



ENGLANDSVEJ 51

LOKALPLAN 592

Borgerrepræsentationen har den 24. juni 2020 vedtaget lokalplan 592 Engelsvej 51.

Lokalplanen er bekendtgjort den 1. juli 2020.



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	18
Lokalplanens baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	18
Lokalplanområdet og kvarteret	3	§ 2. Område.....	18
Lokalplanens indhold	6	§ 3. Anvendelse	18
Miljøforhold.....	9	§ 4. Veje.....	20
Den kystnære del af byzonen	10	§ 5. Bil- og cykelparkering	21
Bevaringsværdige bygninger.....	10	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	22
Skyggediagrammer	11	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	24
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	13	§ 8. Ubebyggede arealer	26
Overordnet planlægning.....	13	§ 9. Støj og anden forurening.....	30
Kommuneplan 2019.....	13	§ 10. Regnvand.....	31
Lokalplaner i kvarteret.....	13	§ 11. Matrikulære forhold	31
Københavns Kommunes overordnede strategier	13	§ 12. Ophævelse af servitut	31
Miljø i byggeri og anlæg 2016	14	Kommentarer af generel karakter	31
Spildevandsplan	14	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	32
Lokal håndtering af regnvand.....	14	Tegning 2a · Anvendelse (1. etage).....	33
Skybrudssikring.....	14	Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op.....	34
Stormflodssikring	15	Tegning 3 · Veje.....	35
Sikring mod stigende grundvand	15	Tegning 4 · Bil- og cykelparkering	36
Vandforsyningsplan	15	Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering.....	37
Varmeplanlægning	15	Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	38
Tilladelser efter anden lovgivning	13	Tegning 6b · Altaner.....	39
Affald	16	Tegning 7a · Byrum.....	40
Jord- og grundvandsforurening	16	Tegning 7b · Kantzoner og stier.....	41
Museumsloven.....	17	Tegning 7c · Træer og beplantning.....	42
Rottesikring.....	17		
Bilag IV-arter og flagermus.....	17		

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, samt Englandsparke, er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2017.

Lokalplanens baggrund og formål

Ejeren af Englandsvej 51 og Ulrik Birchs Allé 47 ønsker at opføre en boligbebyggelse med familie- og ungdomsboliger, hvor der tidligere har ligget en bilhandel.

Derudover ønsker ejeren af Irlandsvej 5 at konvertere den eksisterende erhvervs-ejendom til boliger samt opføre en mindre boligbebyggelse mod Vatnavej.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter en lokalplan.

Derudover udpeges ejendommene Ulrik Birchs Allé 54, Ulrik Birchs Allé 47 samt Irlandsvej 5A som bevaringsværdige.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af de nævnte boligbebyggelser og sikre bevaringsværdig bebyggelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet ligger i Amager Vest og afgrænses af vejene Irlandsvej, Englandsvej, Ulrik Birchs Allé og Vatnavej. På stedet ligger i dag en tidligere bilforhandler samt tre eksisterende bebyggelser, herunder erhvervs-ejendommen

Irlandsvej 5A, hvor Københavns Kommune har en flerbørnsdagpleje i stueetagen. Mod Irlandsvej ligger området ud til den offentlige park Englandsparken, og mod Englandsvej grænser området op til københavnerkarréer med småerhverv og detailhandel i stueetagen. Her ligger også det almene boligområde Urbanplanen. Mod nord og øst støder området op til villavejene Ulrik Birchs Allé, Vatnavej og villakvarteret Gimle, som i lighed med Eberts Villaby udgør et af de karakteristiske villakvarterer langs Amagerbrogade.

Egenart

Det særlige ved lokalplanområdets identitet er kontrasten mellem karrébyen mod vest og villakvarteret mod øst. Mod Englandsvej er egenarten bymæssig med karréer i 4-5 etager i røde teglsten med sadeltag og indre gårdrum. De dominerende træk er brede veje og Englandsparken, der udgør et klassisk grønt, offentligt byrum i stor skala. På den vestlige side af Englandsvej ligger desuden Urbanplanen, der er udpeget som udsat byområde i Politik for Udsatte Byområder.

Englandsvejs egenart og skala står i skarp kontrast til villakvarteret på modsatte side af lokalplanområdet. Her er de dominerende træk og bebyggelsesmønsteret kendetegnet ved villabebyggelse i mindre skala, med en højde på op til 10 meter, og med grønne, private forhaver og grønne hække langs private fællesveje.

Områdets kulturhistoriske værdi udgøres af tre eksisterende og meget forskellige bygninger: På Ulrik Birchs Alle 54 ligger en gård fra 1853 med middel bevaringsværdi (SAVE 5), på Irlandsvej 5 ligger en tidligere værktøjsfabrik med middel bevaringsværdi (SAVE 5) og på Ulrik Birchs Allé 47 ligger en herskabsvilla fra 1921 med høj bevaringsværdi (SAVE 3). Tilsammen fortæller de tre bygninger om Sundbyernes kulturhistoriske udvikling fra bondeland til industri- og villaby.

Mobilitet

Mod vest ligger området ud til fordelingsvejen Englandsvej og bydelsvejen Irlandsvej. Mod nord og øst ligger området ud til Ulrik Birchs Allé og Vatnavej, der har status af private fællesveje. Amagerbrogade, der er udpeget som strøggade, ligger ca. 500 meter øst for området. Området ligger på grænsen af det stationsnære område med ca. 900 meter til DR Byens metrostation, og er godt betjent af kollektiv trafik i form af buslinjer via Englandsvej og Irlandsvej.

Almene boliger

Lokalplanområdet ligger i Peder Lykke Skolens skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 30 %. Det betyder, at der i henhold til retningslinjerne i Kommuneplan 2019 kan stilles krav om almene boliger efter en konkret vurdering af det enkelte projekt.



Vatnavej set fra syd med lokalplanområdet til venstre og villakvarteret til højre. I baggrunden ses Ulrik Birchs Allé 47 og 54, der begge udpeges som bevaringsværdige.



Den eksisterende bygning på Irlandsvej 5 set fra Irlandsvej. Bygningen er en tidligere værktøjsfabrik fra 1916 og udpeges som bevaringsværdig.



Den eksisterende bygning på Ulrik Birchs Allé 47 set fra lokalplanområdet. Bygningen er en herskabsvilla fra 1921 og udpeges som bevaringsværdig.



Den eksisterende bygning på Ulrik Birchs Allé 54 set fra Vatnavej. Bygningen er en gård fra 1853 og udpeges som bevaringsværdig.



Billede af lokalplanområdet set fra syd og Englandsparken, hvor Englandsvej og Irlandsvej mødes. Til venstre ses karrébyens egenart med karréer langs Englandsvej, mens villakvarterets egenart med lavere skala og grønne forhaver ses til højre i billedet.

Lokalplanens indhold

Indledning

Lokalplanen muliggør, at der kan bygges nye boliger og etableres byrum, hvor der i dag ligger et befæstet område med en nedlagt bilforhandler og en erhvervsejendom. Desuden skabes en bedre sammenhæng mellem Urbanplanen og karrébyen mod Englandsvej og villakvarteret mod Ulrik Birchs Allé og Vatnavej i form af en ny forbindelse og nyt byggeri, som danner overgang mellem karrébyen og villakvarterets skala. Eksisterende bebyggelse på Irlandsvej 5, Ulrik Birchs Allé 54 samt Ulrik Birchs Allé 47 udpeges som bevaringsværdig bebyggelse.

Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Stueetagen i bygningerne på Ulrik Birchs Allé 54 og Irlandsvej 5A forbeholdes serviceerhverv.

København Kommune har en flerbørnsdagpleje i stueetagen på den nuværende erhvervsejendom på Irlandsvej 5A.

Der er krav om 25 % almene boliger, fordi det samlede etageareal for nye boliger ligger over minimumsgrænsen på 8.000 m².

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Infrastruktur

Trafikinfrastrukturen i lokalplanen er planlagt efter et princip om at friholde opholdsarealerne på terræn for trafik og servicefunktioner. Næsten alle bilparkeringspladser er placeret i parkeringskældre, hvor den primære nedkørsel vil være fra Ulrik Birchs Allé, men der vil også være mulighed for en nedkørsel fra Vatnavej til en mindre parkeringskælder.

På terræn er der mulighed for at anlægge op til 2 parkeringspladser. Tanken er, at parkeringspladserne skal anvendes til handicapbusser, som vil have vejadgang fra den eksisterende overkørsel på Irlandsvej.

Der er planlagt en sti, der giver en direkte forbindelse fra Vatnavej og Irlandsvej.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Området er i dag præget af asfalterede arealer, da der ligger en tidligere bilforhandler. Med lokalplanen skal der plantes mindst 20 træer og etableres grønne forhaver langs Vatnavej, så området bliver grønnere end det er i dag.

Derudover skal lokalplanen opbløde den fysiske barriere, der er mellem Urbanplanen og karrébyen på den vestlige side af Englandsvej, og villakvartererne mod øst. Lokalplanen fastlægger derfor en offentlig sti mellem Irlandsvej og Vatnavej.

Bilparkering

Bilparkeringen er fastsat til 1 plads pr. 214 m² nybyggeri samt 1 plads pr. 857 m² ungdomsboliger.

Placering af parkeringspladser

Parkeringspladserne etableres i parkeringskældre.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m² etageareal:

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Grundskoler:	1 pr. 2 elever og ansatte
Daginstitutioner:	2,5
Plejecentre- og plejeboliger:	2,5
Erhverv:	3
Butikker:	4
Uddannelsesinstitutioner:	1 pr. 2 studerende og ansatte

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m².

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Lokalplanen muliggør opførelse af i alt tre boligbebyggelser.

Den ene opføres som en karrélignende bebyggelse mod Englandsvej i 4-5 etager. Bebyggelsen skal afspejle Englandsvejs egenart og de omkringliggende bebyggelser med en facadehøjde på maksimalt 19,5 m. Facaden på nyt byggeri skal følge Englandsvejs karakteristiske bue, så facadeforløbet langs Englandsvej strammes op.

Den anden boligbebyggelse opføres mod Vatnavvej i 2-3 etager. Denne bebyggelse skal afspejle villakvarterets egenart og de omkringliggende bebyggelsers skala med en maksimal facadehøjde på 9 m og grønne forhaver.

Mellem de to bebyggelser etableres et fælles gårdrum.

