



# ENGLANDSVEJ 51

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Engelsvej 51.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato].



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>18</b>
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.....	21
Skyggediagrammer .....	11	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	23
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>13</b>	§ 8. Ubebyggede arealer .....	25
Overordnet planlægning.....	13	§ 9. Støj og anden forurening.....	29
Kommuneplan 2019.....	13	§ 10. Regnvand .....	30
Lokalplaner i kvarteret.....	13	§ 11. Matrikulære forhold .....	30
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	14	§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	30
Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....	14	Kommentarer af generel karakter .....	30
Spildevandsplan .....	14	Tegning 1 · Lokalplanafgrænsning .....	31
Lokal håndtering af regnvand.....	14	Tegning 2 · Anvendelse .....	32
Skybrudssikring.....	14	Tegning 3 · Veje.....	33
Stormflodssikring .....	15	Tegning 4 · Bil- og cykelparkering .....	34
Sikring mod stigende grundvand .....	15	Tegning 5 · Omfang og placering.....	35
Vandforsyningsplan .....	15	Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	36
Varmeplanlægning .....	15	Tegning 6b · Altaner.....	37
Tilladelser efter anden lovgivning .....	16	Tegning 7a · Byrum.....	38
Affald .....	16	Tegning 7b · Kantzoner og stier.....	39
Jord- og grundvandsforurening .....	16	Tegning 7c · Træer og beplantning.....	40
Museumsloven.....	17	<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>41</b>
Rottesikring .....	17	<b>Mindretalsudtalelser</b>	<b>42</b>
Bilag IV-arter og flagermus.....	17	<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>



# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og parker 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 erhvervsjendom til boliger samt opføre en mindre boligbebyggelse mod Våtnavej.

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 forslag til Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet ligger i Amager Vest og afgrænses af vejene Irlandsvej, Englandsvej, Ulrik Birchs Allé og Våtnavej. På stedet ligger i dag en tidligere

bilforhandler samt tre eksisterende bebyggelser, herunder erhvervsejendommen Irlandsvej 5A, hvor Københavns Kommune har en flerbørnsdagpleje i stueetagen. Mod Irlandsvej ligger området ud til den offentlige park Englandsparken, og mod Englandsvvej 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 Englandsvvej 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 Englandsvvej ligger desuden Urbanplanen, der er udpeget som udsat byområde i Politik for Udsatte Byområder.

Englandsvvejs egenart og skala står i skarp kontrast til villakvarteret på modsatte side af lokalplanområdet. Her er de dominerende træk og bebyggelsesmønsteret kendetegnet ved villabebyggelser i mindre skala op til 10 meter 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 Englandsvvej 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, men er godt betjent af kollektiv trafik i form af buslinjer via Englandsvvej 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 forslag til 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 Englandsvvej og Irlandsvej mødes. Til venstre ses karrébyens egenart med karréer langs Englandsvvej, mens villakvarterets egenart med lavere skala og grønne forhaven ses til højre i billedet.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanforslaget muliggør, at der kan udvikles nye boliger og 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.

København Kommunes eksisterende flerbørnsdagpleje i stueetagen på den nuværende erhvervsejendom på Irlandsvej 5A, forventes at fortsætte.

Der er krav om 25 % almene boliger, fordi det samlede etageareal for nye boliger i startredegerelsen ligger over minimumsgrænsen på 8.000 m<sup>2</sup>, som gælder for startredegerelser, der har været fremlagt for Teknik- og Miljøudvalget inden den 9. april 2019. Hvis startredegerelsen havde været førstegangsremlagt for Teknik- og miljøudvalget efter den 9. april 2019, ville vurderingen af dette punkt have været det samme, da minimumsgrænsen er ændret til 3.200 m<sup>2</sup>.

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 parkeringskælder, 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. Det er tiltænkt, 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 udpræget asfalteret, da der i dag ligger en tidligere bilforhandler. Med lokalplanen skal der plantes mindst 20 træer og etableres grønne forha-ver langs Vatnavej, så området bliver grønnere end det er i dag.

Endelig skal lokalplanen muliggøre, at den fysiske barriere, der i dag eksisterer mellem Urbanplanen og karrébyen på den vestlige side af Englandsvej og villa-kvartererne mod øst blødes op. Lokalplanen fastlægger derfor en offentligt tilgængelig sti mellem Irlandsvej og Vatnavej.

### Bilparkering

Bilparkeringen er fastsat til 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> nybyggeri samt 1 plads pr. 600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	3
Ungdomsboliger:	4
Ældre- og plejeboliger:	1,5
Erhverv:	4
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 pr. studerende/ansat
Daginstitutioner	2,5

For boliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

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 med henblik på at stramme facadeforløbet langs Englandsvej op.

Den anden boligbebyggelse opføres mod Vatnavej 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 opføres et fælles gårdrum.

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

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

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

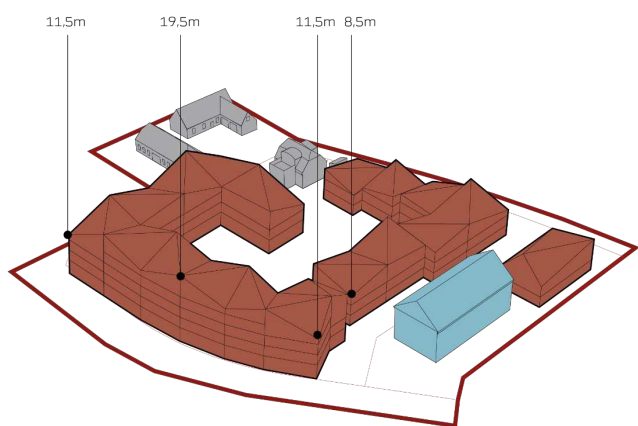
Det er en forudsætning for lokalplanen, at eksisterende tinglyste deklaration for matrikulære ændringer gennemføres samt at betingelserne for nedlæggelse af vejarealer, som beskrevet i lokalplanens § 4 og tegning 3, godkendes.

#### **Byrum**

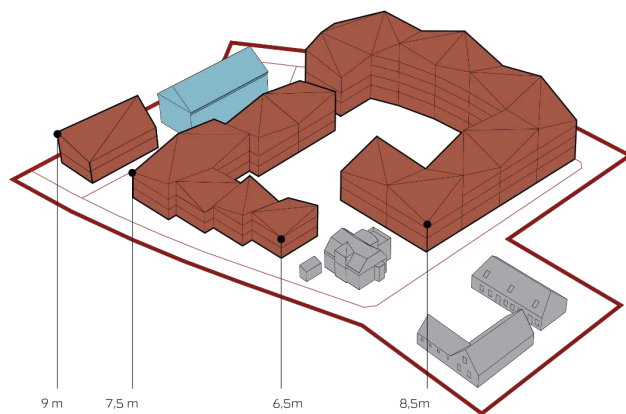
Lokalplanens bestemmelser fastlægger i alt 4 byrum, der har fokus på at gøre området grønnere og styrke sammenhængen på tværs af Englandsvej og Irlandsvej. Mod Irlandsvej etableres et mindre byrum, som danner overgang til en sti, der fører ind gennem området og forbinder karrébyen med villakvarteret. 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 Engelsvej er bymæssig og uden beplantning for at fremhæve Engelsparken.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.



