efter hvilken lejlighedstype, der er tale om. Alle grundmoduler er forsynet med franske altaner. Beboerne har mulighed for tilkøb af bl.a. altaner, karnapper, ovenlys, blændfelter på facaden ved franske altaner/altaner og halvtage over indgangsparti, samt mindre skure placeret på friarealet. Indvendige vægge er ligeledes en del af tilkøbspakken. Dette betyder, at beboerne selv kan bestemme værelsesfordelinger og størrelser.

Almen Bolig+ konceptet er bl.a. kendetegnet ved, at boligerne opføres uden fordyrende elementer, som f.eks. elevatorer og fælles friarealer. Det betyder, at projektet rummer boliger på 1. sal med udvendig adgangstrappe.

Plejeboliger

Projektforslaget rummer ligeledes opførelse af ca. 48 almene plejeboliger med et bruttoareal på ca. 55 m², samt 8 m² til servicearealer. Den ydre udformning af byggeriet ligger i forlængelse af de almene boliger. De præfabrikerede



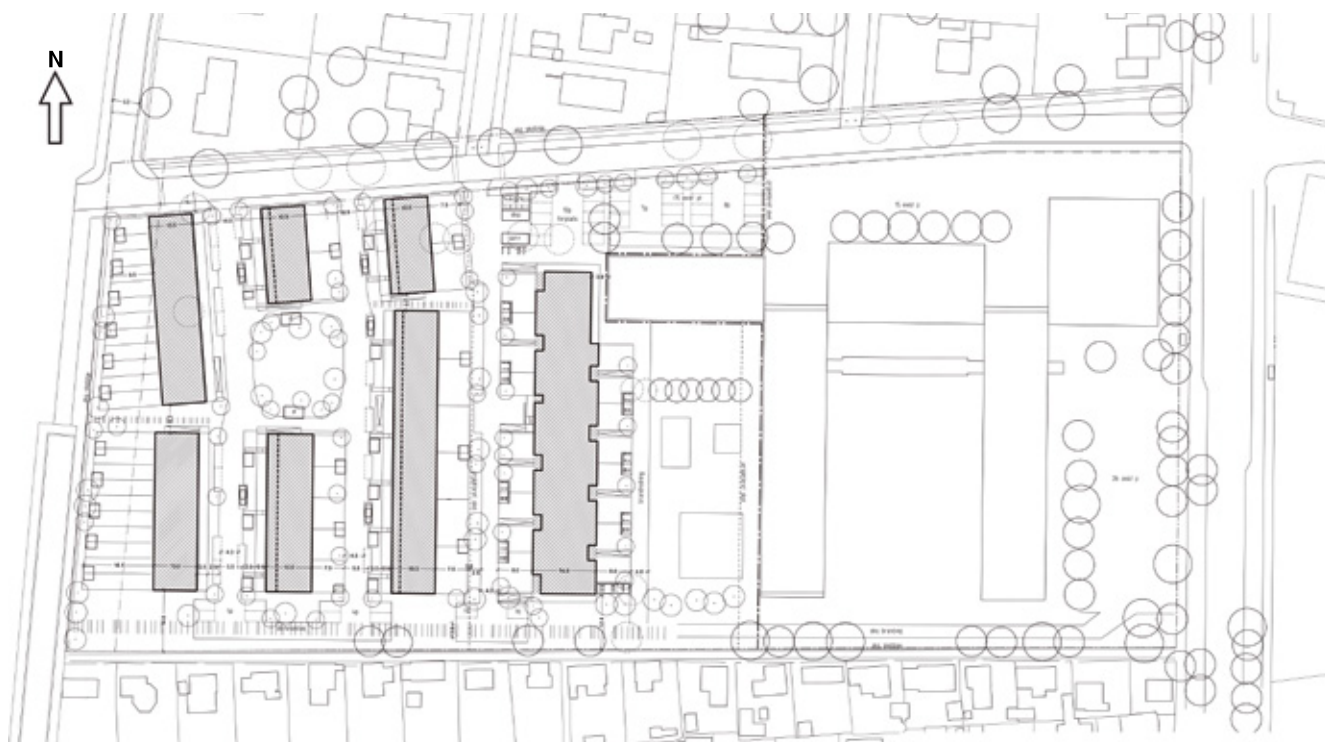
Projektforslag - facade mod baghave.

Projektforslag - facade mod gaderum.

rede moduler udføres efter samme princip som i boligerne, dog tilpasset krav til plejeboligernes særlige udformning. Der påtænkes ikke en tilkøbsmodel for plejeboligerne med mulighed for at påvirke den ydre og indre udformning af byggeriet. Plejeboligerne forsynes med altaner mod øst og vest. Der ønskes etableret særskilt parkeringsmuligheder til plejeboligerne, samt mulighed for tilkørsel med bus og placering af store cykler.

Bocentret Sundbygaard

Efter frasalg af en del af grunden vil den samlede grundstørrelse herefter være ca. 13.100 m². Det samlede etageareal for den tilbageblevne del af Bocentret Sundbygaard udgør ca. 7.500 m², inkl. garager. Bebyggelsesprocenten bliver ca. 57. Institutionen er i hovedtræk moderniseret indenfor de senere år. Yderligere modernisering kan ske indenfor de bestående bygningsmæssige rammer, og de eksisterende garager vil kunne nedrives og genopføres et andet sted i området.

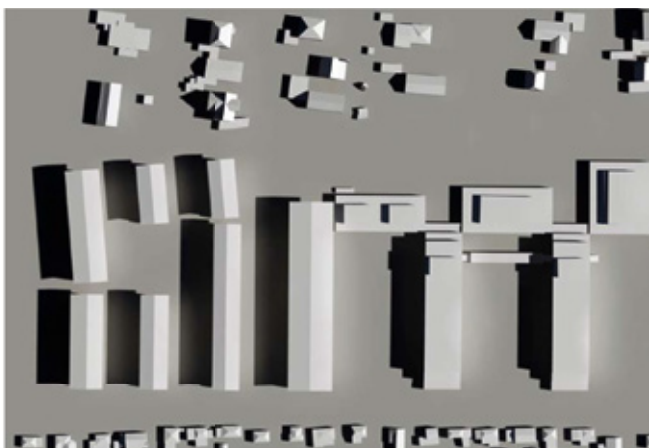


Projektforslagets foreløbige skitse til bebyggelsesplan for arealerne vest for Bocentret Sundbygaard ud mod Digevej- efter nedrivning af dele af den eksisterende institutions bygninger.

Skyggediagrammer



Marts kl. 9.00



Juni kl. 9.00



Marts kl. 12.00



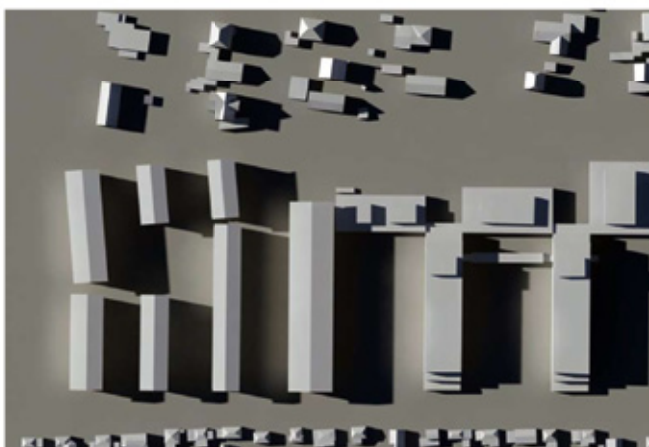
Juni kl. 12.00



Marts kl. 16.00



Juni kl. 16.00



Juni kl. 19.00

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er opdelt i to områder til henholdsvis boliger og institutioner. I område I kan der udvikles et nyt boligområde med en bebyggelsesprocent på op til 60. I område II kan den nuværende institution videreføres med en bebyggelsesprocent på op til 60. Ved udarbejdelse af lokalplanen er der lagt vægt på at skabe mulighed for en høj grad af integration mellem det nye boligområde, institutionsområdet og de omkringliggende kvarterer. Bebyggelsesplanen sigter på at skabe en visuel integration med villa- og haveforeningsområderne, samt en fysisk/funktionel integration ved vej og stiforbindelser. Lokalplanen muliggør, at der kan opføres helårsboliger med mulighed for en høj grad af individuelt præg: Bebyggelsen er fastlagt som en bebyggelsesplan med rækkehus og med for- og baghaver, samt for lejligheder beliggende på 1. sal med en foranliggende tagterrasse i forbindelse med adgangstrappen. Samtidig giver lokalplanen mulighed for at bygge nye plejeboliger, der tilgodeser behovet for tidssvarende boliger til beboere med særlige behov i et område, der muliggør integration med andre beboergrupper.