Den tredje boligbebyggelse opføres som enkeltstående punkthusbebyggelse ud til Vatnavvej i 2-3 etager. Denne bebyggelse skal også afspejle villakvarterets egenart og de omkringliggende bebyggelsers skala med en maksimal facadehøjde på 9 meter og grønne forhaver.

Alle tre bebyggelser opføres i røde tegl for at sikre sammenhæng. Tagudformningen for alle tre bebyggelser er springende med henblik på at skabe en moderne fortolkning af områdets klassiske saddehtag.

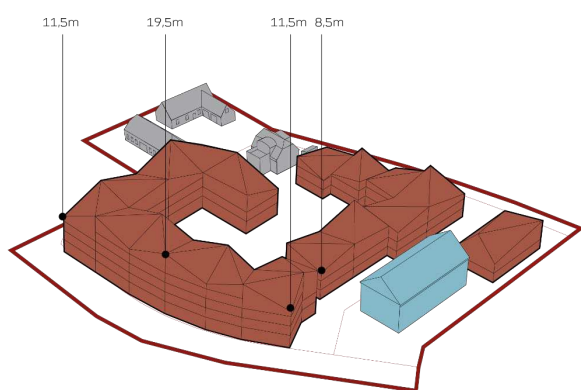
Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

Det er en forudsætning for udnyttelse af mulighederne i lokalplanen, at eksisterende tinglyste deklamationer for matrikulære ændringer gennemføres, samt at betingelserne for nedlæggelse af vejarealer, som beskrevet i lokalplanens § 4 og tegning 3, godkendes.

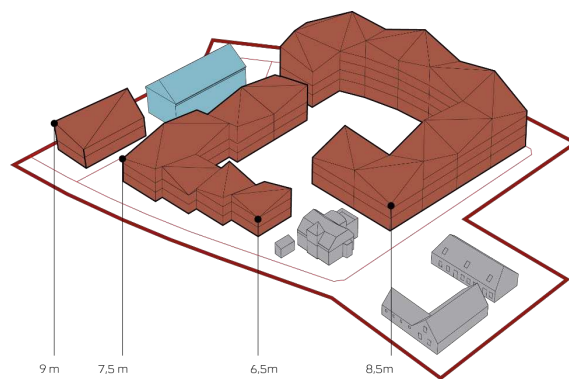
Byrum

Lokalplanens bestemmelser fastlægger i alt fire byrum, der har fokus på at gøre området grønnere og styrke sammenhængen på tværs af Englandsvej og Irlandsvej. Mod Irlandsvej etableres et mindre byrum, som danner overgang til en sti, der fører ind gennem området og forbinder karrébyen med villakvarteret. Fra stien er der offentlig adgang til bebyggelsernes fælles gårdrum, der anlægges som et byrum med hævede terrasser og forhøjede plantebede. Byrum og kantzoner mod villakvarteret etableres som grønne forhaver, mens kantzonen mod Englandsvej er bymæssig og uden beplantning. Dette er for at fremhæve Englandsparken.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeriets tagudformning set fra Englandsvej. Illustration: Holscher Nordberg Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeriets tagudformning set fra Vatnavej. Illustration: Holscher Nordberg Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeriet set fra syd. Illustration: Holscher Nordberg Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeriet set fra øst. Illustration: Holscher Nordberg Arkitekter.

Træer og anden beplantning

Der skal plantes mindst 20 træer, herunder bl.a. mindst 7 i gårdrummet og 4 i byrummet mod Irlandsvej. Der er ikke udpeget bevaringsværdige træer eller bevaringsværdig beplantning.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

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

Kommuneplan 2019

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er matr.nr. 1850 og matr.nr. 5d udlagt til boligformål, B4.

Miljøforhold

Miljøvurderinger

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

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

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

Lokalplanen muliggør opførelse af ny bebyggelse på ca. 10.500 m². Projektet tilpasses den omkringliggende bebyggelse, således at nyt byggeri mod Englandsvej opføres i 4-5 etager, mens bebyggelsen mod Vatnavej opføres i 2-3 etager. Der er lagt vægt på, at det muliggjorte nybyggeri ikke medfører ændringer i karakteren af det eksisterende kvarter, som er præget af karrébebyggelse mod Englandsvej og villakvarter mod Vatnavej.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Englandsvej og Irlandsvej. Støjniveauet er op til 67 dB på dele af friarealet og mere end 69 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Englandsvej kan danne støjskærm for størstedelen af friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Virksomheden Amager Billand er i dag fortsat registreret som en miljøpligtig virksomhed inden for lokalplanområdet. Da formålet med lokalplanen efter ønske fra grundejer er at nedlægge virksomheden og erstatte denne med boliger, er

der ikke foretaget en vurdering af lokalplanens indflydelse på virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder.

Den kystnære del af byzonen

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

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen matr.nr. 1850, Ulrik Birchs Allé 47 er i SAVE-registret klassificeret med værdien 3. Den fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen og kan derfor kun ombygges eller rives ned efter dispensation fra lokalplanen. Villæjendommen er opført i 1921 og er et fint og intakt eksempel på villabyggeri i denne periode.

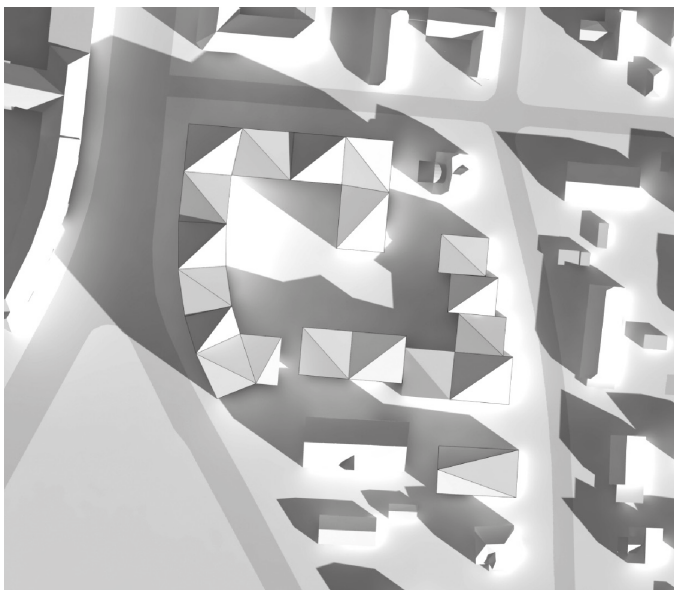
Ejendommen matr.nr. 831, Ulrik Birchs Allé 54, er i SAVE-registret klassificeret med værdien 5. Den fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen og kan derfor kun ombygges eller rives ned efter dispensation fra lokalplanen. Ejendommen er en trelænget gård, som er opført i 1853. Gården er et af de ældste og sidste historiske spor fra det gamle Sundby og området historie som bondelandsby.

Ejendommen matr.nr. 5d, Irlandsvej 5A, er i SAVE-registret klassificeret med værdien 5. Den fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen og kan derfor kun ombygges eller rives ned efter dispensation fra lokalplanen. Ejendommen er en tidligere værktøjsfabrik, som er opført i 1916. Bygningen fremhæves for sin originale hejsekvist og afspejler den tidlige industri i området.

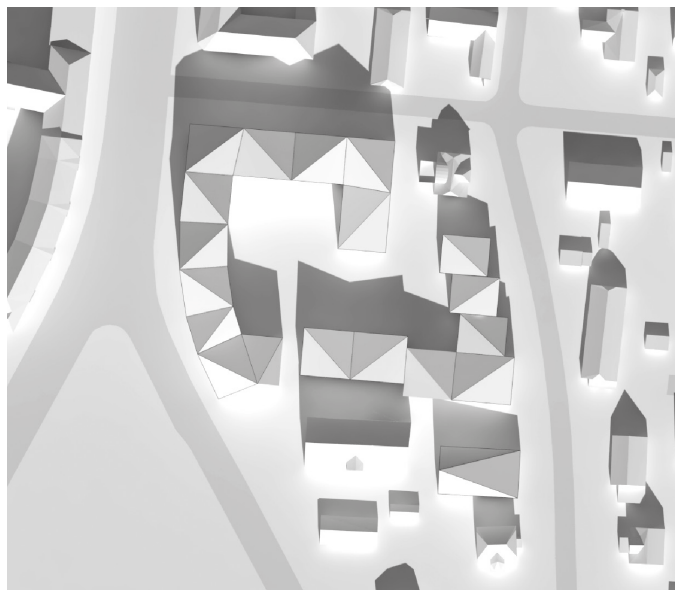


- Områdeafgrænsning
- Høj bevaringsværdi
- Middel bevaringsværdi

SAVE kort



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



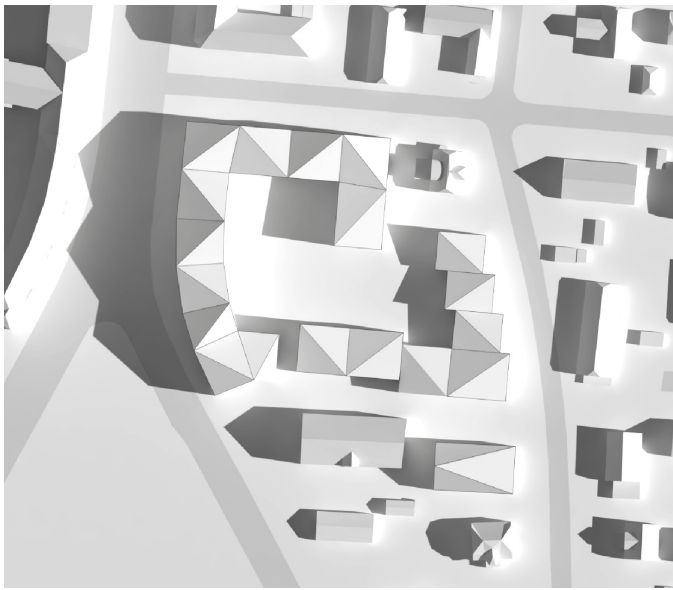
21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at der vil være en mindre skyggevirkning på ejendommene på modsatte side af Englandsvej vest for byggeriet i marts og juni måned kl. 9.00 om formiddagen.

Nord for byggeriet på modsatte side af Ulrik Birchs Allé vil der være skyggevirkning kl. 12.00 i marts måned.

Øst for byggeriet på modsatte side af Vatnavej vil der være en skyggevirkning kl. 16.00 i marts måned og kl. 19.00 i juni måned.