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



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



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



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



## Træer og anden beplantning

Der skal plantes mindst 20 træer, herunder bl.a. mindst 5 i gårdrummet og 3 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

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2019. I kommuneplanforslaget foreslås matr.nr. 1850 og matr.nr. 5d udlagt til boligformål, B4.

I forslaget til Kommuneplan 2019 ophæves udpegningen af et område til butikker inden for lokalplanområdet, som alene forhandler særligt pladskrævende varer. Pladskrævende varer omfatter biler, lystbåde, campingvogne, byggematerialer m.v. Det vurderes, at der i kommuneplanens centerstruktur for detailhandel fortsat er udpeget tilstrækkelige, velbeliggende arealer, som sikrer forsyningen med pladskrævende varer og modsvarer efterspørgslen efter arealer til butikker, der forhandler disse varegrupper. Der er udpeget et område ved Prags Boulevard, hvor der kan etableres op til 10.000 m<sup>2</sup> detailhandel med pladskrævende varer. I Tårnby Kommune er der langs Englandsvej ligeledes udpeget tre områder til pladskrævende varer, hhv. Bjørnbaksvej, Kirstinehøj og Englandsvej/Tømmerupvej, der samlet kan rumme 50.000 m<sup>2</sup> detailhandel med pladskrævende varer.

## 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) (lovbkg. 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) (lovbkg. 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.

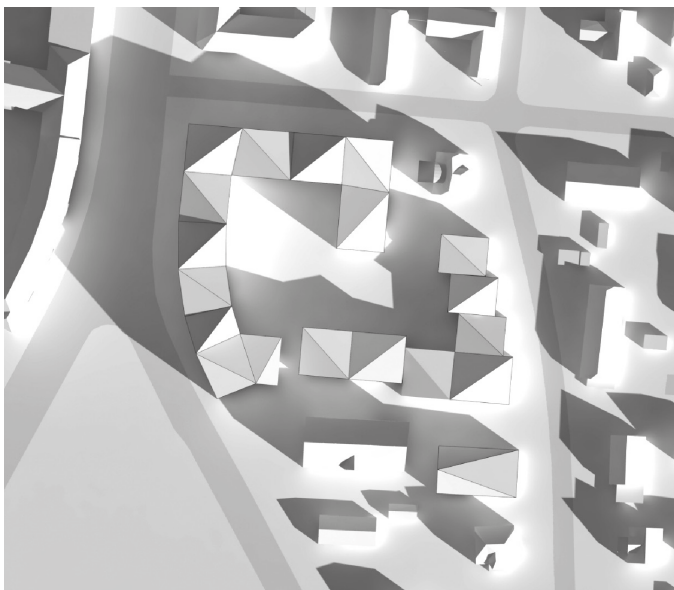
Lokalplanen skal muliggøre opførelse af ny bebyggelse på ca. 10.500 m<sup>2</sup>. Projektet tilpasses den omkringliggende bebyggelse, således at nyt byggeri mod Englandsvej opføres i 4-5 etager, mens bebyggelsen mod Vatnavej opføres i 2-3 etager. Der er lagt vægt på, at det muliggjorte nybyggeri ikke 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.

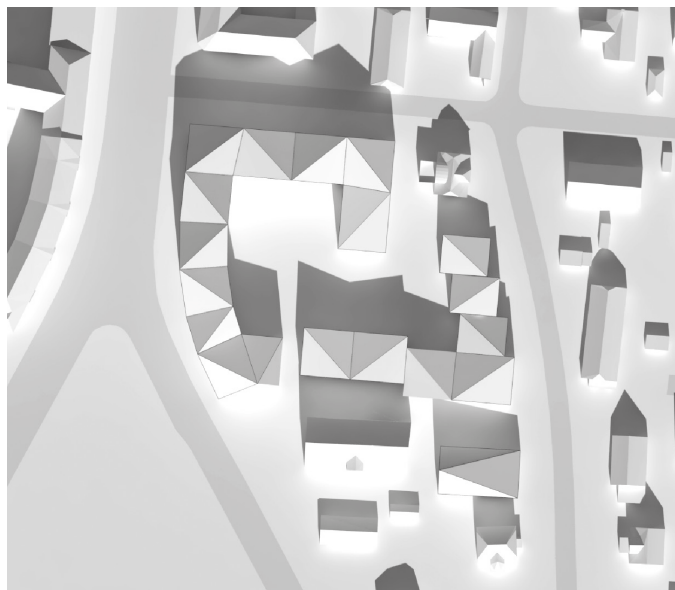
### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

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





21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

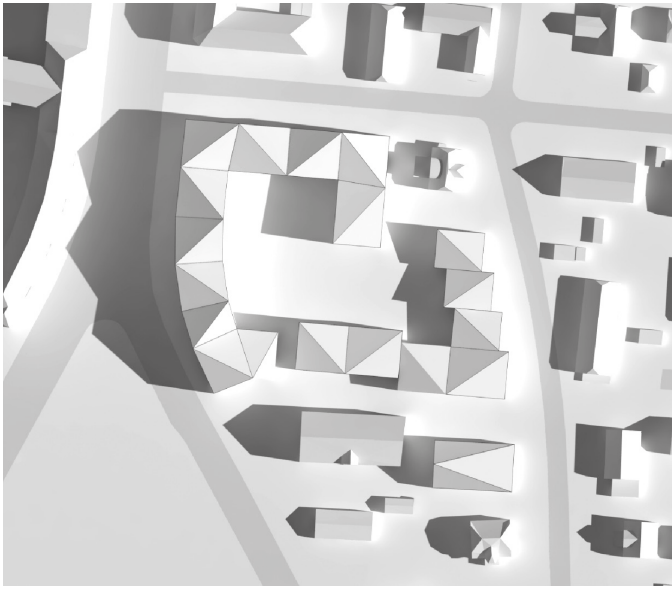
### Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at der vil være en mindre skyggevirksomhed 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 skyggevirksomhed kl. 12.00 i marts måned.