Områdets grønne præg videreføres i lokalplanen. Det gælder især den eksisterende, strukturgivende træbeplantning mellem Sundbygaard-området og villakvarteret mod nord. Der muliggøres indretning af opholds- og legeområder, anlæg af en fælles grønning med træer og indretning af for- og baghaver.

Plejeboligerne er placeret, så de danner en overgang fra udearealerne omkring Bocentret Sundbygaard og boligområdet. Det tilgodeser de funktionelle sammenhænge, der vil være mellem institutionen og de nye plejeboliger. Placeringen gør det muligt at udvikle brugen af de ubebyggede arealer og byrum, så de enkelte brugergruppers behov kan tilgodeses i det samlede område.

Omdannelsen af området vil i højere grad integrere Bocentret Sundbygaard som en del af det omkringliggende byområde: Institutionens bygningsmæssige størrelse reduceres. De nye almeneboliger mod vest vil styrke den bymæssige integration. Det samme gælder mulighederne for gennemgående gang og cykelstiforbindelser, der vil skabe bedre adgangsforhold for beboere, besøgende og medarbejdere til den nærliggende metrostation.

Trafik og parkering

Langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning fastlægges en vej, som sikrer vejadgang til det nye boligområde fra det signalregulerede kryds på Røde Mellemevej ved lokalplanområdets nordøstlige hjørne. Vejen fastlægges som privat fællesvej. Der sigtes på et vejprofil med kørebane og fortov på begge sider. Der etableres et plantebed ind mod villakvarteret, hvor der skal plantes en træække i forbindelse med anlæg af den nye vej.

Lokalplanen muliggør gennemkørsel til Nordre Digevej. Med udgangspunkt i en vurdering af de trafikale forhold for hele kvarteret skal gennemkørslen til Nordre Digevej ensrettes i forbindelse med gennemførelse af projektet,

så det er muligt at komme fra Røde Mellemevej og videre ad Nordre Digevej til Grønjordsvej, men ikke omvendt. Herved opnås en begrænsning af den gennemkørende trafik i kvarteret. Samtidig skal der arbejdes med udformningen af vejen, så hastigheden reguleres. Der åbnes ikke for gennemkørende biltrafik til og fra Gammelgang og Vogtervej, da det vurderes at ville belaste den nye vej ved Sundbygaard i for stort omfang. Endvidere udlægges private fællesveje med opholds- og legeområder mellem boligbebyggelsen.

Langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning fastlægges en gennemgående gang- og cykelsti fra Røde Mellemevej, langs Haveforeningen "Røde Mellemevej" til Digevej. Stien vil åbne for kvarterets adgang til metrostationen "Sundby". Samtidig åbnes der for gang- og cykeltrafik fra Gammelgang og Vogtervej og tværs gennem boligområdet til stiforbindelsen mod syd. Endelig fastlægges interne stiforløb i bebyggelsen, som åbner området i højere grad mod Digevej.

Lokalplanområdet ligger stationsnært. Med udgangspunkt i kommuneplanens retningslinjer for parkering er fastsat en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 200 m² for nybyggeri til boliger, og 1 p-plads pr. 5 plejeboliger. I område II fastlægges en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 100 m² for institutioner, samt 1 p-plads pr. 5 plejeboliger. Det indebærer, at lokalplanen giver mulighed for at anlægge 33 p-pladser til boliger, samt 10 pladser til plejeboliger. Socialforvaltningen udarbejder et særskilt projekt for flytning af garager, skure og etablering af parkeringspladser for Bocentret Sundbygaard i forbindelse med etablering af den nye adgangsvej. Parkeringspladser for hele lokalplanområdet er fastlagt i tre lommer, en mod Røde Mellemevej og to ud mod den fremtidige vej. Derudover muliggøres parkering i mindre grad langs boligbebyggelsens forhaver. Der fastlægges krav om cykelparkering, som skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte bygninger og med mindst halvdelen under tag.

Byrum og byliv

I område I skal byrumsreferencen til Kartoffelrækkernes gadeprofil sikres. Kartoffelrækkerne er karakteriseret ved et beplantningsareal foran hver bolig, der muliggør en frodighed, som bidrager til byrummets kvalitet. I Vandkunstens projekt er forhaverne udviklet som et terrassedæk, der stiller nye krav til behovet for at sikre en begrønning. Lokalplanen muliggør denne udformning. Planudsnittets udpegning af beplantningsfelter er vejledende. Dog skal omfanget af træer og anden begrønning opretholdes, for at sikre byrummets grønne kvalitet. Der tegner sig 3 typer byrum for boligområdet:

- Rummet mellem vej og bolig
- Det centrale, fælles friareal
- Gaderum, parkering og stiforløb

Rummet mellem vej og bolig

De nære friarealer er opdelt i tre zoner: Med en åben og inviterende forhave eller evt. et terrassedæk henvender

boligerne sig til den ene side mod gaden med opholds- og legeområder. Det er bebyggelsens aktive zone med adgang til boligerne og med mulighed for bl.a. små siddepladser og frasætningsmulighed samt det uformelle møde med naboerne. Terrassedækket/forhaven indeholder derudover plantebede med både træer, klatre- og buskbeplantning, der tilsammen tilføjer den ønskede grønne karakter. Såfremt forhaven etableres som et terrassedæk, skal det hæves 40 cm over terræn og etableres med trapper og ramper. Det skaber en tydelig overgang mellem den halvprivate terrasse og den offentlige gade. Terrassedækket etableres fra start i min. 2,5 m dybde, der sikrer, at arealet både kan fungere som beboerens egen terrasse og samtidig som adgangsvej. Det foreslås desuden, at der langs facaden forberedes plantehuller med muldbede i min. størrelse 30x50 m med min. 0,5 m muldlag under terrassen for hver anden enhed. De kan overdækkes med en luge/rist, der kan tages op ved plantning. Plantehullerne vil give mulighed for facadebeplantning og styrke gaderummets kvalitet, samtidig med at de giver beboerne udfoldelsesmuligheder.

Mellem gaden og adgangs- og opholdszonen fastlægges en zone til fleksibel indretning med trapper, ramper, cykelparkering, mulighed for enkelte parkeringspladser, udhuse, skure til affaldsbeholdere og plantebede. For at give gaderne et frodigt og imødekommende udtryk plantes der tillige slyngplanter op ad skure og trapper. Der er mulighed for at udvide terrassedækket ud i denne zone. Den sidste nære zone udgøres af baghaverne og tagterrasser. Baghaverne udlægges modsat indgangszonen og er boligernes private uderum i det omfang, boligerne har adgang fra stueplan. Baghaverne afgrænses af en hækbeplantning, der sammen med eventuelle skure, skaber et privat rum uden at hindre udsyn. Hækken plantes i skel

til naboerne, men ikke langs den tredje side mod stier og veje. Hvor haverne vender ud imod gaden, afgrænses med klippet hæk eller beplantede lette træhegn. For lejligheder på 1. og 2. sal etableres der tagterrasser i forbindelse med adgangstrapperne. Opholdsarealer på terrasser skal indrettes med fleksible rammer, der giver beboere og brugere mulighed for selv at sætte deres præg på indretningen. Vedligeholdelse af beplantning på terrasser og dæk forudsætter gode vandingsmuligheder, og her kan anlæg til regnvandshåndtering med fordel indgå.