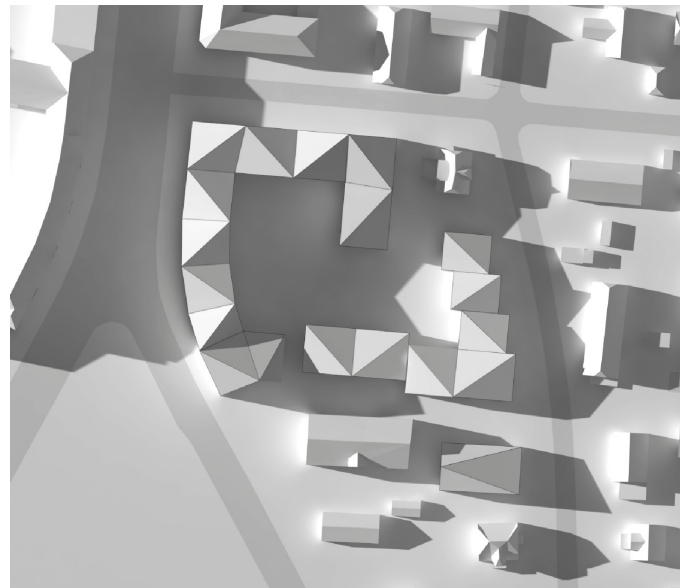
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

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

Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger

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

Bebyggelsesprocent

I Kommuneplan 2019 har matr.nr. 1850 og matr.nr. 5d en tilladt bebyggelsesprocent på 150 %. Matr.nr. 831 har en bebyggelsesprocent på 40 %.

Kommuneplan 2019

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanen 2019. I kommuneplanen er matr.nr. 1850 og matr.nr. 5d ændret fra et boligområde med en bebyggelsesprocent på 40 % og en maksimal bygningshøjde på 10 m (B1-rammeområde) til et boligområde med en bebyggelsesprocent på 150 % og en maksimal bygningshøjde på 24 m (B4-rammeområde). Desuden ophæves et område udlagt til særligt pladskrævende varer.

Bydelsplan

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

Amager Vest Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at bydelens fremtidige udvikling skal have fokus på grønne kvaliteter og det gode hverdagsliv og naboskab på tværs af forskelle og boligformer.

Lokalplaner i kvarteret

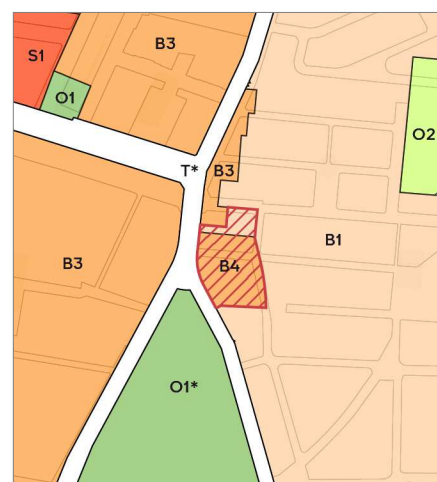
Lokalplan 159 Peder Lykke Centret

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af ældreboliger med dertil hørende fællesanlæg i tilslutning til ældreinstitutionen i Peder Lykke Centret, samt at opnå en god sammenhæng med eksisterende bebyggelses beliggenhed, dimensioner og omgivelser.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Københavns Kommunes overordnede strategier



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



- B, B1 Områder til boliger (lav tæthed)
- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- * Områder med særlige bestemmelser
-  Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2019



-  Gældende lokalplaner
-  Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

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

Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden:
www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med projekttillæg. Lokalplanområdets separatkloakering vil blive indarbejdet i projekttillæg 2018 til spildevandsplanen.

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

Lokal håndtering af regnvand

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

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

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, for eksempel kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

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

Skybrudssikring

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

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der

under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

Skybrudsprojekt

På Ulrik Birchs Allé vil der blive etableret en kombineret skybruds- og forsinkelsesvej. Den kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej er planlagt udført i 2024.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af den kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes videre ud af lokalplanområdet til bl.a. den kommende kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej på Ulrik Birchs Allé. Derudover skal bygninger sikres mod 10 cm vand på terræn under skybrud. Der er indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

Stormflodssikring

Det er ikke indarbejdet i lokalplanen, at der skal være en terrænkote for bygninger på minimum 2,63 m, da lokalplanområdets terrænkoter er på mellem 5,25 m og 5,5 m.

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:

kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874

Varmeplanlægning

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

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

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Boliger

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

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

Erhverv og institutioner

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

Jord- og grundvandsforurening

I lokalplanområdet har der i perioden 1936-1979 blandt andet været servicestation, salg af benzin, autoværksted, autolakering, vaskehal og metalvarefabrik. Fra 1979 til 2018 har der været salg af biler og i tilknytning hertil et klargøringsværksted. I forbindelse med disse aktiviteter har der været nedgravet ca. 10 tanke til olie/benzinprodukter. En række af disse forefindes stadig på arealet.

Dele af matrikel 5d og 1850 er kortlagt på vidensniveau 2, da der er konstateret forurening med oliestoffer. Den øvrige del af lokalplanens areal er områdeklassificeret, hvilket betyder at det skal forventes, at der kan forekomme lettere forurenede jord. På grund af de tidligere aktiviteter kan det ikke udelukkes, at der kan forefindes yderligere områder med olieforurenede jord.

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

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

Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

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

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:
www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelse

Museumsloven

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

Rottesikring

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

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

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

Bilag IV-arter og flagermus

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

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

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

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Irlandsvej, Englandsvej, Ulrik Birchs Allé, matr.nr. 830, matr.nr. 23e, Vatnavej, matr.nr. 1123 samt 1121, Sundbyvester, København.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger,
- at nybyggeri udformes, så det passer til Københavns og stedets egenart,
- at sikre adgang gennem området med en offentligt tilgængelig forbindelse, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerens anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 831, 1850, 5d samt dele af 11a, Sundbyvester, København, og alle parceller, der efter den 12. februar 2019 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II, som vist på tegning 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Boliger

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Stueetagen (1. etage) i den bevaringsværdige bygning på Ulrik Birchs Allé 54, matr.nr. 831, Sundbyvester, København samt stueetagen (1. etage) i den bevaringsværdige bygning på Irlandsvej 5A, matr.nr. 5d, Sundbyvester, København, fastlægges til serviceerhverv.

Anvendelserne skal placeres som vist på tegning 2a og 2b.

Stk. 2. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være minimum 25 % af det samlede boligetageareal i område II.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

De almene boliger skal placeres som vist på tegning 2a og 2b.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

Stk. 3. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.
Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m².
- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel, og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions-evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m² i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m². Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m².
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Stk. 4. Fællesarealer

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

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

Kommentar

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

Stk. 5. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

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

Stk. 6. Forurenende virksomhed

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

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinjer

Mod Irlandsvej opretholdes den eksisterende vejlinje, jf. tegning 3.

Der må ikke etableres overkørsler mod Englandsvej.

Stk. 2. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3.

Stk. 3. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

De på tegning 3 viste arealer, der er anlagt og udlagt til vej, kan nedlægges som vej eller ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.

Stk. 4. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-3 må der ved veikryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 5. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

Kommentar

Bestemmelserne hindrer ikke, at veje og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.

Den nærmere udformning af de i stk. 1-3 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

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

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 214 m ² .
Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 857 m ² .
Grundskoler:	1. plads pr. 464 m ² .
Plejecentre- og plejeboliger:	1. plads pr. 714 m ² .
Daginstitutioner:	1 plads pr. 179 m ² .
Erhverv:	1 plads pr. 143 m ² .
Butikker:	1 plads pr. 143 m ² .

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller, end den der i øvrigt gælder for erhverv.

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre. Markering til nedkørsel til parkeringskældre er vist på tegning 3.

Højest 2 parkeringspladser må indrettes på terræn. Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 4.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

Boliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Grundskoler:	1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
Daginstitutioner:	2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Plejecentre og plejeboliger:	2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

Uddannelses- 1 plads pr. 2 studerende og ansatte
institutioner: (mindst 50 % skal være overdækket)

Butikker: 4 pladser
(mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for plejecentre og plejeboliger.

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

Boliger, ungdoms- 1 plads pr. 500 m².
boliger, erhverv og
butikker:

Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m².

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for daginstitutioner.

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

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocent i område I

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte matrikel.

Bebyggelsesprocent i område II

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser.

Etageareal, der opstår, når der indrettes beboelse i eksisterende tagetager, kan etableres udover bebyggelsesprocenten.

Hvis del af en matrikel afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej/offentlig plads, kan der beregnes bebyggelsesprocent af det afskrevne grundareal.

Den maksimale bebyggelsesprocent må desuden forøges med op til 10 procentpoint for etageareal, der opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, eller til idrætsformål.

Kommentar

Kulturelle formål og idræt forstås i bred forstand som biblioteker, museer, koncertsale, teatre, biografer, gallerier, foreningslokaler, træningsfaciliteter m.v.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefelterne, som vist på tegning 5.
- c) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefelterne, som vist på tegning 5.
- d) Altaner, indgangspartier og lignende må mod vej etableres ud over byggefelterne og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 4.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5 viste bygningshøjder.
- b) Bygningerne skal punktvist have en maksimal facadehøjde som vist på tegning 5.
- c) Facade b på tegning 6a skal for hver 16 m have en variation i facadehøjden på minimum 3 m og maksimum 8 m.
- d) Facade c på tegning 6a skal for hver 15 m have en variation i facadehøjden på minimum 1,5 m og maksimum 4,5 m.
- e) Facade f på tegning 6a skal for hver 19,5 m have en variation i facadehøjden på minimum 1,0 m og maksimum 8,0 m.
- f) Facade g på tegning 6a skal for hver 20 m have en variation i facadehøjden på minimum 1,5 m og maksimum 6,5 m.
- g) Bygningshøjden måles fra terræn og til overkant på tag.
- h) Der må ikke etableres teknik på taget. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningen. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1 m til servicering af elevatorer.

Stk. 4. Husdybde

Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 18 m for erhverv.

Stk. 5. Det skrå højdegrænseplan

For bebyggelsen placeret i byggefeltet mod Vatnavej og matr.nr. 1123, Sundbyvester, København, må højden ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse på matr.nr. 1123, Sundbyvester, København.

Stk. 6. Mindre bygninger

Der må opføres én mindre, fritliggende bygning i én etage på maksimum 25 m². Bygningen indgår i bebyggelsesprocenten. En mindre bygning kan være pavillon, drivhus, lysthus, teknisk anlæg, legehus og lignende.