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

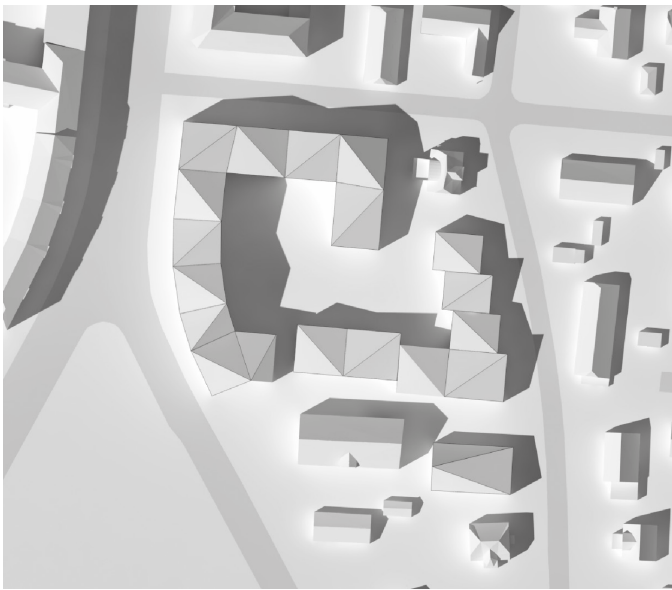




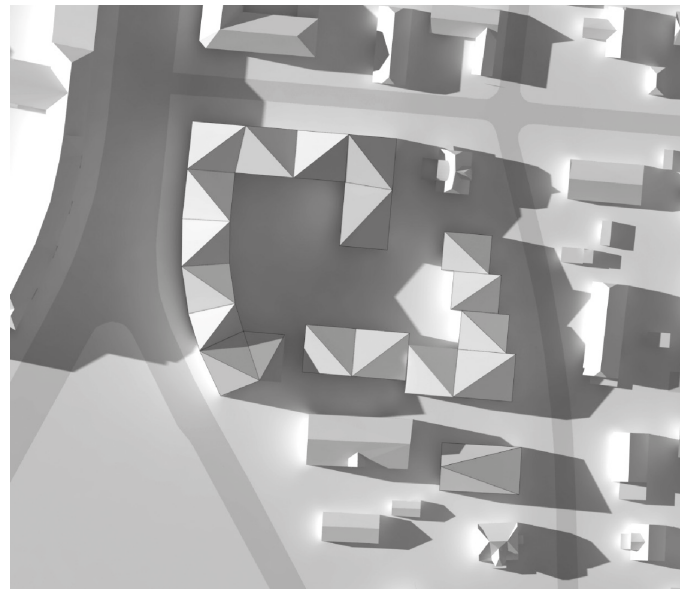
21. juni kl. 9.00



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 forslag til 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 forslag til Kommuneplan 2019 er matr.nr. 1850 og matr.nr. 5d fastlagt til en bebyggelsesprocent på 150 %. Matr.nr. 831 er fastlagt til en bebyggelsesprocent på 40 %.

### Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplanen 2019. I kommuneplanforslaget foreslås matr.nr. 1850 og matr.nr. 5d ændret fra et område med boliger (B1-rammeområde) med en bebyggelsesprocent på 40 % og en maksimal bygningshøjde på 10 m til et boligområde (B4-rammeområde) med en bebyggelsesprocent på 150 % og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Desuden foreslås det med forslaget til Kommuneplan 2019, at et område udlagt til særligt pladskrævende varer ophæves.

### 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.

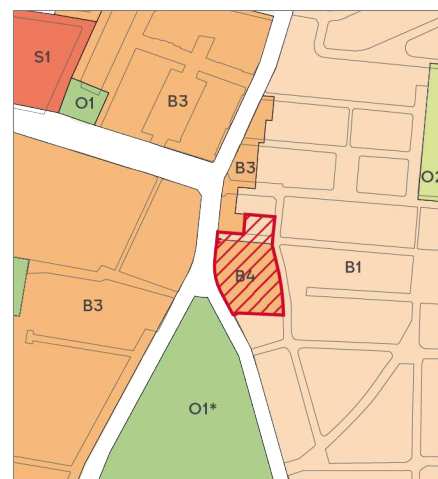
Amager Vest Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at bydelens fremtidige udvikling skal have fokus på grønne kvaliteter og det gode hverdagsliv og naboskab på tværs af forskelle og boligformer.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 159 Peder Lykke Centret

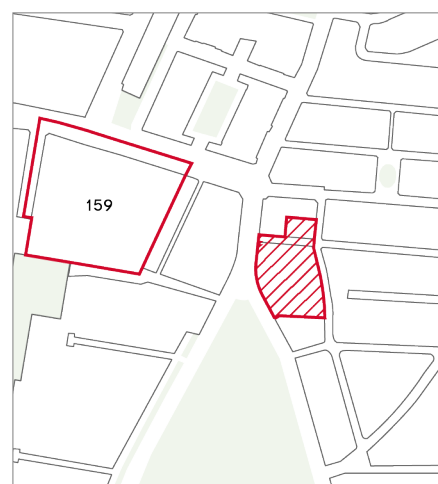
Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af ældreboliger med dertil hørende fællesanlæg i tilslutning til ældreinstitutionen i Peder Lykke Centret samt at opnå en god sammenhæng med eksisterende bebyggelses beliggenhed, dimensioner og omgivelser.

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



- B, B1 Områder til boliger (1-2 etager)
- B, B2-5 Områder til boliger (3-6 etager)
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- O, O2-4 Områder til institutioner
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- \* Områder med særlige bestemmelser
- Det aktuelle lokalplanområde

Rammer i forslag til Kommuneplan 2019



- Gældende lokalplaner
- Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

## **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](http://www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv)

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

## **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](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med projekttillæg. Lokalplanrådets 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](http://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/](http://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](http://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](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://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](mailto:jordforurening@tmf.kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

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

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

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto: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](http://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. 23 e, Vatnavej, matr.nr. 1123 samt 1121, Sundbyvester, København.

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger,
- at nybyggeri udformes, så de 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.

Arealet af den enkelte virksomhed må ikke overstige 100 m<sup>2</sup>.

### 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 2.

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 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel 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 boligerne skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.
- 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 ejendoms-mæssige 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.

#### **Stk. 7. Placering af anvendelse**

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2.

## **§ 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 vejkryds 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 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal, og 1 plads pr. 600 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

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

Højst 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 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger: 3 pladser  
(mindst 50 % skal være overdækket)

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

Ældre- og plejeboliger: 1,5 pladser  
(mindst 50 % skal være overdækket)

Daginstitutioner: 2,5 pladser  
(mindst 50 % skal være overdækket)

Erhverv: 4 pladser  
(mindst 25 % skal være overdækket)

For boliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

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. Bebyggelses placering**

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

## **Stk. 3. Bebyggelses højde**

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5 viste bygningshøjder.
- b) Bygningerne skal punktvis 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 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**

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger.

#### **Stk. 5. Mindre bygninger**

Der må opføres 1 mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver maksimum 25 m<sup>2</sup>. Bygningerne indgår i bebyggelsesprocenten. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

#### **Stk. 6. 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 som for eksempel karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.

- e) Facader i stueetagen markeret med b og f på tegning 6a skal indeholde nicher på mindst 50 cm ved indgangspartier.
- f) Facader markeret med d på tegning 6a skal indeholde mindst 3 tilbagetrækninger på minimum 2,5 m og maksimalt 3,5 m.
- g) Facader markeret med e på tegning 6a skal indeholde mindst 2 tilbagetrækninger 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. Dog skal der etableres mindst 2 indgange til boliger fra Irlandsvej-Englandsvej.
- 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 gå til terræn.
- e) For facade a mod byrum B skal der være direkte udgang.
- f) For facade h, som vist på tegning 6a, skal stueetagens facade være mindst 20 % transparent.
- g) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- h) 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.
- i) 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. 3h.

#### **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.

#### **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.

Hævede dæk, 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 kantzonsens 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 kantzonsens 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 kantzonens længde.

#### **Stk. 12. Kantzone d**

Kantzone 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**

Kantzone 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**

Kantzone 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 stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

##### **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.

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

#### Område A4

Der skal plantes mindst 2 nye træer.