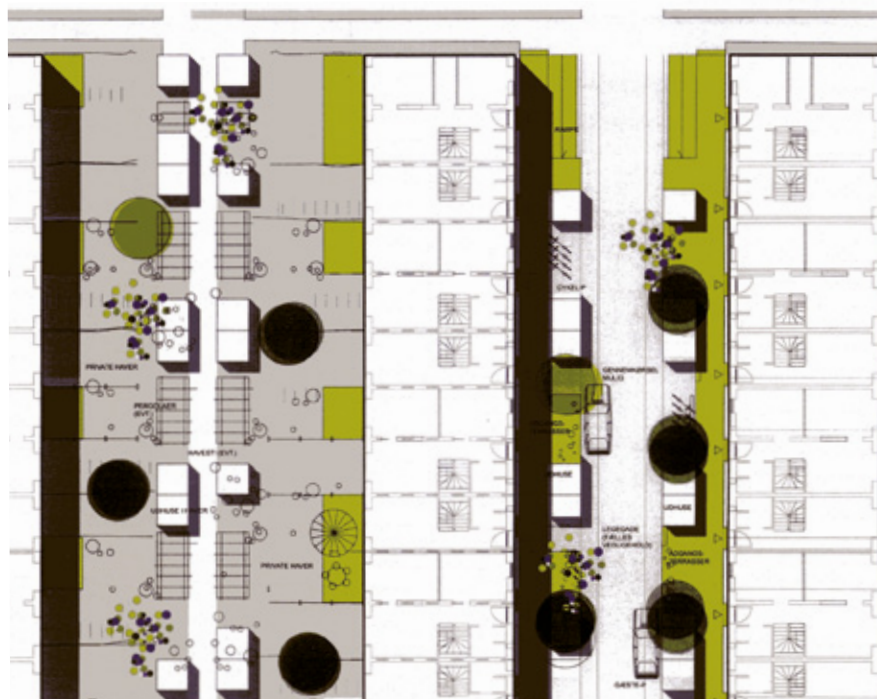
Lokalplanen muliggør beplantning i gaderne eksempelvis som højstammede mindre frugtbærende træer. Målet er at sikre det grønne præg med et plantevalg, der er tilpasset stedet og naturen.

Det centrale, fælles friareal

I bebyggelsens midte anlægges et grønt og rekreativt fællesareal, der omkranses af træer, hvor plantevalget fra de interne gadeforløb gentages. Fællesarealet bidrager til en begrønning af området, og tilbyder derudover et større areal som supplement til gaderummet. Her muliggøres aktiviteter som fx gyngestativer, bålplads, borde og bænke, der samler beboerne på tværs af området.

Gaderum, parkering og stiforløb

Ved anlæg af den nye vej skal der etableres en træærække mod villakvarteret nord for lokalplanområdet, ved nyplantning samt evt. bevaring af enkelte af de eksisterende træer, så den markante, grønne afgrænsning fastholdes. Ved anlæg af vejen skal der sikres en naturlig overgang til de eksisterende veje, Gammelgang og Vogtervej, i villaområdet, så den nye vej afslutter det eksisterende vejnet. Der skal åbnes for passage for fodgængere og cyk-



Vandkunstens skitse af boliggeden



Stiforløb mellem Haveforeningen Røde Mellemvej og Bocentret Sundbygaard mod Digevej - set fra øst.

lister, men ikke for biltrafik. Parkeringsarealerne skal indrettes således, at der opnås bedst muligt samspil med tilgrænsende friarealer og bebyggelse. De interne gader udlægges som private fællesveje med opholds- og legeområder, hvor biler har adgang, men hvor de skal færdes på de gåendes og børnenes betingelser. Mod syd åbnes det eksisterende stiforløb for forbindelse i begge ender. De interne stier skal skabe passage gennem bebyggelsen og bidrage til varierede rumlige oplevelser. Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer indrettes, så de er trygge at færdes i og opholde sig på og med tilgængelighed for alle.

Bæredygtighedsvurdering

Infrastruktur

Lokalplanen sigter på at fremme forbindelsen til metro og bus for de bløde trafikanter fra det nye boligområde, såvel for kvarteret som helhed. Den eksisterende jordvold ud mod Digevej fjernes, hvilket vil give bedre adgang til bl.a. Amager Fælled og den nærliggende metrostation. Parkeringsnormen for nybyggeri er tilpasset den nære beliggenhed ved metro og buslinjer.

Lavenergi

Nybyggeriet opføres som energiklasse 1. Lokalplanen fastlægger, at materialer på tag og facader skal være bæredygtige/genanvendelige med en smuk patinerings-evne. Lokalplanen åbner mulighed for byøkologiske tiltag som solpaneler på bygningerne mv. for yderligere energireduktion.

Regnvand og grønne tage

Lokalplanområdet er beliggende i kote 1-2 m. Grundvandsspejlet står i kote 0-0,5 m. I området er grundvandet kraftigt drænet som følge af utætte kloakker. I følge spildevandsplanen skal kloakkerne i området renoveres. Derfor kan det forventes, at grundvandsspejlet vil stige mellem 0,5 og 0,7 m i de kommende år. Bortledning af overfladevand vil derfor vanskeligt kunne gennemføres ved nedsivning. I videreudviklingen af projektet kan det overvejes at undersøge mulighederne for at genanvende eksisterende kældre som regnvandsbassiner under de

bygninger, der skal nedrives. Lokalplanen muliggør anvendelse af grønne tage som middel til at tilbageholde/forsinke mængden af regnvand ved kraftige regnskyl. Mindre bygninger såsom udhuse, skure osv. skal begrønnes med sedum, græs eller lignende. Beplantning, især træer men også blomster, kan også medvirke til at reducere mængden af regnvand til kloaknettet.

Klimatilpasning

Klimaændringer forventes at betyde en stigning i grundvandsstanden, særligt i byens kystnære dele i Københavns Kommune. Vandet omkring København vil stige 33-61cm i perioden 2000/2100 og nedbøren vil tiltage med 30-40 pct. Københavns Kommune ønsker at byudviklingen tager højde for de forventede konsekvenser af klimaændringer med hensyn til øget vandstand i havet, ændret nedbørsintensitet, ændringer i grundvandsforhold m.m. Derfor udarbejdes en klimatilpasningsplan, og når den foreligger, vil de konkrete projekter blive vurderet i forhold til denne plan. Planen vil indeholde en beskrivelse af, hvilket klimascenarie vi bygger vores planlægning på. Der skal tages stilling til, hvordan klimaændringer vil kunne påvirke projektet, og hvordan disse påvirkninger kan blive håndteret. Det anbefales at byggeriet hæves 0,5-1 m.

Byarkitektonisk vurdering

Samlet set vil omdannelsen af området ved Bocentret Sundbygaard bidrage til at øge den bymæssige og befolkningsmæssige mangfoldighed i området. Intentionerne bag bebyggelsen og den eksperimenterende tilgang til byggeriets udformning med mulighed for variationer ved beboertilkøb vil udvikle en spændende og varieret bebyggelse med en arkitektonisk kvalitet, som kendes bl.a. fra de senere års opførelse af bl.a. billige boliger ved Karens Minde i bydelen Kgs. Enghave. Variationen i boligstørrelser og typer supplerer boligudbuddet i området og vil tiltrække nye beboergrupper, der kan bidrage til områdets sociale mangfoldighed. Det samme gælder integrationen af plejeboliger.

Planens påvirkninger af miljøet

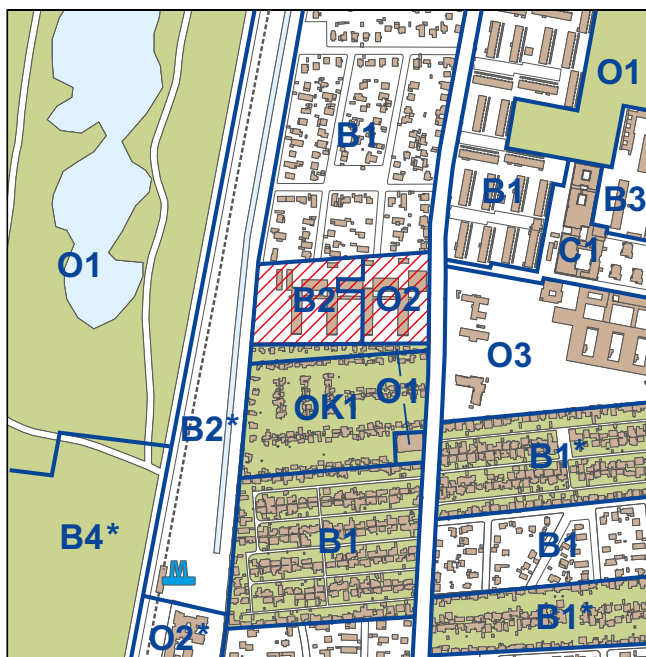
VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som er omfattet af VVM bestemmelserne, jf. bekendtgørelse nr. 1335 af 6.december 2006.