Stk. 7. Bevaringsværdige bygninger

- a) På tegning 5 er vist bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger nedrives.

Kommentar

Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

- c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

Kommentar

For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.

- d) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevalg, som den bebyggelse den erstatter.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

- a) Materialet skal være tegl og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Facader skal have dobbelt halvstensforbandt.
- c) Farverne skal være røde.
- d) Mindre bygningsdele, for eksempel elevatorer, kan være i andre materialer.
- e) Facader i stueetagen markeret med b og f på tegning 6a skal indeholde nicher, der er mindst 50 cm dybe, ved indgangspartier.
- f) Facader markeret med d på tegning 6a skal indeholde mindst 3 tilbagestrækninger på minimum 2,5 m og maksimalt 3,5 m.
- g) Facader markeret med e på tegning 6a skal indeholde mindst 2 tilbagestrækninger på minimum 2,5 m og maksimalt 3,5 m.
- h) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.

- i) Der må maksimalt være 30 m mellem hver indgang for familieboliger og 50 m mellem hver indgang for ungdomsboliger. Fra Irlandsvej og Englandsvej, skal der etableres mindst 2 indgange til boliger.
- j) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- k) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysviser eller animerede reklamer.

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

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Vinduerne skal placeres etagevis forskudt og have varierende størrelse.
- c) 20 % af vinduerne skal markeres med rammer med et fremspring på mindst 3 cm.
- d) For facade a, som vist på tegning 6a, skal mindst 2 vinduer i stueetagen gå til terræn.
- e) For facade a mod byrum B skal der være direkte udgang.
- f) For facade h, vist på tegning 6a, skal stueetagens facade være mindst 20 % transparent.
- g) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- h) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- i) Boligbebyggelse over 3 etager skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 10 m afstand mellem gadedør og port eller anden passagemulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades.
- j) Indgangspartier skal markeres med rammer med et fremspring på mindst 20 cm.

Stk. 3. Tage

- a) Materialet skal være tegl.
- b) Materialet skal være i røde farver.
- c) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- d) Højest 6 % af tagfladernes areal kan anvendes til opholdsareal og tagterrasser.
- e) Værn om tagterrasser skal være med balustre i metal og må ikke være i reflekterende materialer.
- f) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.

- g) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagedløb skal være i metal.
- h) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- i) Om teknik på tage henvises til § 6, stk. 3 h).

Stk. 4. Altaner

- a) Der må ikke etableres altangange.
- b) Altaner skal være udeliggende.
- c) Boliger fra 1. sal og op skal have altaner. Det kan tillades, at enkelte boliger i stedet etablerer franske altaner af hensyn til dagslysforhold eller bygningsgeometri.
- d) Ungdomsboliger kan etableres med franske altaner.
- e) Altaner må højst have et fremspring målt fra facaden som vist på tegning 6b, og frihøjden skal være mindst 4,5 m over vejareal eller andet areal med mulighed for færdsel med køretøjer.
- f) Værn om altaner skal have balustre i metal og må ikke være i reflekterende materialer.

Altaner fastlægges, som vist på tegning 6b.

Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

Stk. 5. Bevaringsværdig bebyggelse

Den på tegning 5 viste bevaringsværdige bebyggelses ydre må ikke ændres. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bebyggelsens ydre ændres.

Kommentar

Hvis tilladelse til ændring, nedrivning eller ombygning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

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

Tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet.

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

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Grundskoler:	40 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealer, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

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

Kommentar

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

Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 6, stk. 6.

Stk. 3. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 4. Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

Stk. 5. Indretning af ubebyggede arealer

Indretningen skal ske som vist på tegningerne 7a og 7b, og som det fremgår nedenfor.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Dog kan der hegnes med hæk omkring byrum C.

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

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Stk. 6. Byrum A

Mindst 25 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Mindst 50 % af det på tegning 7a viste areal skal være faste belægninger.

Faste belægninger skal være i tegl i farven rød.

Der skal være mindst 5 stk. faste bænke.

Der skal være en sti, som vist på tegning 7b med en bredde på mindst 2,5 m og belagt med tegl i farven rød eller grå.

Stk. 7. Byrum B

Mindst 60 % af det på tegning 7a viste areal skal være faste belægninger.

Faste belægninger skal være i tegl i farven rød eller grå.

Der skal være faste bænke.

Der skal være en sti, som vist på tegning 7b, med en bredde på mindst 2,5 m og belagt med tegl i farven rød eller grå.

Stk. 8. Byrum C

Mindst 60 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Der må hegnes med hæk. Hegn må højst være 1,6 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Stk. 9. Kantzone a

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 3 m.

Mindst 50 % af kantzonen areal skal være bede med beplantning.

Der skal være faste bænke ved indgange.

Stk. 10. Kantzone b

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 3 m.

Der skal være faste belægninger på mindst 80 % af kantzonen areal.

Faste belægninger skal være i tegl i farven rød eller grå.

Der skal være faste bænke ved indgange.

Stk. 11. Kantzone c

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 0,75-1,5 m.

Faste belægninger skal være tegl i farven rød.

Der skal være en opholdstrappe op til hver bolig.

Der skal være bede til facadebegrønning langs mindst 10 % af kantzonen længde.

Stk. 12. Kantzone d

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 2-3 m.

Der skal være en terrasse til hver bolig.

Der må hegnes med hæk. Hegn må højst være 1,6 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Stk. 13. Kantzone e

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 4,5 m langs Vatnavej og mindst 2 m langs stien.

Mindst 40 % af kantzonens areal skal være bede med beplantning.

Der må hegnes med hæk. Hegn må højst være 1,6 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Parkeringspladser til cykler skal placeres i grupper med højst 10 cykler pr. gruppe.

Stk. 14. Kantzone f

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,3 m.

Faste belægninger skal være tegl i farven rød eller grå.

Der skal være bede til facadebegrønning i mindst 50 % af kantzonens længde.

Stk. 15. Beplantning

Der skal plantes mindst 20 træer, som vist på tegning 7c.

Nye træer skal være stedsegrønne eller løvfældende med en stamme-omkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Område A1

Der skal plantes mindst 7 nye træer.

Mindst 3 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

Mindst 4 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

Område A2

Der skal plantes mindst 2 nye træer.

Træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

Område A3

Der skal plantes mindst 2 nye træer.

Område A4

Der skal plantes mindst 4 nye træer.

Område B1

Der skal plantes mindst 2 nye træer.

Træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

Område B2

Der skal plantes mindst 3 nye træer.

Kommentar

Det anbefales, at træer plantes i et plantehul, der er 1 m dybt og, at råjord under plantehullet løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være

0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.

Stk. 16. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de i § 8, stk. 15 fastlagte træer er plantet, samt at den på tegning 7b markerede sti er etableret.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, daginstitutioner, grundskoler og hospitaler: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):

- Boligers, grundskolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

Indendørs med lukkede vinduer:

- Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

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

Stk. 2. Støj fra virksomheder

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

Kommentar

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

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 10. Regnvand

Skybrudssikring

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

§ 11. Matrikulære forhold

Området må udstykes yderligere.

§ 12. Ophævelse af servitut

Matr.nr. 5d og 150 Sundbyvester, København.

Servitut lyst 6. april 1925.

Servitutten indeholder bestemmelser om hegning mellem de to ejendomme.

Kommentarer af generel karakter

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

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

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

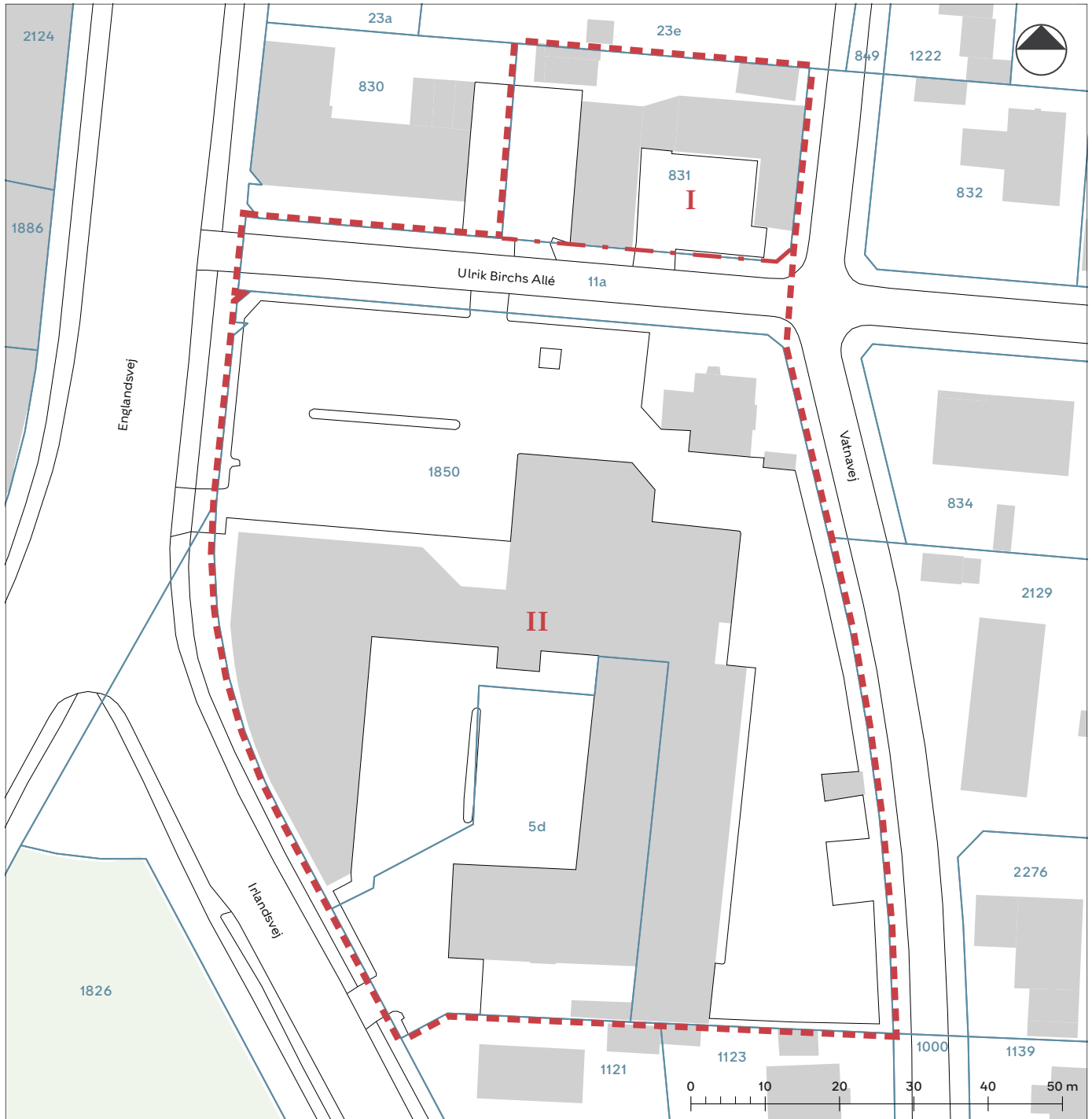
Lokalplan 592 Engelsvej 51 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 24. juni 2020 og bekendtgjort den 1. juli 2020.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 1. juli 2020.