#### Område A5

Der skal plantes mindst 2 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 m<sup>2</sup>):*

- 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**

### **Stk. 1. 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 udstykkes 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**

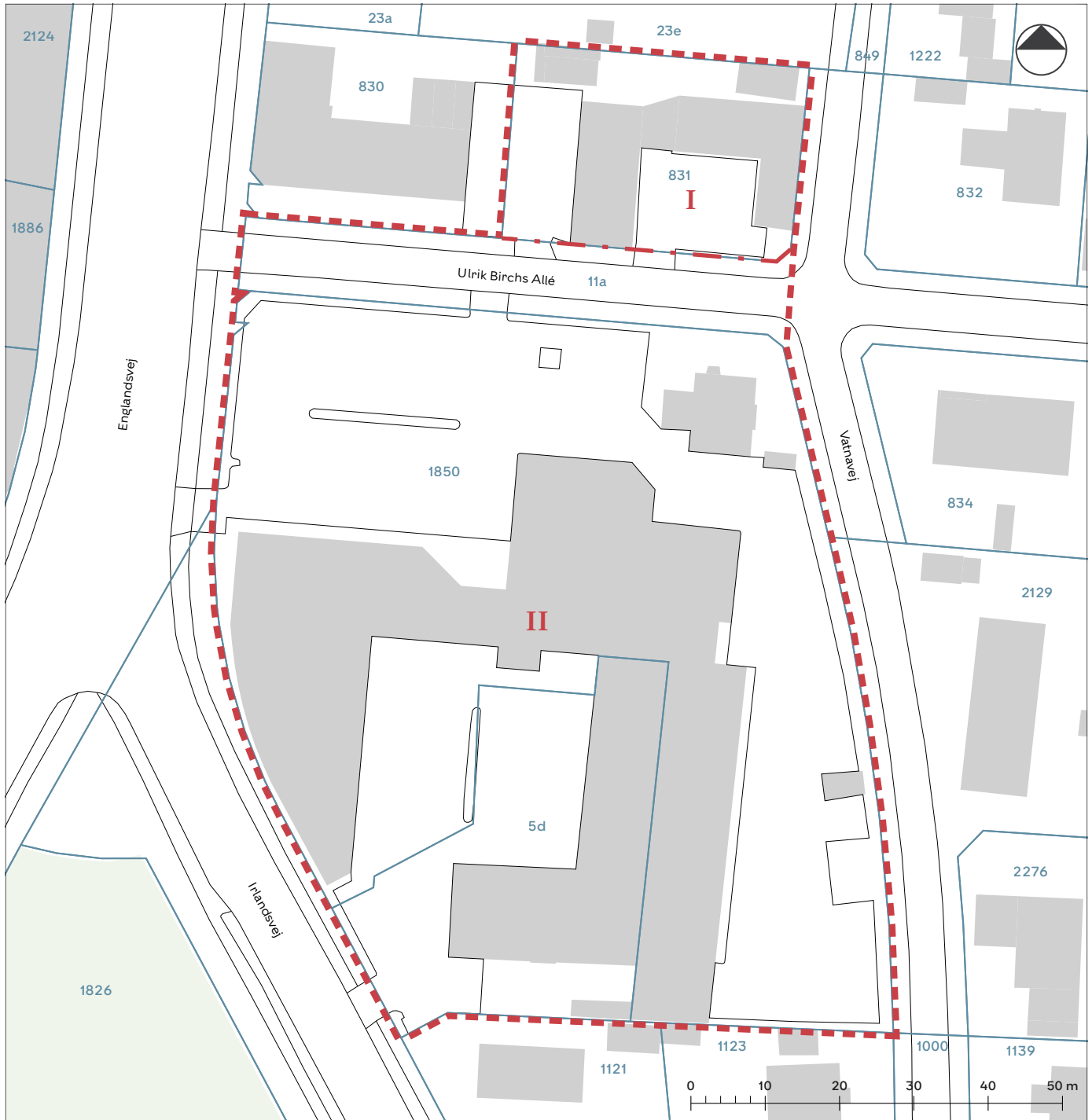
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.*