SMV, Lov om miljøvurderinger af planer og programmer

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009). 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 eller omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indflydelse på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Lokalplanen muliggør, at en del af de eksisterende bygninger fjernes, og at der kan opføres boliger med varierende boligstørrelser, så der skabes et funktionsintegreret byområde med en blanding af boligtyper og beboere. Det vil indebære, at bebyggelsesgraden samlet set øges en smule for området under et men stadig med et omfang, der vurderes at medføre en meget lille miljømæssig påvirkning af kvarteret. Området ligger stationsnært og en bymæssig omdannelse falder i god tråd med den overordnede byudviklingsstrategi for København, hvor der er fokus på at fremme anvendelsen af den kollektive trafik og cykler. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning



Kommuneplanrammer 2009.

Kommuneplan

I Kommuneplan 2009 er den vestlige del af den aktuelle ejendom matr. nr. 905 Sundby Overdrev, København, fastlagt til boliger (B2-område). Boligerne skal anvendes som helårsboliger, idet der dog i lokalplaner kan tillades en andel på indtil 10 procent af boligerne på en ejendom anvendt til boliger uden helårsstatus. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastlagt til 60 og det maksimale etageantal ekskl. tagetage er fastlagt til 3. Friarealet skal udgøre 100 procent af etagearealet for boliger og 20 procent af etagearealet for erhverv.

Den østlige del af ejendommen opretholdes som et område for institutioner (O2-område). Området kan anvendes til institutioner, og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, ikke varige kolonihaver, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt administration. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastlagt til 60 og den maksimale bygningshøjde til 24 m. I lokalplaner kan der i fornødent omfang fastsættes bestemmelser om etageantal, friarealets størrelse og om parkeringsforhold. Parkeringsdækningen må ikke overstige 1 p-plads pr. 100 m² etageareal.

Boligpolitik

Det er et overordnet politisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger. Planlægningen skal ved at satse på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en social og økonomisk bæredygtig befolknings sammensætning. I lokalplanen er der optaget bestemmelser om boligstørrelser. Den aktuelle boligbebyggelse kan opføres som støttet byggeri.

Varmeforsyning

Nybyggeri udlægges til energiklasse 1, jf. gældende bygningsreglement.

Byggeriet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men der vil utvivlsomt kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i området, der allerede er dækket af fjernvarmenettet.

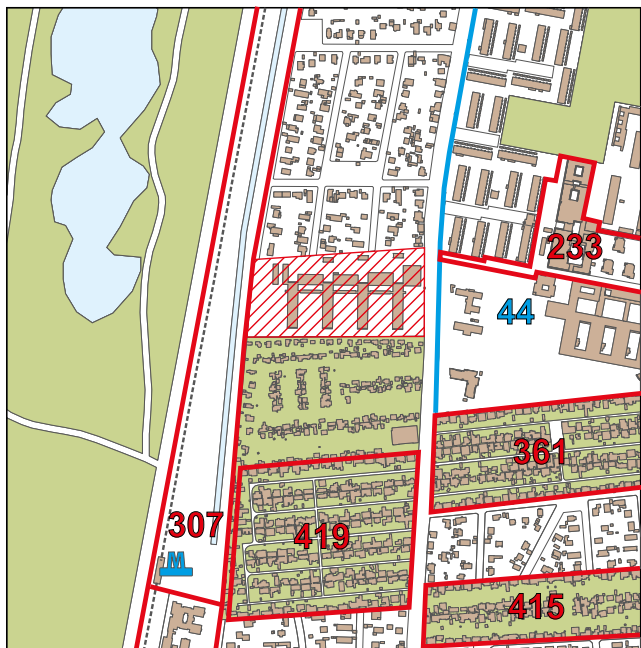
Selvom der således kan vælges andre energiformer, er fjernvarme stadig den miljømæssigt bedste og også økonomisk mest rentable, medmindre der bliver tale om passivt energibyggeri.

Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2009 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv m.v. er de tilsvarende støjgrænser 63 dB fra vejtrafik og 69 dB fra jernbanetrafik.

I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, skal det ved placering af byggeriet samt ved støjisolering, lejlighedsindretningen m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik og 52 dB fra jernbanetrafik i sove- og opholdsrum. For det udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Len vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg.



Gældende lokalplaner vist med rødt og byplaner med blåt. Det aktuelle lokalplanområde er skraveret.

Lokalplaner i kvarteret

Byplan nr. 44 omfatter et område på den østlige side af Røde Mellemvej. Området begrænses af Røde Mellemvej, Hegningen, Nordre Digevej, Grønjordsvej, Peder Lykkes Vej, Englandsvej m.m. Byplanen fastlægger det meget store område til offentlige formål, boliger samt institutioner, butikker og andre forretningsformål.

Lokalplan nr. 233 "Remisevænget" omfatter et område lige nord for byplan nr. 44. Lokalplanen fastlægger ejendommen matr. nr. 2290 Sundbyvester, København, som ligger mellem Røde Mellemvej og Englandsvej, til boliger og serviceerhverv.

Lokalplan nr. 361 "Bastiansminde" omfatter haveforeningen af samme navn, som ligger lige syd for området, som er omfattet af byplan nr. 44. Lokalplanen fastlægger området til helårsboliger i form af enfamiliehuse.

Lokalplan nr. 415 "Hf. Engvang" omfatter haveforeningen af samme navn, som ligger lige syd for haveforeningen Bastiansminde. Lokalplanen fastlægger området til helårsboliger, og der må kun opføres én beboelsesbygning med én bolig på hver grund.

Lokalplan nr. 419 "Hf. Sundbyvester" omfatter haveforeningen af samme navn, som ligger på den vestlige side af Røde Mellem Vej syd for lokalplanområdet. Lokalplanen fastlægger området til helårsboliger, og der må kun opføres én beboelsesbygning med én bolig på hver grund.

Lokalplan nr. 307 med tillæg nr. 1 "Sundby Station Øst" omfatter området på den modsatte side af Digevej ud for lokalplanområdet. Lokalplanen fastlægger området til helårsboliger, offentlige formål og serviceerhverv.

Miljø i byggeri og anlæg

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, indeklime 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" kan hentes på www.kk.dk/ publikationer under Teknik- og Miljøforvaltningen eller fås ved henvendelse til Center for Miljø eller Center for Bydesign.

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. Hvis en bygherre mener, at dette ikke er muligt, skal der foreligge dokumentation herfor.

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav. I dette tilfælde for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, vanding, nedsivning/forsinkelse gennem permeable belægninger o. lign.

Tilladelse efter anden lovgivning

Affald

Københavns Kommunes *Regulativ for erhvervsaffald* og *Regulativ for husholdningsaffald* bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald. Beholderantal og - placering skal aftales med Center for Miljø, der også kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljostationer m.m.

Jordforurening

En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft den 1. januar 2008. Den medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificeret, d.v.s., at overfladejorden formodes lettere forurenet. Områdeklassificeringen af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra.

Den aktuelle ejendom Sundbygaard, matr. nr. 905 Sundby Overdrev, København, er omfattet af områdeklassificeringen og jorden forventes at være lettere forurenet.

Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø.

Håndtering af jord og grundvande i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Københavns Kommune tillader ikke permanent dræning af grundvand. Vejledninger kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på telefon 33 66 58 00.

Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Bymuseum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang.

Lokalplanen

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for opførelse af boliger efter nedrivning af en del af den eksisterende institution, Bocentret Sundbygaard, samt for opretholdelse og modernisering af den tilbageværende del af institutionen.

Følgende overordnede hensyn tilgodeses:

1. Udvikling af området, hvor den store institution reduceres og giver plads til en ny rækkehusbebyggelse med en mangfoldighed af beboere i forskellige boligtyper, og hvor de omgivende villa- og kolonihaveområdernes åbne grønne karakter integreres i den nye bebyggelse samtidig med, at der skabes trafikal sammenhæng gennem området.
2. Nybyggeri skal arkitektonisk og bebyggelsesmæssigt udformes ud fra en overordnet hovedidé med god proportionering og i et nutidigt formsprog, og skal indgå som et kvalitativt tilskud til området med en omgivende blandet bebyggelse med ældre villaer og kolonihavebebyggelse samt en stor sammenhængende institutionsbebyggelse.
3. Der skabes bedre sammenhæng med de omgivende byområder ved fastlæggelse af veje og stiforbindelse med tilknytning til de omkringliggende veje.
4. Området skal udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske gennem opretholdelse af en del af den eksisterende bebyggelse, ved krav til, at ny bebyggelse opføres som energiklasse 1, ved krav til friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur.
5. Ubebyggede arealer skal ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr.nr 905 Sundby Overdrev, København, og alle parceller, der efter den 1. januar 2010 udstykkes i området.

Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i underområderne I og II, som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. For område I gælder:

- a) Området fastlægges til helårsboliger, herunder plejeboliger med tilhørende servicefaciliteter. Den gennemsnitlige boligstørrelse skal være mindst 95 m² bruttoareal og ingen boliger må være mindre end 65 m² for området under ét. Boliger i 2 plan skal have en

størrelse på mindst 85 m². Boliger i 3 plan skal have en størrelse på mindst 110 m². Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber herunder plejeboliger er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

Kommentar

Ved krav om helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til feriebolig og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en sådan vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

- b) Der kan tillades indrettet kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger. Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at institutioner og lignende placeres over etager med boliger.
- c) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der etableres fællesanlæg for bebyggelsens beboere i form af anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (nærgenbrugsstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser i lokalplanområdet, og de kan placeres på ubebyggede arealer, jf. § 5, stk. 1, pkt. e) og § 7, stk. 1.

Stk. 2. For område II gælder:

- a) Området fastlægges til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i området.
- b) Der må indrettes bebyggelse til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, kulturelle formål, miljømæssige servicefunktioner, ungdoms-, kollegie-, pleje- og ældreboliger samt administration. Til hver institution/anlæg kan der indrettes enkelte boliger til brug for portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen/anlægget.

§ 4. Veje og stier

Stk. 1. Opretholdelse af vejlinjer.

De eksisterende vejlinjer mod Digevej og Røde Mellemvej opretholdes.

Stk. 2. Ophævelse af vejudvidelseslinie.

Det på tegning nr. 3 viste vejudvidelseslinie mod Digevej ophæves.

Stk. 3. Udlæg af arealer til vej.

Mod nordskel af matr.nr. 905 ibid. udlægges en privat fællesvej i en bredde på mindst 11 m, og som vist på teg-

ning nr. 3, og med udformning eksempelvis som vist på tegning nr. 3A, snit C-C. Der skal etableres adgang for gående og cyklister fra vejudlægget til villavejene Vogtervej og Gammelgang med en videreføring af fortovet og en belægning for cykler ind i lokalplanområdet.

Mellem den i § 5, stk. 1, pkt. b) fastlagte boligbebyggelse udlægges private fællesveje i form af opholds- og legeområder, i en bredde på henholdsvis mindst 4 m og mindst 5,5 m, som vist på tegning nr. 3. Disse veje kan afsluttes med vendeplads

Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje kan overtages som offentlige i overensstemmelse med vejlovgivningens bestemmelser.

På tegning nr. 3A, snit C-C, er vejen vist som vejledende eksempel, med en samlet bredde på 12,8 m, der rummer et vejudlæg med fortove på 11 m plus et plantebed til træer.

Ved etablering af en vej langs lokalplanområdets nordskel mellem Røde Mellemvej og Nordre Digevej er det tanken, at vejen er dobbeltrettet samtidig med, at biler forhindres i at køre ind i lokalplanområdet fra Nordre Digevej. Nordre Digevej skal kun kunne benyttes af biler på vej væk fra lokalplanområdet. For fodgængere og cyklister skal der indrettes forbindelse til alle vejene, der møder den fremtidige nordlige vej. Ved videreføring af villavejene ind i lokalplanområdet skabes en trafikalsammenhæng for bløde trafikanter.

Stk. 4. Stiforløb.

Der fastlægges et overordnet stiforløb langs lokalplanområdets sydskel mellem Røde Mellemvej og Digevej i mindst 4 m bredde, som vist på tegning nr. 3. Stien skal være offentlig tilgængelig.

Endvidere fastlægges i område I et system af interne stier, i princippet som vist på tegning nr. 3. De interne stier skal skabe passage gennem bebyggelsen og bidrage til varierede rumlige oplevelser.

Stk. 5. Udformning af veje og stier.

Den nærmere udformning af de i stk. 3 og 4 fastlagte veje og stier, herunder træbeplantning efter principperne vist på tegning nr. 3A, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler og med offentlig tilgængelighed.

Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give kvarteret en bymæssig og helhedspræget fremtræden af høj kvalitet, jf. § 7, stk. 2.

Opholds- og legeområder skal indrettes med belægninger i ét niveau og med placering af beplantning, belysning og andet inventar således, at biltrafikken dæmpes.

Kommentar

Om træer og træers vækstbetingelser henvises til § 7 med tilhørende kommentar.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. For område I gælder:

- Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 60. Den maksimale bebyggelsesprocent må dog overskrides svarende til de overdækkede arealer, der indgår i friarealet.
- Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 1 viste bebyggelsesplan. Boligbebyggelsen skal ved placering og udformning fremstå med en bebyggelseskarakter svarende til tætte lave bebyggelser som Kartoffelrækkerne, mens en eventuel plejeboligbebyggelse i form af en 3-etagers længebebyggelse fremstår som en variation i den samlede boligbebyggelse.
- Bebyggelsen skal opføres i 3 etager med flade tage eller en lav taghældning, der ikke må overstige 32 grader. Bygningshøjden må ikke overstige 13 m. Husdybden må ikke overstige 11 m, dog 16 m ved plejeboligbebyggelse, eksklusive altaner og tagudhæng.
- Ved indretning af boliger med adgang på 1. sal skal trappeadgang ske ved maksimalt to boliger pr. trappe.
- Ud over de i pkt. b) og c) nævnte byggemuligheder kan der opføres enkelte mindre bygninger i 1 etage til fællesanlæg og lignende, såsom udhuse, cykelskure, legehuse og lignende, samt byøkologiske anlæg. Herudover kan der opføres private skure på maksimalt 6 m². Beholdere til dagrenovation og beholdere til affaldssortering skal placeres i skure eller lignende afskærmning.

Stk. 2. For område II gælder:

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.
- Den eksisterende bebyggelse må ændres ved påbygning af tagopbygning til en maksimal hældning på 32 grader. Der må tilføjes glasinddækninger, udestuer, karnapper samt andre mindre sammen-, til- eller påbygninger, herunder ved gavle. Desuden må de eksisterende garagebygninger nedrives og genopføres et andet sted i området, ligesom der må opføres andre mindre bygninger i form af udhuse, cykelskure og lignende samt byøkologiske anlæg.
- Væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene ved f.eks. ombygninger eller nybyggeri i større omfang forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Generelle udtryk:

- Bygningens materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og give de enkelte bebyggelser et velargumenteret fællespræg med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.
- Skiltning, reklamering og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning skal med hensyn til placering, omfang, materialer farver o.lign. udføres således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.

- c) Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen. Tekniske anlæg og installationer på tag skal udformes således, at de fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- d) Tagrender, nedløb og inddækninger skal udføres i metal.
- e) Ibrugtagning af bebyggelse kan betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, paraboler o.lign. skal ske så diskret, som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.
- f) De i § 5, stk. 1, pkt. e) muliggjorte udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg, samt de i § 5, stk. 2, pkt. b) muliggjorte garagebygninger, udhuse, cykelskure og lignende samt byøkologiske anlæg skal udformes efter et ensartet koncept og med hensyn til materialer, farve, udformning og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med den omgivende bebyggelse. Tagene skal begrønnes med sedum, græs eller lignende.

Stk. 2. For ny bebyggelse i område I gælder særligt:

Facader:

- a) Facader på ny bebyggelse skal fremstå med en let karakter, idet de for eksempel kan beklædes med træplader med bagvedliggende cementspånplader eller lignende materialer med et let udtryk.
- b) Facader mod veje skal fremstå med en opdeling mellem en under- og en overfacade, for eksempel ved et materialeskift, farveskift eller detailudformning.
- c) Farver på facader skal fremstå i nuancerne sort, sortgrå, gråtoner, sandfarve, lys grå samt naturfarve ved træ.
- d) Boliger skal forsynes med franske altaner. Der kan tilige etableres opholdsaltaner, terrasser og karnapper på facaderne, samt tagterrasser i 1. sals højde og terrassedæk foran bebyggelse i maksimalt 40 cm højde over terræn, jf. § 7, stk. 2.
- e) Altaner må maksimalt være 130 cm i dybden og 200 cm i længden, idet altaner på plejeboliger må være maksimalt 330 cm i længden.
- f) Opholdsaltaner skal udføres i stål som let konstruktion. Ophæng og konstruktion skal udføres så spinkelt og elegant som muligt.
- g) Karnapper og evt. halvtage over indgangspartier og terrasser skal udføres i let konstruktion med en udformning, der harmonerer med bebyggelsen.
- h) Værn på franske altaner og opholdsaltaner samt ved terrasser, altangange, ramper og lignende skal have et ensartet, transparent udtryk.
- i) Adgangstrapper til boliger på 1. sal skal placeres i en ensartet rytme på facaden og udformes med en konstruktion så spinkel og elegant som muligt. Materialer og udformning skal harmonere med det øvrige facadeudtryk, materialevalg og farvesætning.