Kim Rahbek Florian
Enhedschef

Helene Schytter
Projektleder

Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

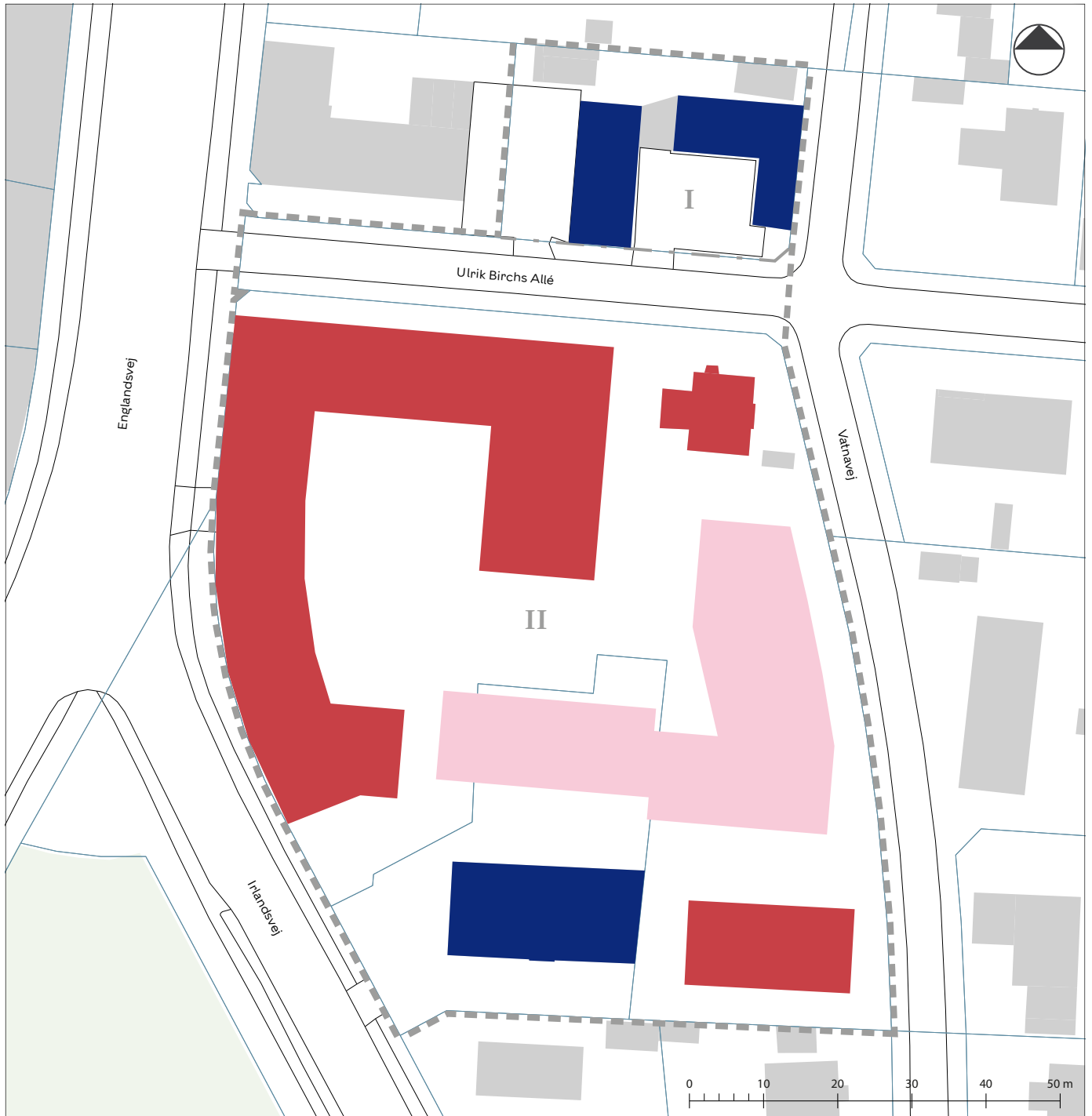
- · - Grænse mellem delområder

I-II Delområde

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

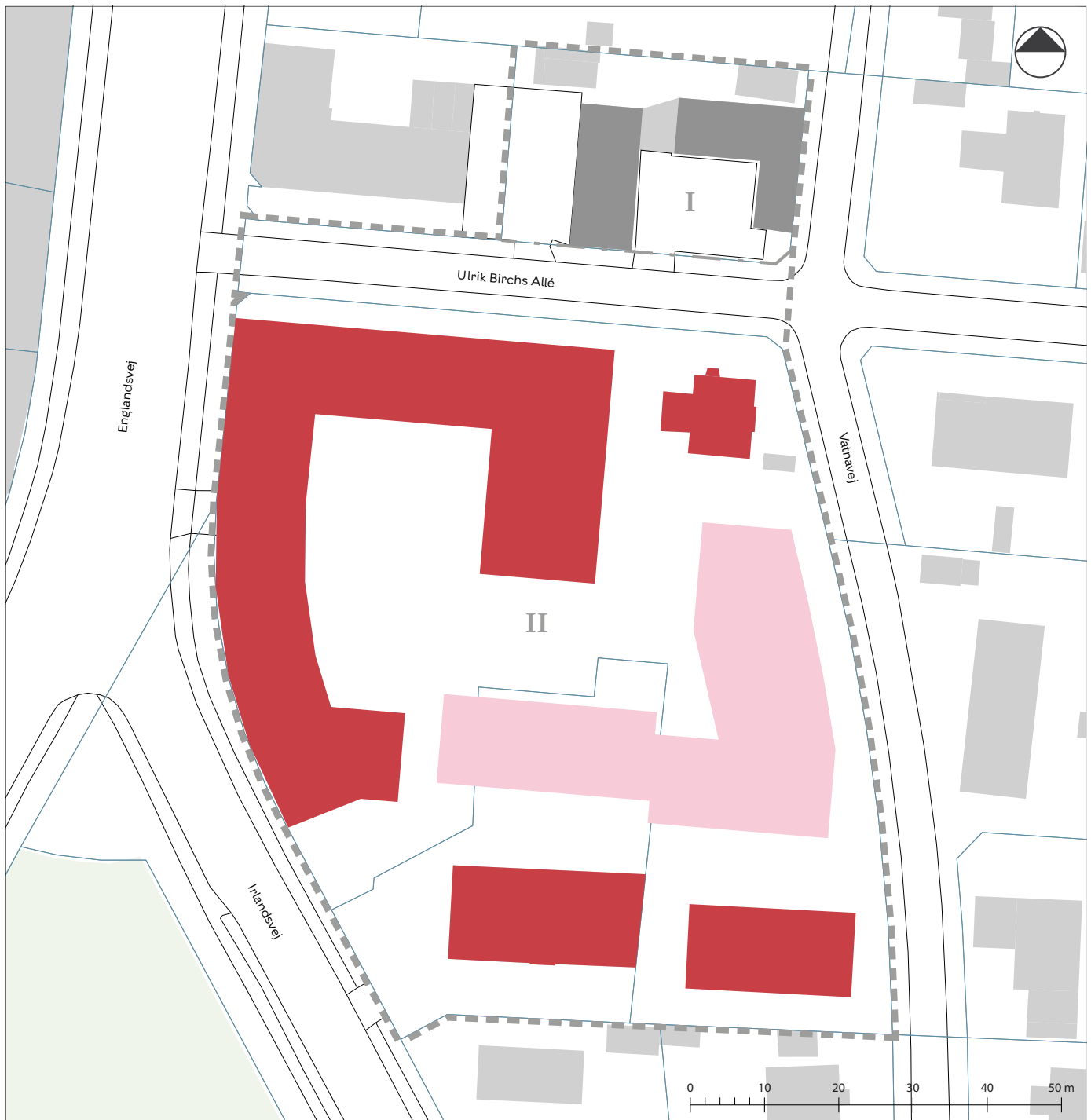
Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)



- Bolig
- Almen bolig
- Serviceerhverv

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-II Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt


Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op



 Bolig

 Almen bolig

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

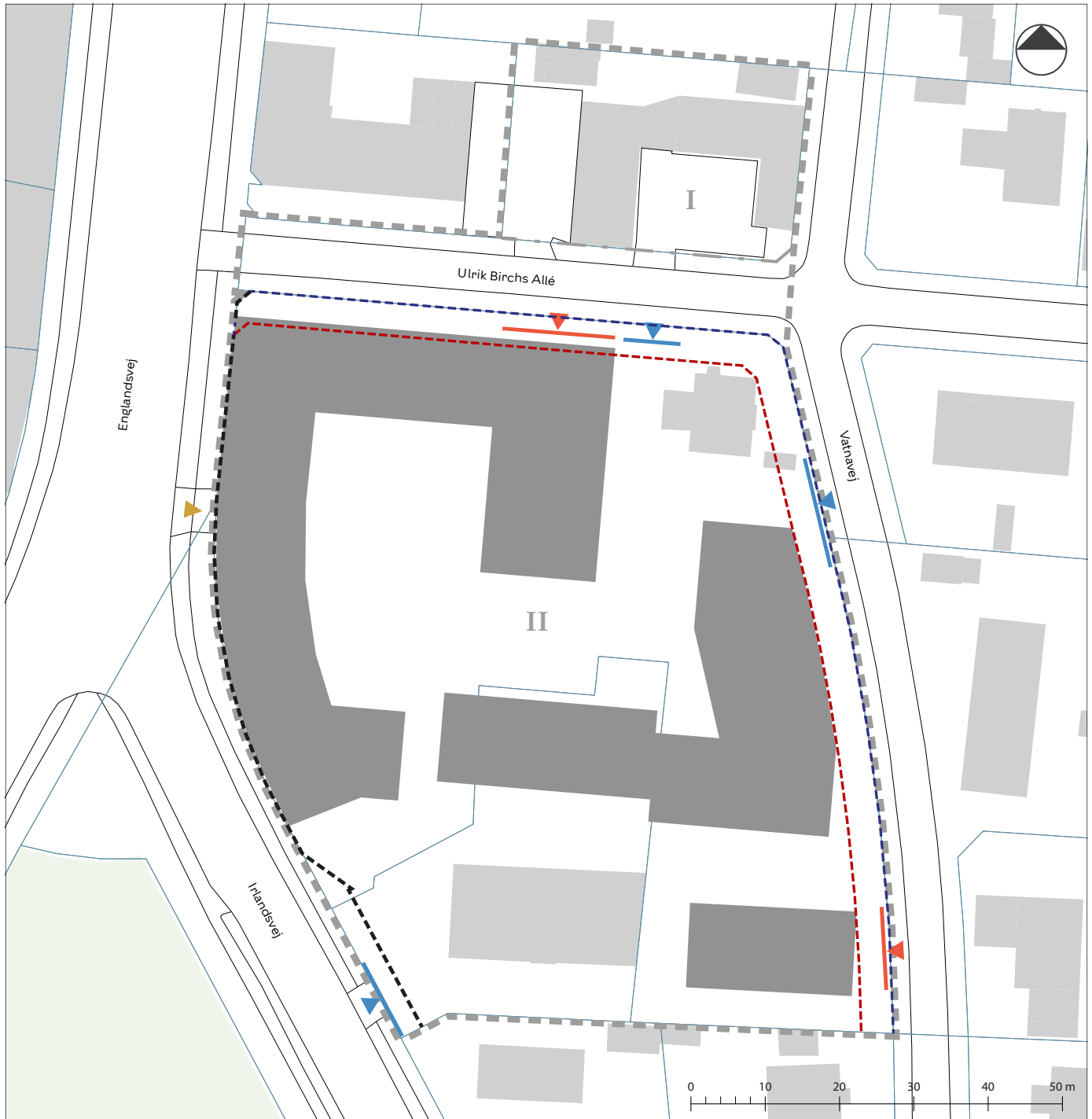
I-II Delområde


 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

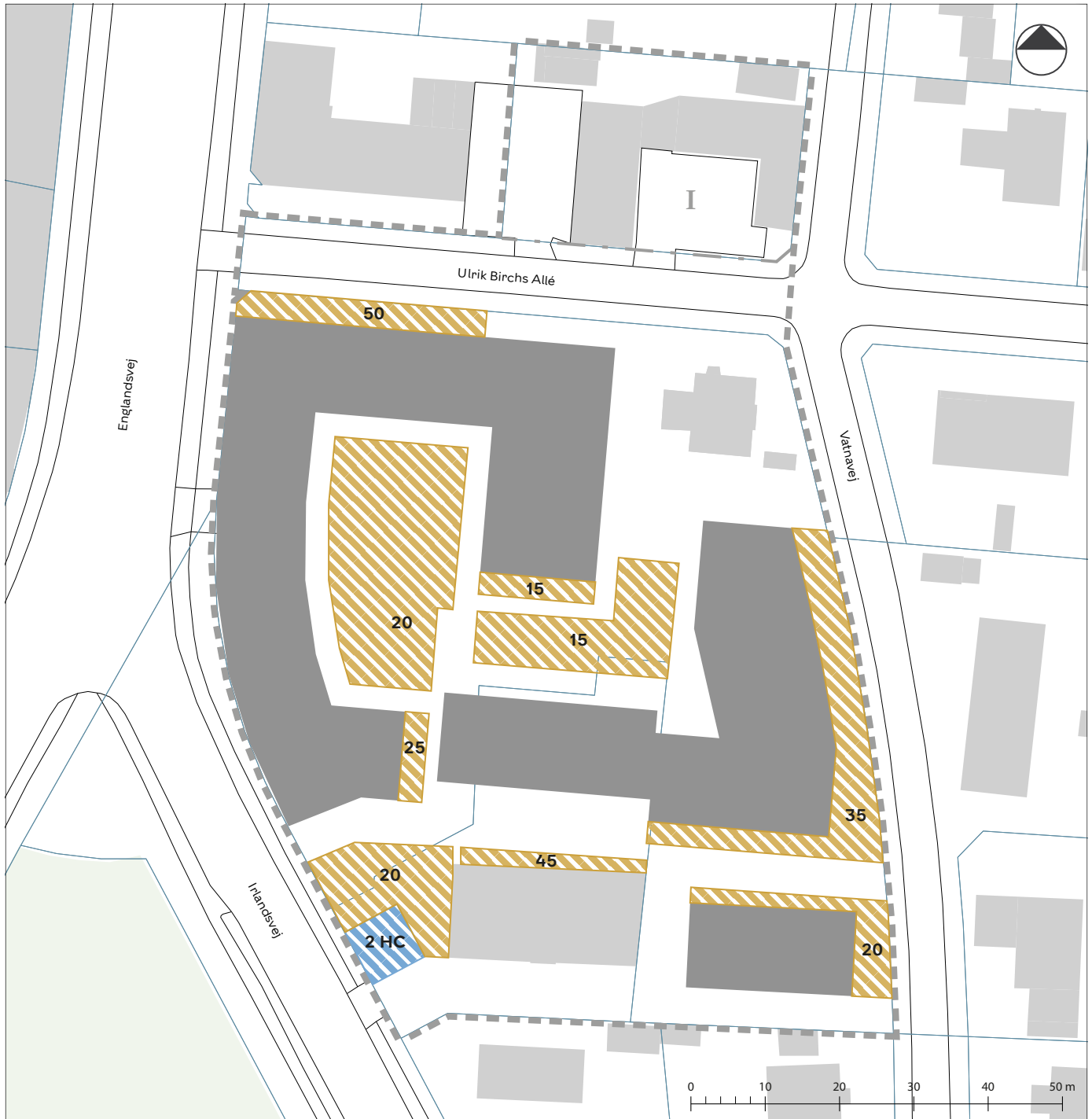
 Byggefelt (1. etage)



Tegning 3 · Veje








- | | | | |
|---|---------------------------|---|--------------------------|
|  | Overkørsel |  | Områdeafgrænsning |
|  | Overkørsel til parkering |  | Grænse mellem delområder |
|  | Overkørsel, der nedlægges | I-II | Delområde |
|  | Eksisterende vejlinje |  | Matrikelskel |
|  | Vejlinje, der nedlægges |  | Eksisterende bygning |
|  | Ny vejlinje |  | Byggefelt |

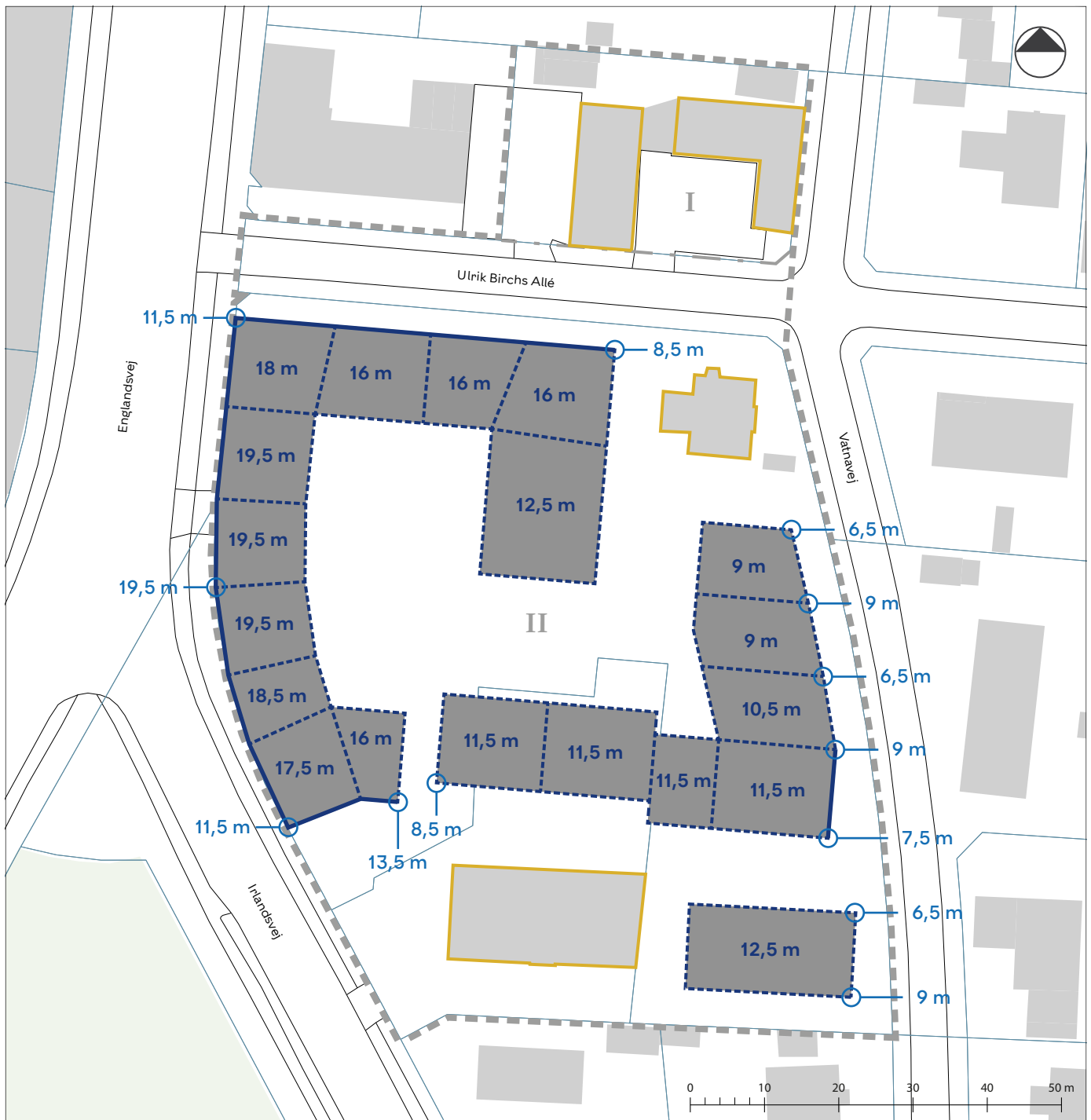
Tegning 4 · Bil- og cykelparkering



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

-  Områdeafgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-II** Delområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