*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.*

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

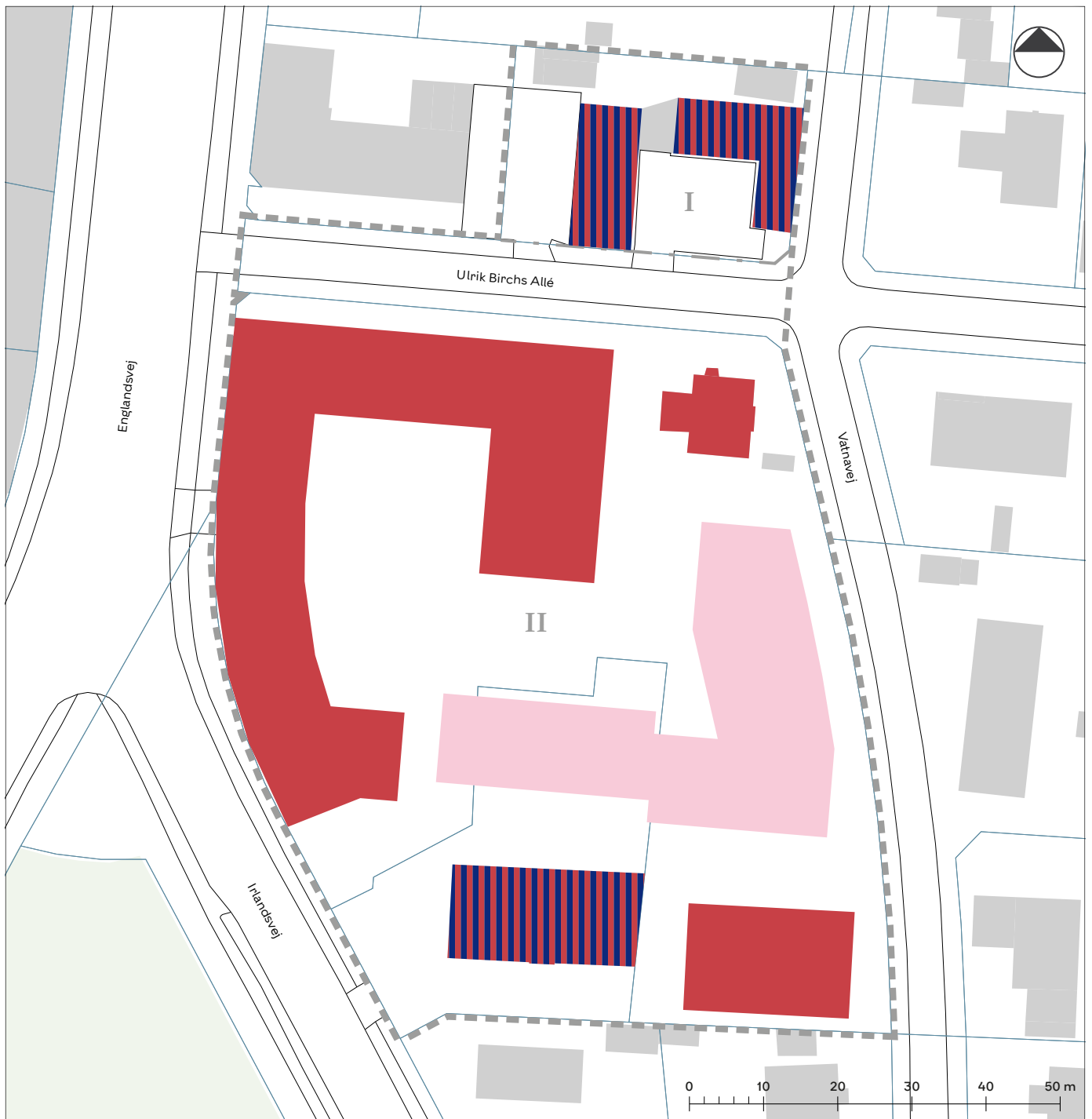
- · - Grænse mellem delområder

**I-II** Delområde

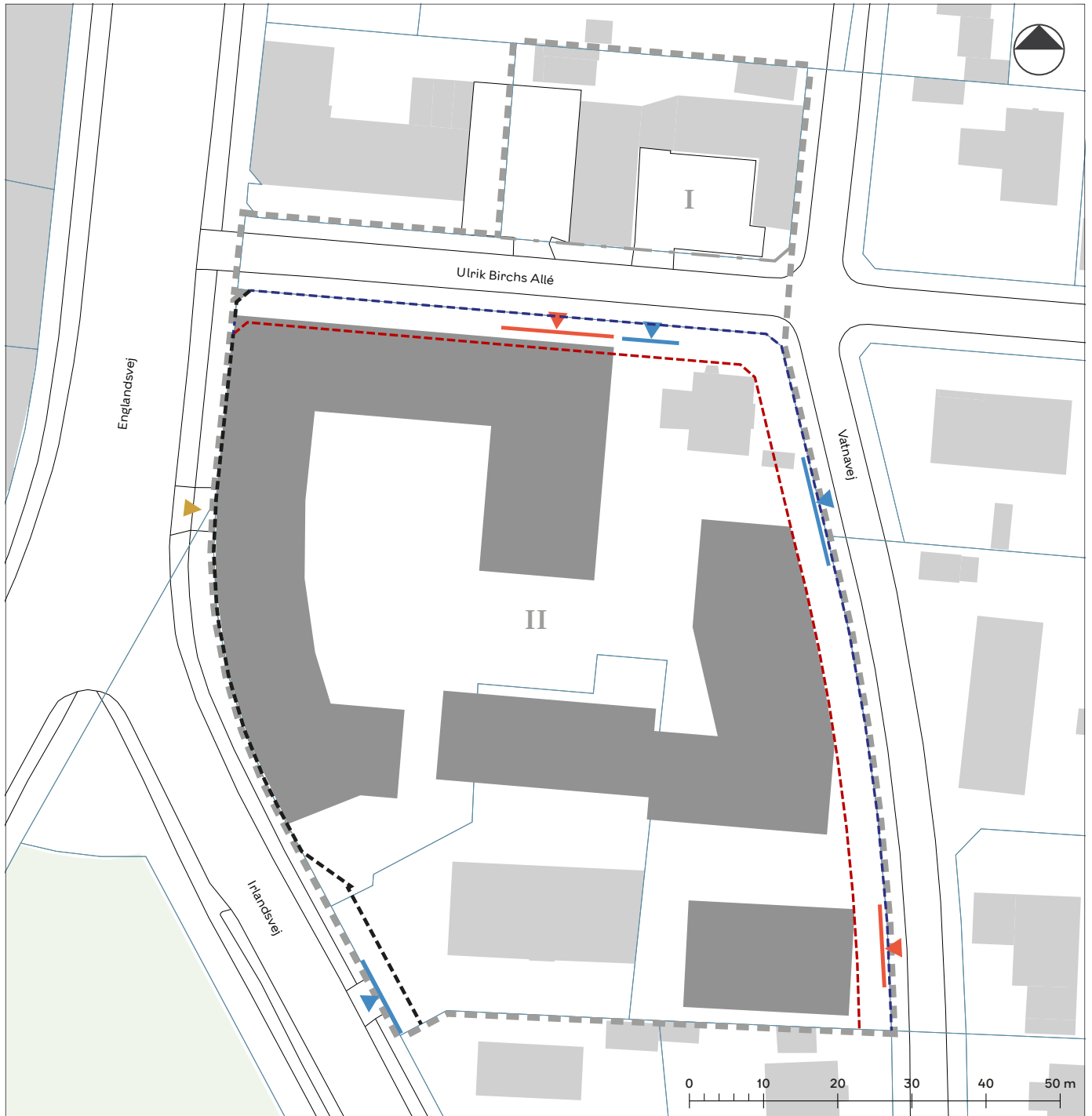
XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