- j) Ramper fra terræn til eventuelle terrassedæk skal med hensyn til belægning og værn udformes i harmoni med adgangstrapperne, jf. pkt. i).

Kommentar

Valg af facademateriale for den enkelte bygningskrop skal ses ud fra en overordnet arkitektonisk idé for området som helhed, og vægtes mellem de enkelte bygningers udtryk. Det kan f.eks. ske som valg af samme materiale til alle nye bygninger og dermed ensartet udtryk. Eller det kan ske som valg af forskelligt materiale mellem f.eks. bygninger med boliger og eventuelle bygninger med plejeboliger, for at fremhæve forskellen på bygningernes anvendelse.

Vinduer:

- a) Vinduer og døre skal udføres i træ, træ/alu- eller alu-konstruktion. Farver på vinduer og døre skal være ens og må udføres i sort, sortgrå, grå og hvid samt natur(ved træ).
- b) Glas i vinduer og døre skal være af planglas uden spejlende virkning.
- c) Vindues-/dørhuller kan forsynes med blændfelter i træ i farverne natur, sort, sortgrå eller gråtoner.

Tage:

- a) Tage skal udføres med bølgeplader i stål, med stålplader med stående false eller med tagpap med stående false. Tagmaterialet må ikke have blændeffekt. Tage kan begrønnes med sedum, græs eller lignende. Endvidere kan tage belægges med solceller og solfangeranlæg.
- b) Farver på tagmateriale (som ikke begrønnes) må være sort, sortgrå eller gråtoner der matcher den underliggende facade på den enkelte bygning.

Stk. 3. For eksisterende bebyggelse gælder særligt:

- a) Facadeændringer skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske særpræg. Det gælder også eventuelle karakteristiske, lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes med respekt for den pågældende bygningsarkitektur og byggeskik.
- b) Facadeoverflader kan udskiftes eller fornyes som et led i at opgradere bebyggelsen arkitektonisk, vedligeholdelsesmæssigt eller ved yderligere varmeisolering. Ændring af facadeoverflader skal ske på baggrund af en helhedsløsning for den pågældende del af bebyggelsen.
- c) Nye vinduer, yderdøre mv. skal udføres som oprindeligt, hvad angår proportioner, materiale, farve og detaljering. Glas skal være af planglas og uden spejlende virkning.

- d) Tage kan ændres efter bestemmelserne i § 5, stk. 2, pkt. b), § 6, stk. 1, pkt. f) og § 6, stk. 2 om tage.
- e) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade tagterrasser, der tager hensyn til bebyggelsens tagudformning. Terrasseværn må ikke være synlige fra gadesiden.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealer.

- a) I område I skal friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) være af størrelsesordenen 100 procent af boligetagearealet samt af etagearealet til ungdoms- og kollegieboliger og til institutioner for børn og unge, 60 procent af etagearealet til plejeboliger med tilhørende servicefaciliteter, 35 procent af etagearealet til ældreboliger og 20 procent af etagearealet til kulturelle formål og administration.
- b) I område II skal friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) være af størrelsesordenen 60 procent af etagearealet til institutioner, 100 procent af etagearealet til ungdoms- og kollegieboliger, 35 procent af etagearealet til ældreboliger og 20 procent af etagearealet til kulturelle formål og administration.
- c) I beregning af friarealet kan medregnes arealer til mindre udhuse, cykelskure, legehuse og lignende, samt 50 pct. af vejarealet for opholds- og legeområder.

Stk. 2. Byrum i område I.

Friarealet skal anlægges efter en helhedsplan for bebyggelsens byrum med kvalitative opholdsarealer for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse med særligt fokus på følgende byrumselementer:

- a) Friarealet foran boligbebyggelsen, mellem vejudlægget og bebyggelsen skal indrettes med en adgangs- og opholdszone for beboerne. I forlængelse heraf skal indrettes en zone mod vejen til fleksibel indretning med cykelparkering, enkelte parkeringslommer, udhuse, plantebede bl.a. med træer, ramper og trapper, samt med en udvidelse af et hævet terrassedæk. Endvidere kan forarealet udformes med et hævet terrassedæk i forlængelse af bebyggelsens stueetage i maksimalt 40 cm højde over terræn med funktion som adgangs- og opholdszone for boligerne, jf. eksempel tegning nr. 3A. Vejarealet indrettes som opholds- og legeområder med plads til legeredskaber, bænke eller lignende.

Kommentar

Det er tanken, at arealerne mellem boligbebyggelserne skal indrettes på en måde, der giver mulighed for udfoldelse af et byliv, der refererer til bylivet i de københavnske områder med byggeforeningshuse, idet der med den foreslåede nye bebyggelse etableres en udviklet byggeforeningsmodel, hvor de private forhaver bag en hæk er skiftet ud med en indretning af arealerne foran boligerne med terrassedæk til kun delvis privat brug. Det hævdede terrassedæk skal indrettes i mindst 2,5 m dybde

således, at det både kan fungere som beboernes egen terrasse og samtidig som adgangsvej for andre beboere og besøgende.

- b) Modsat boligernes adgangsside indrettes friarealet med private baghaver for boligerne beliggende i stueetagen. Haverne skal begrønnes og der muliggøres placering af små private udhuse.
- c) Pladsdannelsen, centralt beliggende i bebyggelsesplanen, skal indrettes som et grønt rekreativt fællesareal for bebyggelsens beboere. Pladsen skal afgrænses af træer. Her kan for eksempel indrettes legeplads, bålplads eller lignende fællesfaciliteter, der ikke kan placeres i gaderummene.

Stk. 3. Hegning.

Ubebyggede arealer, bortset fra forhaver til boliger i stueetagen samt arealer til institutioner, må som hovedregel ikke hegnes og de må ikke forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende. Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende hegning i særlige tilfælde, eksempelvis til varegårde og lignende.

Stk. 4. Friarealer til børneinstitutioner i område I skal kunne anvendes af beboerne uden for institutionens åbningstid.

Stk. 5. Parkering.

- a) I område I skal parkeringsdækningen være mindst 1 plads pr. 200 m² etageareal.
- b) I område II må parkeringsdækningen ikke overstige 1 plads pr. 100 m² etageareal.
- c) For hele lokalplanområdet gælder endvidere: For plejeboliger skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen 1 plads for hver 5 plejeboliger, inklusive servicearealer. Parkeringsarealer på terræn skal primært placeres i sammenhængende områder, på arealer mod Røde Mellemsvej og mod det fremtidige vejudlæg, jf. tegning 3. Endvidere kan et mindre antal parkeringspladser indrettes i område I foran boligerne ved de udlagte veje. Sammenhængende parkeringsarealer skal indrettes med en afgrænsende træ- og/eller buskbeplantning og i øvrigt således, at der opnås bedst muligt samspil med tilgrænsende friarealer og bebyggelse.

Stk. 6. Cykelparkering.

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² boligetageareal, alternativt 2,5 plads pr. bolig. Til plejeboliger og plejeinstitutioner skal cykelparkering indrettes med 1 plads pr. 100 m² etageareal til plejeboliger plus 0,5 plads pr. ansat. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m² etageareal ved boliger.

Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier. Mindst 50 procent af cykelparkeringspladserne skal etableres med overdækning, enten i

skure eller som en integreret del af byggeriet. Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme. Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur.

Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

Stk. 7. Fællesanlæg.

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

Stk. 8. Træer.

- a) De bevaringsværdige træer, som vist på tegning nr. 2 med mørk grøn signatur, må kun beskæres eller fjernes efter Miljø- og Teknikforvaltningens særlige tilladelse.
- b) I forbindelse med opførelse af bebyggelse i område I skal der plantes nye træer, som vist på tegning nr. I med lys grøn signatur. Der skal endvidere plantes nye træer, jf. § 7, stk. 2.
- c) Ny plantning af træer i åbne muldbede skal have minimum 10 m² bed pr. træ. Træer i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk skal have minimum 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, heraf mindst 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen. For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenlige bærelag, skal plantehullet være mindst 1 m dybt (med 60 cm muld og 40 cm løsnet råjord) og eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer skal bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk skal have minimum 0,5 m muldlag. Inden for eksisterende træers drypzoner må der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

Kommentar

Det på tegning nr. 2 viste træbeplantning indeholder både eksisterende bevaringsværdige træer og nye træer, der plantes som led i indretning af de fremtidige byrum i forbindelse med opførelse af ny boligbebyggelse.