Tegning 5 • Bebyggelsens omfang og placering



— Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

- - - Afgrænsning af byggefelt

■ Byggefelt

xx m Maksimal højde

○—9 m Maksimal facadehøjde

■ Bevaringsværdig bygning

■ Områdeafgrænsning

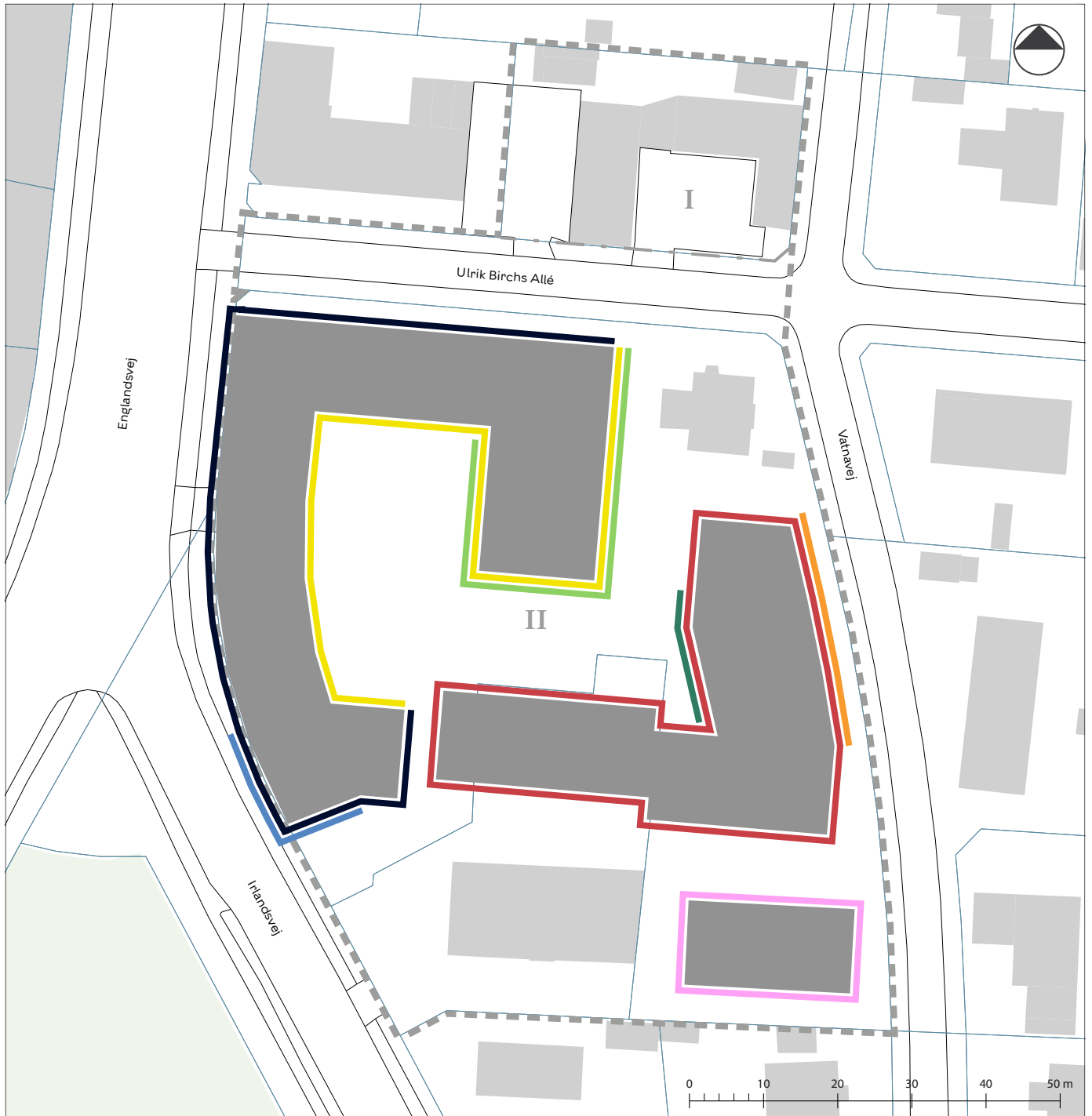
- - - Grænse mellem delområder

I-II Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

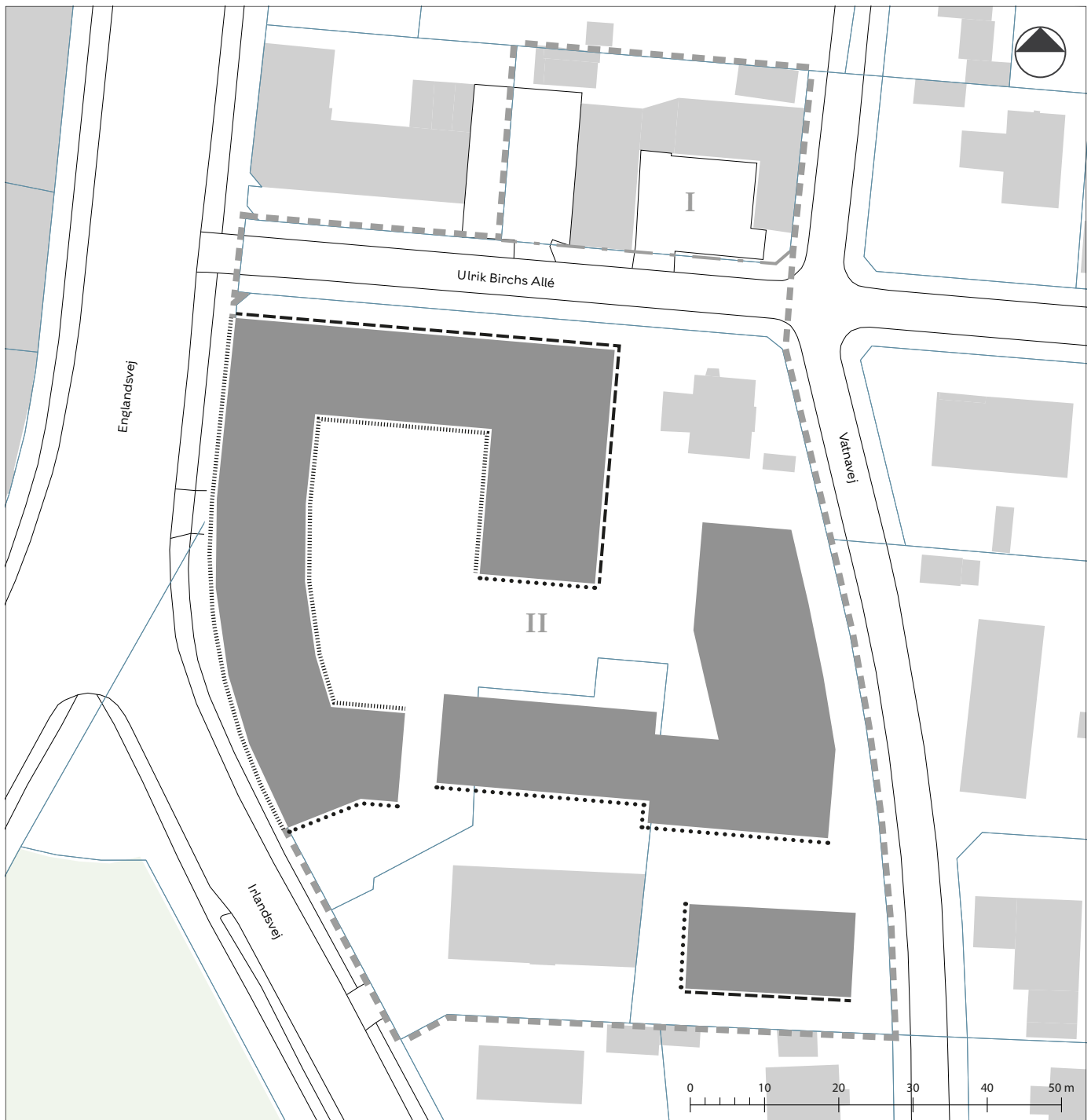
Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Facade d
- Facade e
- Facade f
- Facade g
- Facade h

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-II** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