## Tegning 2 · Anvendelse



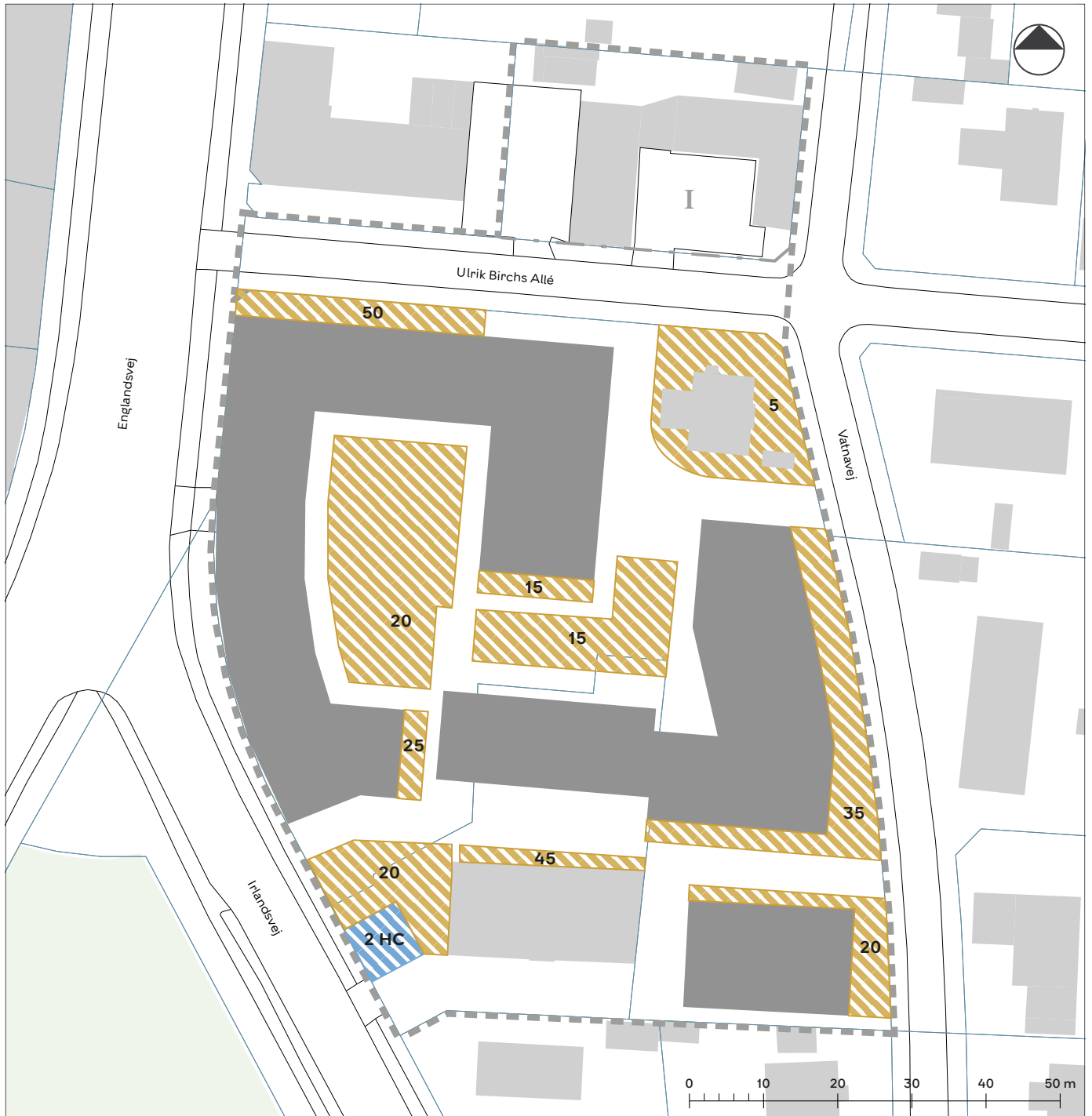
# Tegning 3 · Veje










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



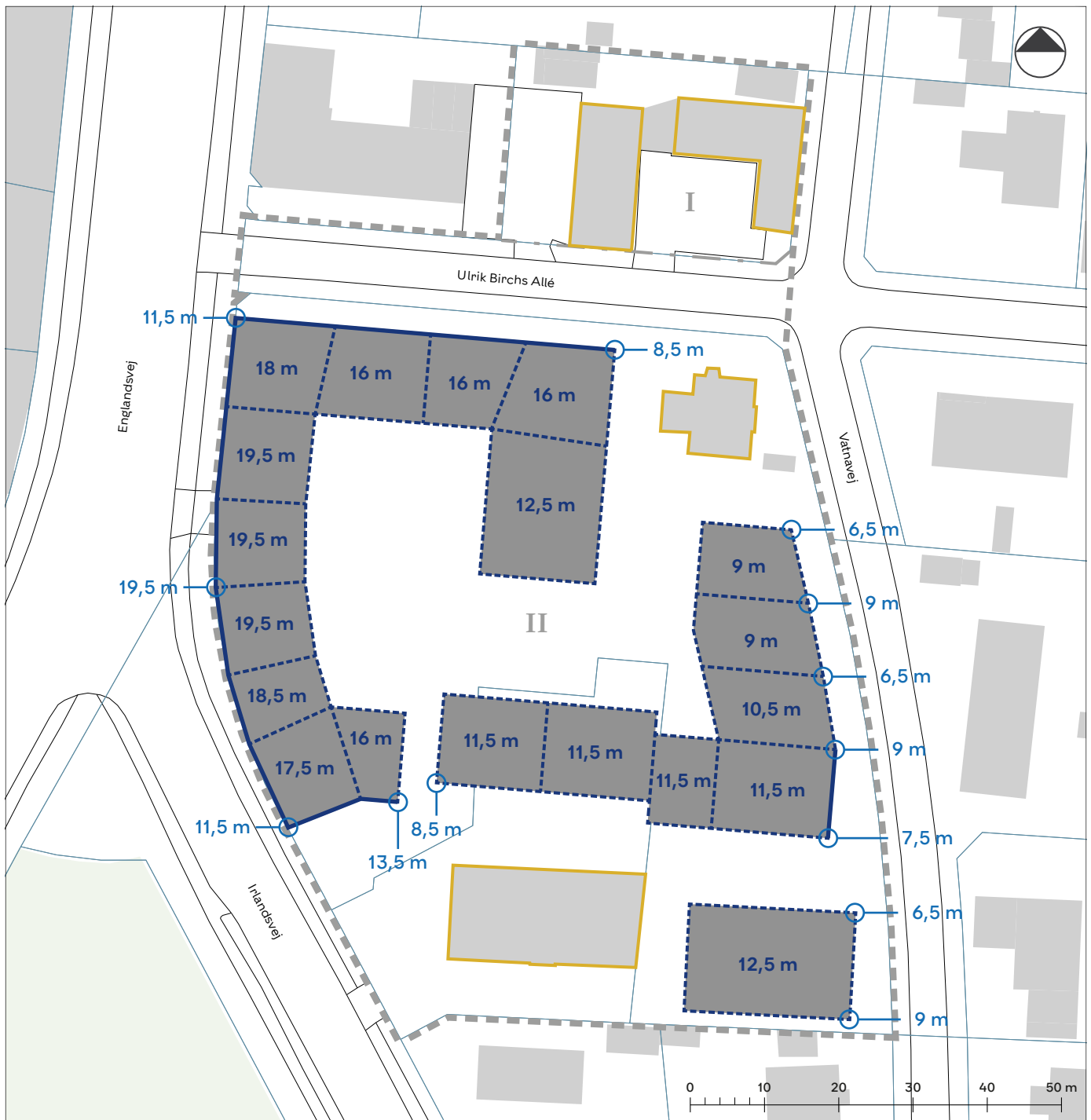
## Tegning 4 · Bil- og cykelparkering



-  Bilparkering på terræn med angivelse af max antal pladser
-  Cykelparkering på terræn med angivelse af max antal pladser