For at forhindre jordkomprimering skal eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstheder beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden skal træers dryp- og vækstheder beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Det bør tilstræbes, at Normer og vejledning for anlægsgartnerarbejder 2005 følges ved anlæg af friarealerne.

Stk. 9. Tilgængelighed.

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på, og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Stk. 10. Belysning.

Der skal ved alle fællesrum, gader og stier opsættes en grundbelysning, der både fungerer i forhold til orientering og som tryghedsfaktor.

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1. Støj fra trafik.

- a) Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5 vedrørende bebyggelsens placering i området.
- b) Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A).
- c) I boligernes sove- og opholdsrum må det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m²) ikke overstige Lden 46dB og ikke Lden 51 dB i kontorbyggeri. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav. Ved kontorer vurderes det, om det er nødvendigt med vinduer, der kan åbnes, eller om det nødvendige luftskifte kan foregå på anden måde.
- d) For udendørs opholdsarealer må støjniveauet ikke overstige Lden 58 dB fra vejtrafik. For boliger med et eller flere udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen, såsom altaner, terrasser og lignende skal mindst et af disse overholde grænseværdien på Lden 58 dB.
- e) Nye boliger eller daginstitutioner må som hovedregel ikke etableres, hvis trafikstøjen overstiger Lden 68 dB på facaden.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

Stk. 2. Følsom arealanvendelse

Når der opføres nye boliger, institutioner, haveanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter af de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lignende).

Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde, der vil blive udsat for stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

§ 10. Bæredygtighed

Energiklasse.

Ny bebyggelse skal udføres således, at den kan klassificeres som energiklasse 1.

Kommentar

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning.

Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde de energirammer, der er fastsat i bygningsreglementet for lavenergibygninger i klasse 1, der er den klasse, der har det mindste energiforbrug.

§ 11. Udstykninger

Stk. 1. Området skal ved opførelse af énfamiliehuse inden for underområde I udstykkes i ejendomme med en mindste grundstørrelse på 50 m².

Herudover skal der udstykkes fornødent fællesareal til friarealer og parkering m.m., jf. § 7.

§ 12. Grundejerforening

Stk. 1. For område I gælder:

- Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af udstykkede ejendomme til énfamiliehuse, jf. § 11.
- Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 10 pct. af boligerne er solgt.
- Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles veje, stier, friarealer og parkeringspladser.
- Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for at udføre og administrere foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

- Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer, jf. § 7.
- Grundejerforeningen skal være uafhængig af partipolitiske interesser.
- Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

§ 13. 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.

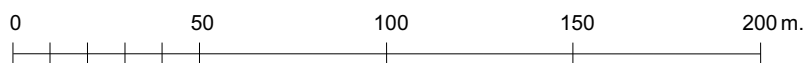
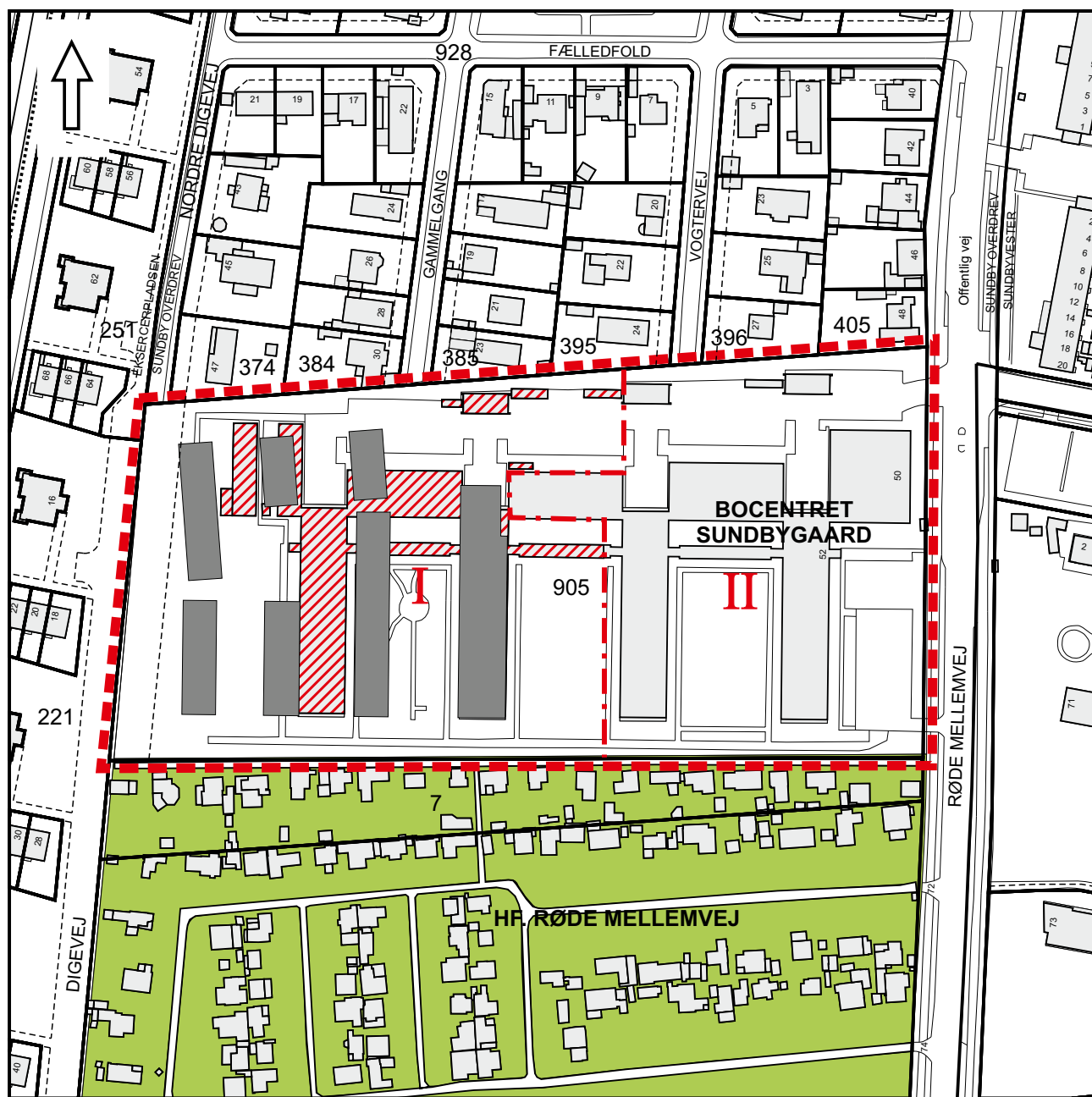
§ 14. Ophævelse af servitut





Deklaration lyst 15. november 1930 om udlæg af gader, pladser mv. samt om bebyggelse og benyttelse, aflyses for så vidt angår bebyggelse og benyttelse på den del, som omfatter det aktuelle lokalplanområde.