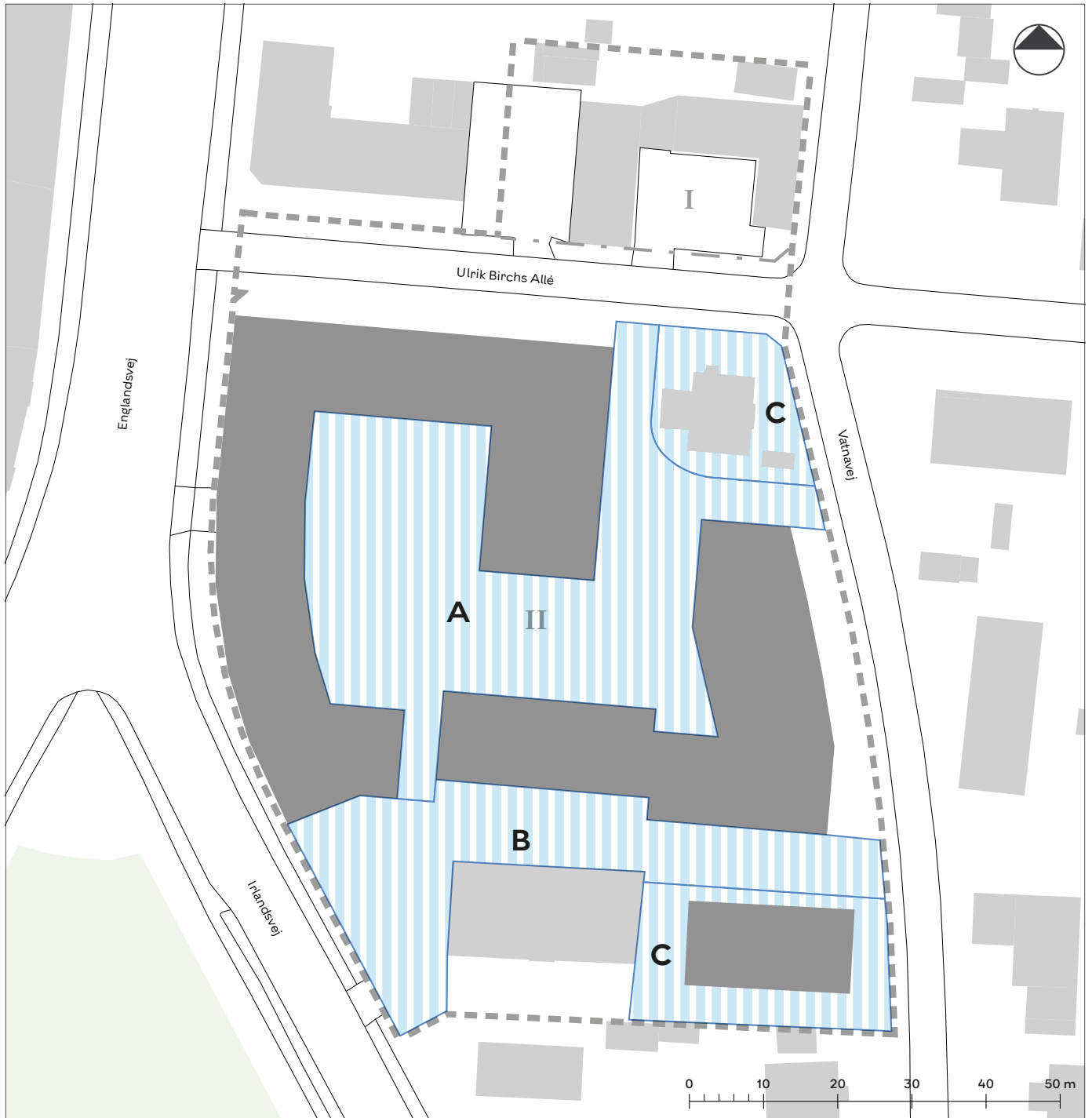
Tegning 6b · Altaner



- Altan - maks. fremspring 0,30 m
- Altan - maks. fremspring 1,0 m
- ||||| Altan - maks. fremspring 1,5 m

- ■ ■ ■ Områdeafgrænsning
- · - · Grænse mellem delområder
- I-II Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

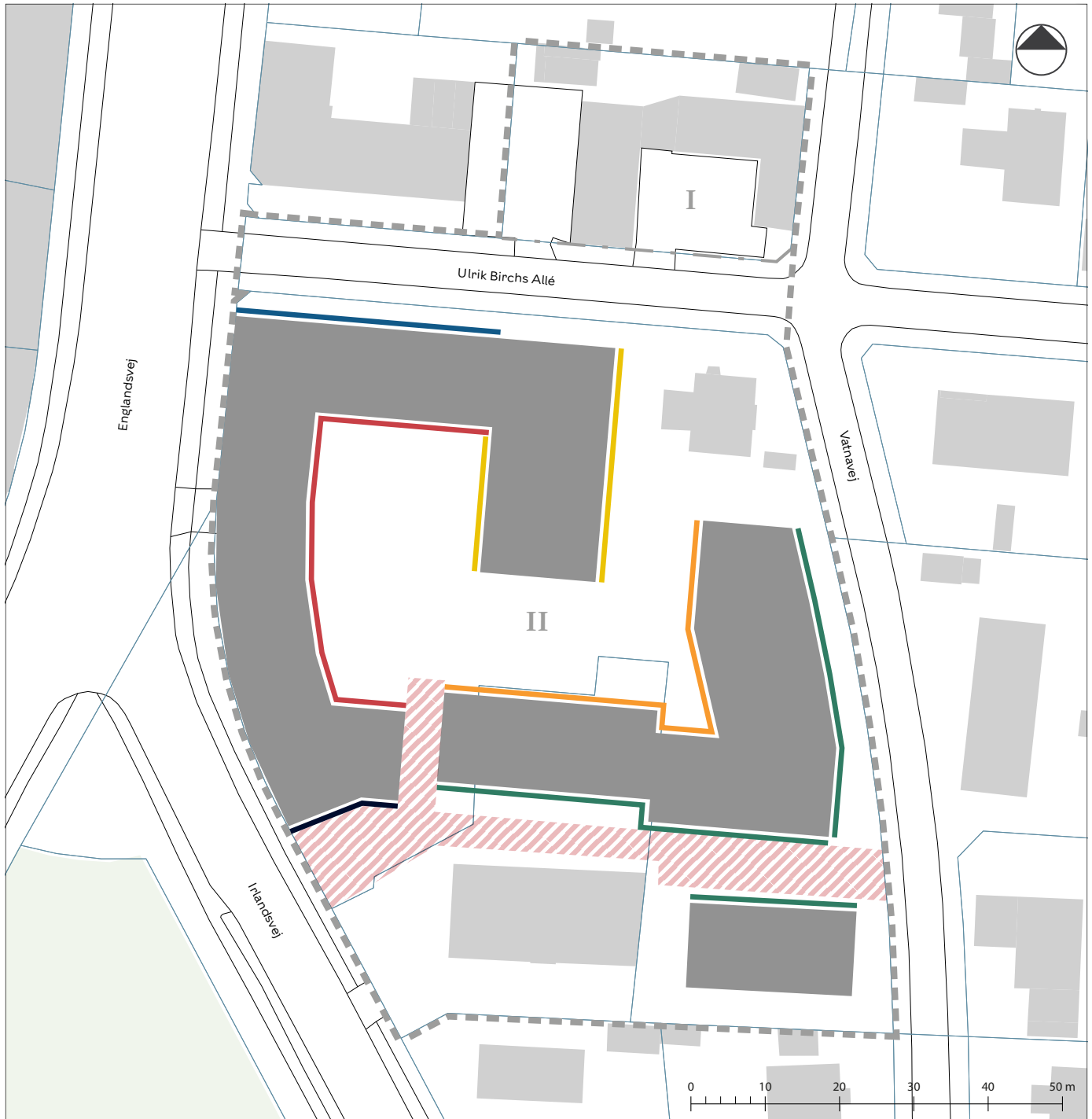
Tegning 7a · Byrum



A-C Byrum

- Områdeafgrænsning
- - - Grænse mellem delområder
- I-II Delområde
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

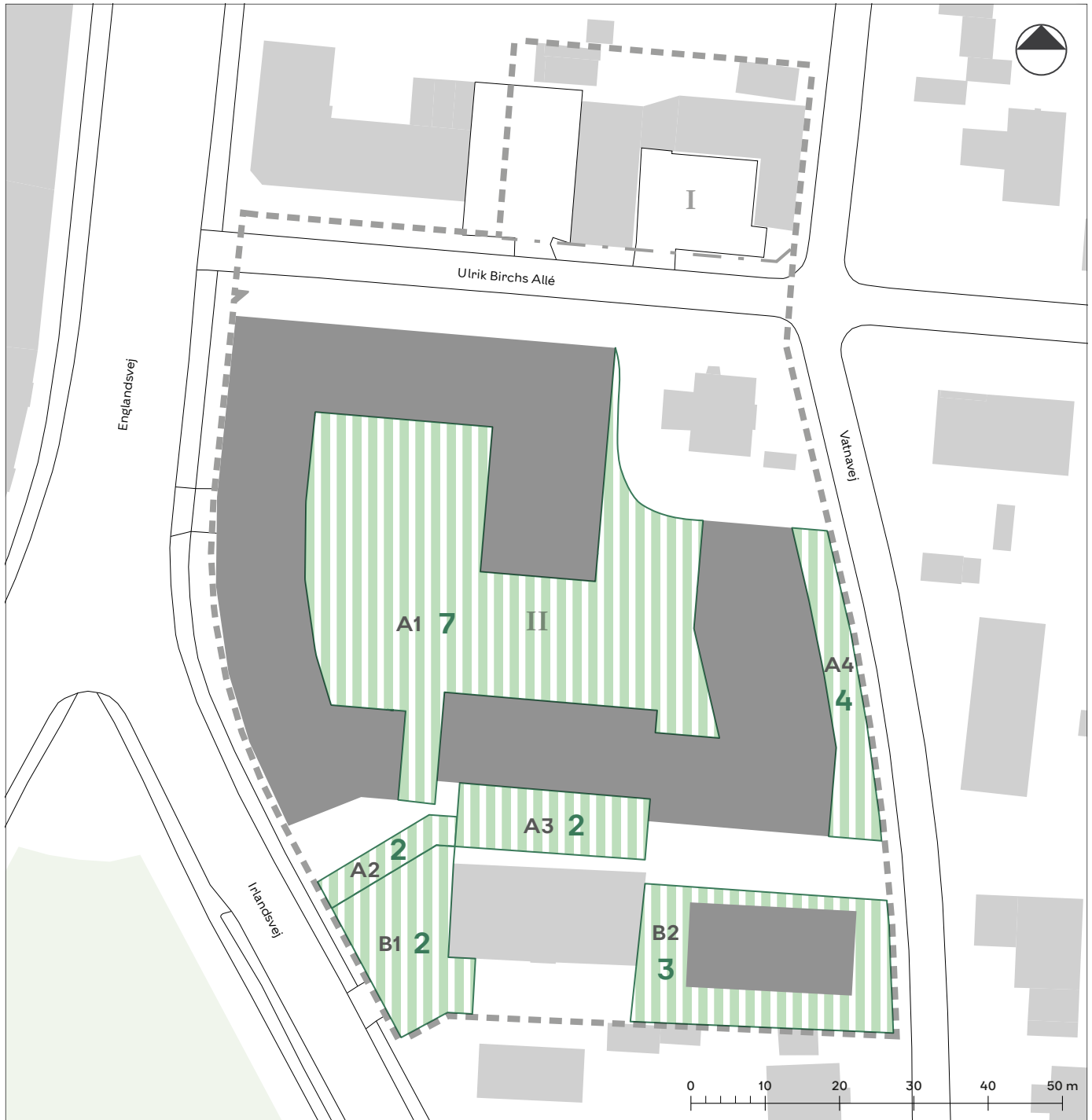
Tegning 7b • Kantzoner og stier



- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d
- Kantzone e
- Kantzone f
- Zone for placering af sti

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-II** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 7c · Træer og beplantning



Område, hvor der skal plantes min. antal træer

A1-B2 Områder

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-II Delområde

Eksisterende bygning

Byggefelt

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk
tlf.: 33 66 33 66