Kommentarer af generel karakter

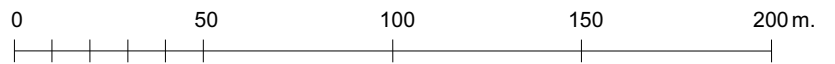
- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer af en ejendom kræver i nogle tilfælde byggetilladelse i andre ikke. Det er derfor vigtigt at sikre sig at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning nr. 1. Lokalplanområde



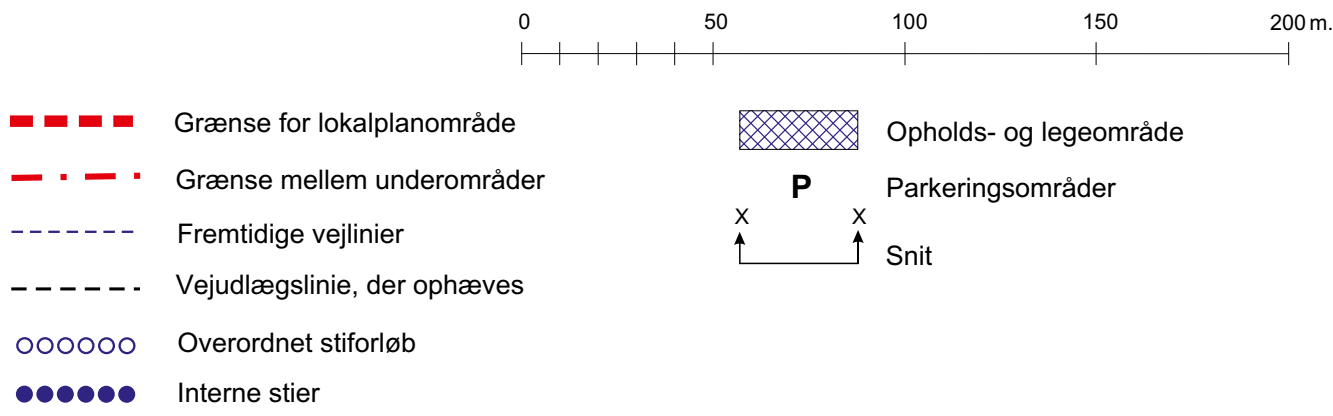
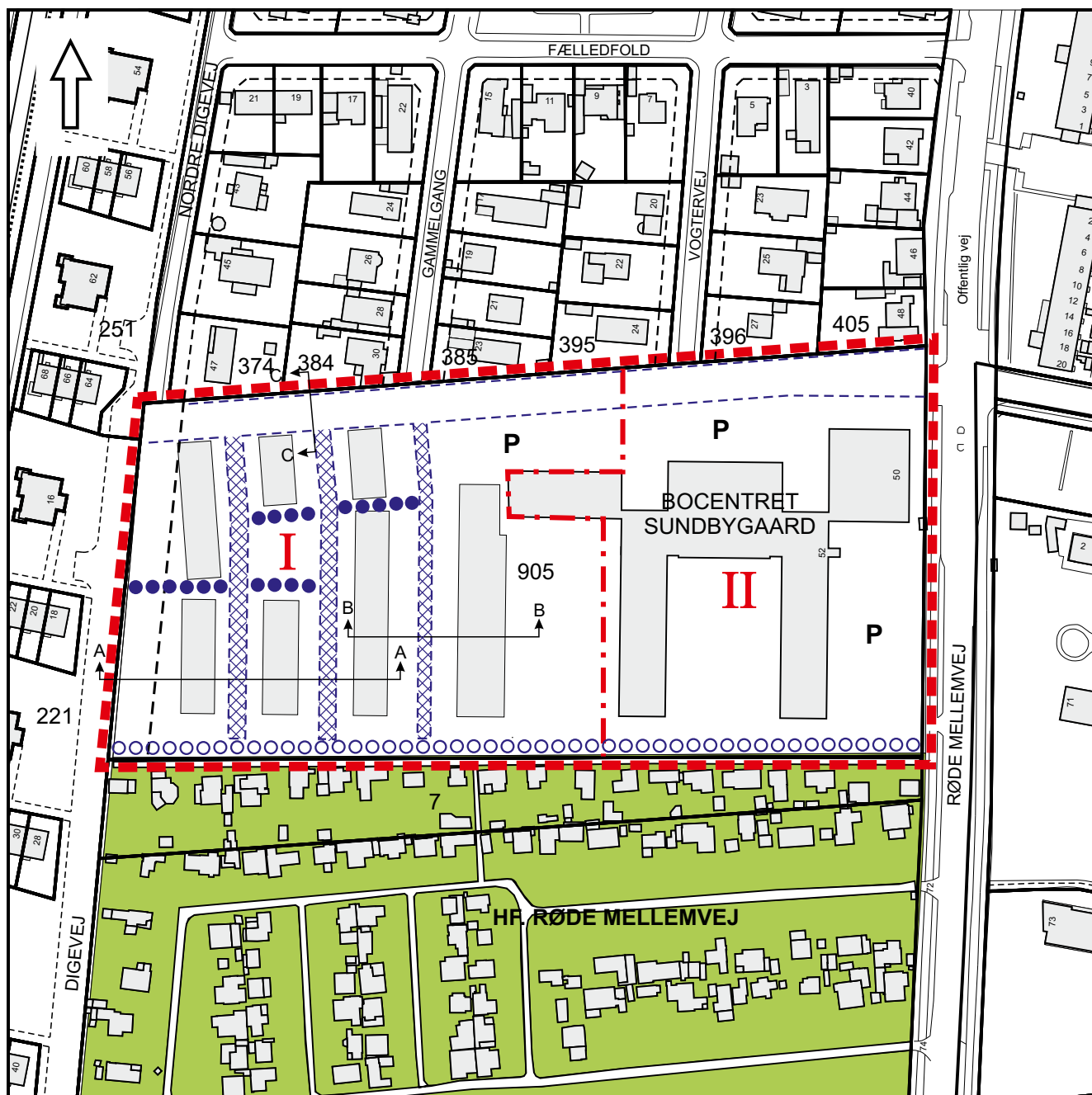
-  Grænse for lokalplanområde
-  Grænse mellem underområder
-  Bebyggelsesplan i område I
-  Eksisterende bygning, der kan nedrives i område I

Tegning nr. 2. Bebyggelsesplan m.m.

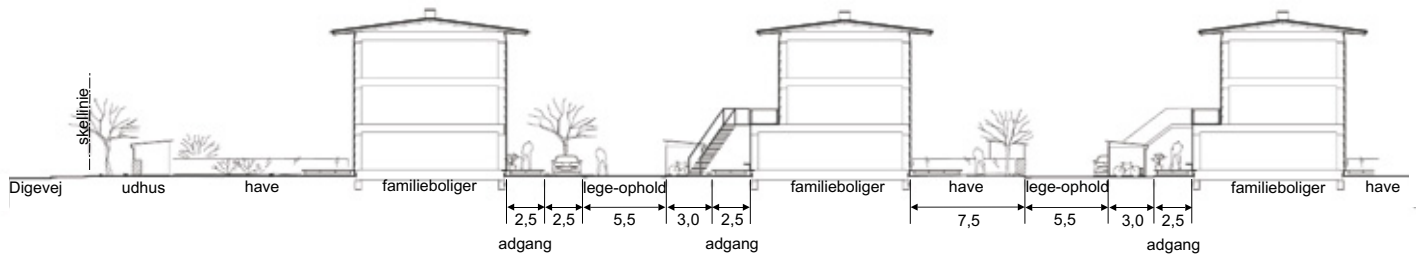


- Grænse for lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Bebyggelsesplan i område I
- Bevaringsværdige træer
- Nye træer

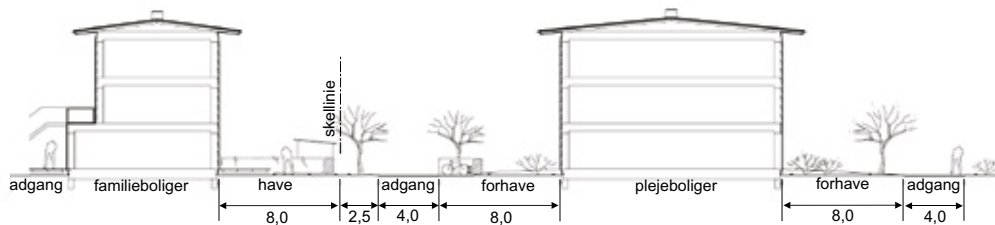
Tegning nr. 3. Veje og stier



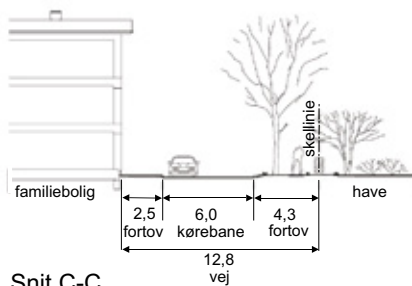
Tegning nr. 3A. Eksempel på snit i bebyggelsen.



Snit A-A



Snit B-B



Snit C-C



Hvad er en lokalplan?

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger



Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 25.marts 2010 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Sundbygaard".

Høringsperioden løber fra den 13.april til den 17.juni 2010.

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

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



Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget i Bocentret Sundbygaard, festsalen, Røde Mellevej 52. Indgang sker fra indgang A.

Mødet foregår onsdag den 26.maj 2010 kl. 19-21.



Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal

www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner

har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postboks 447

1505 København V

e-mail: bydesign@tmf.kk.dk

tlf.: 33 66 35 00

www.tmf.kk.dk

www.kk.dk/lokalplanforslag

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 17.juni 2010.