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

## Tegning 5 · 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

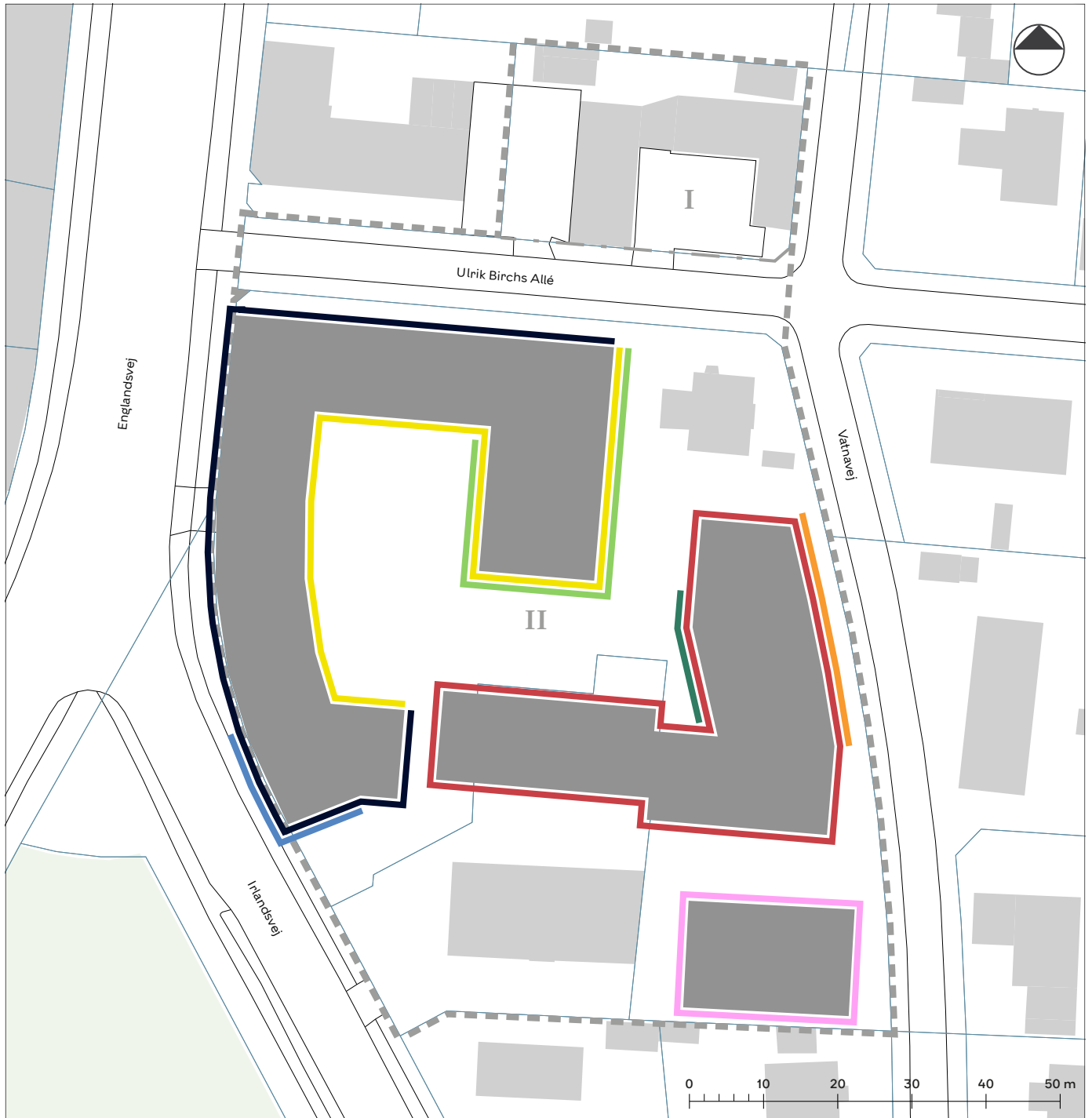
- - - Grænse mellem delområder

I-II Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

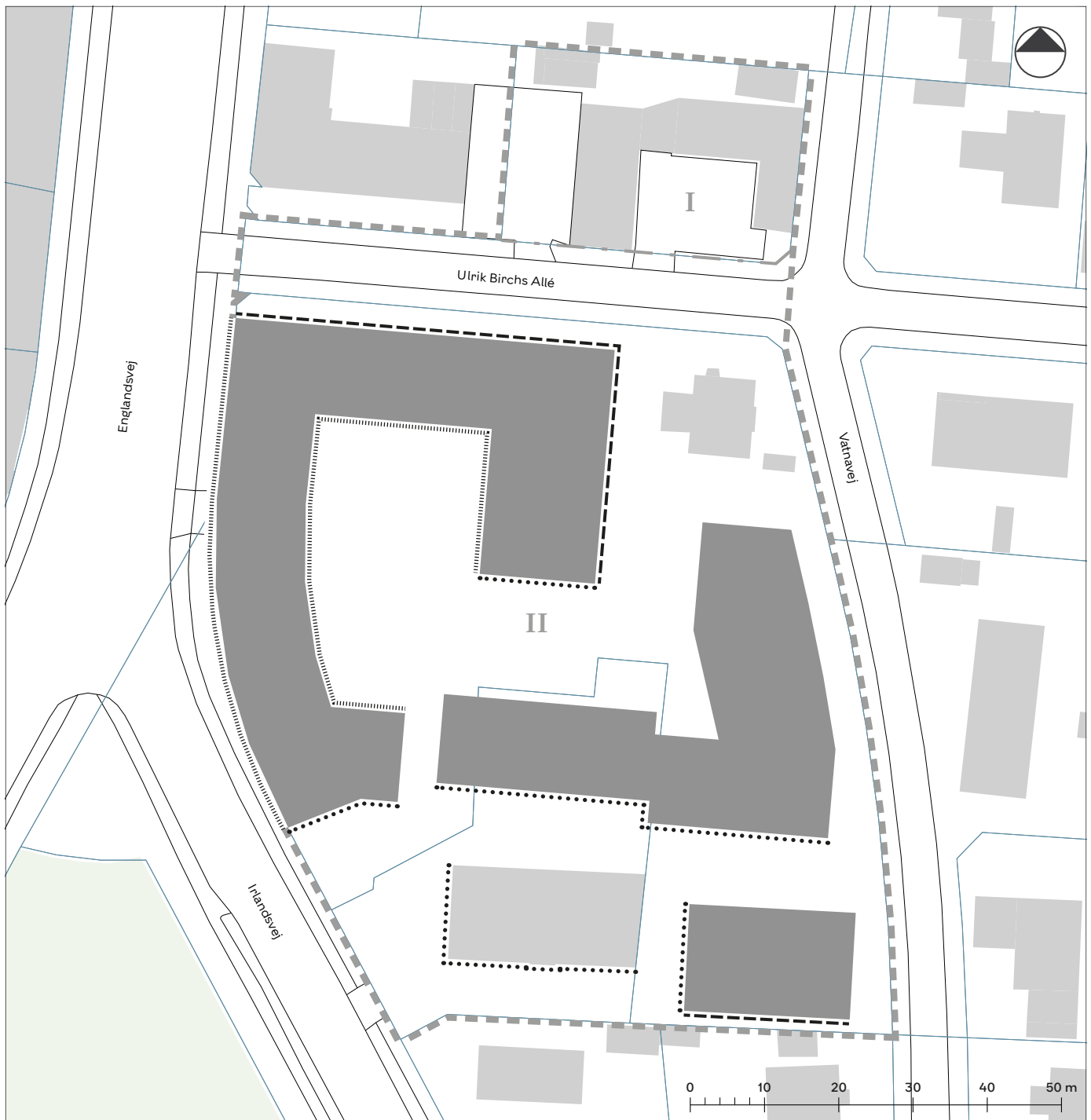
# Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden



- 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

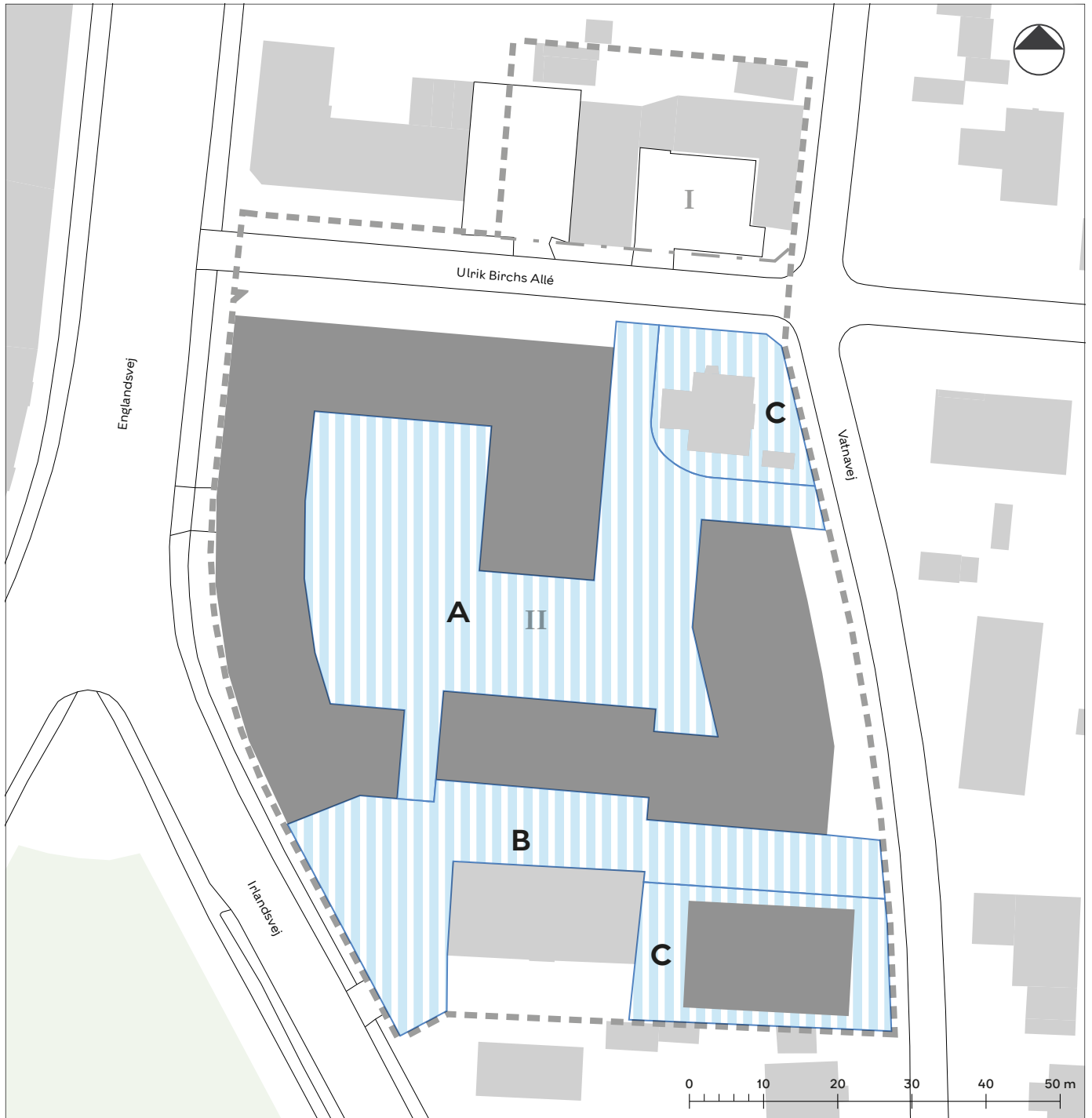
# Tegning 6b · Altaner



- 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

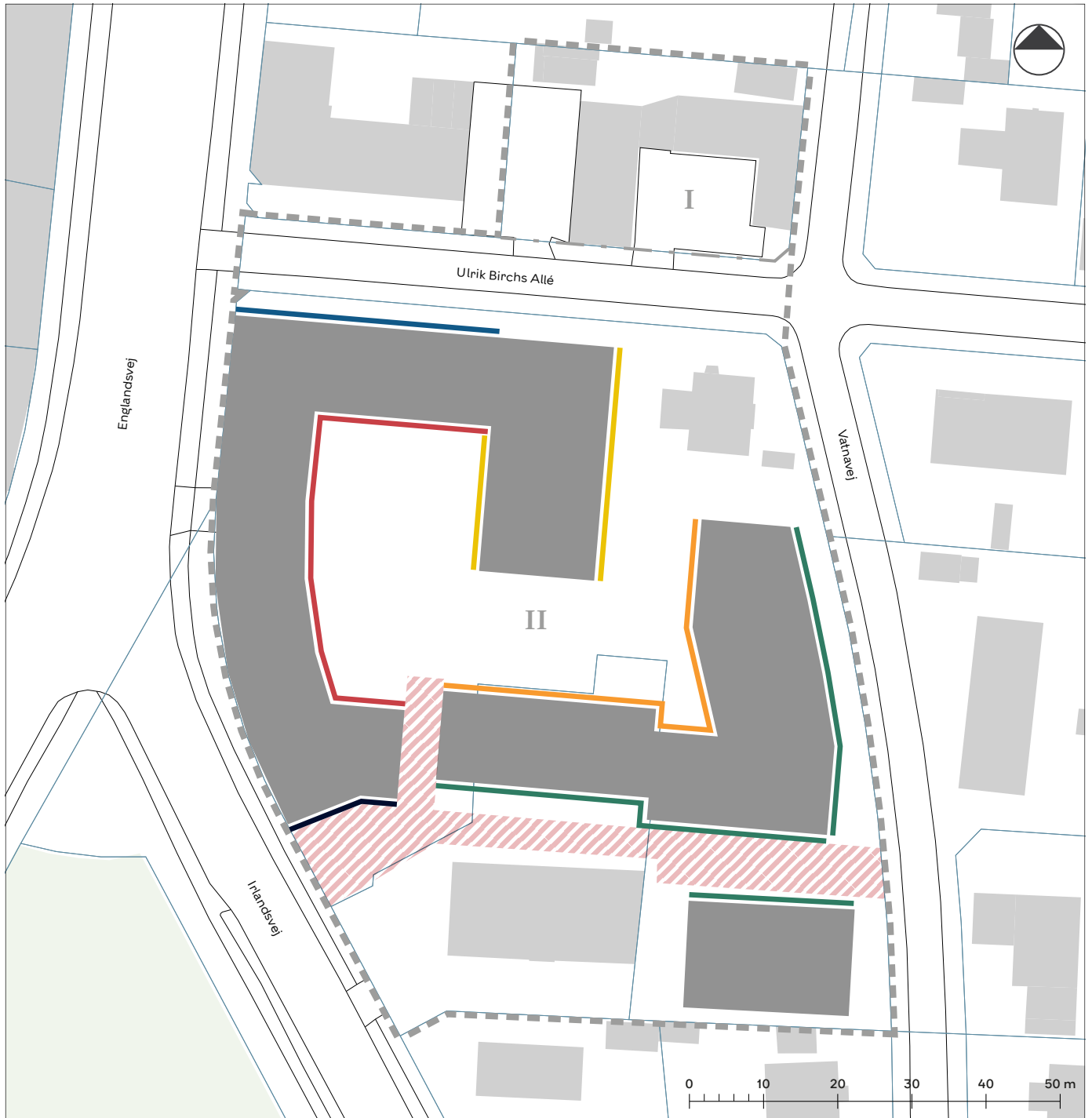
# Tegning 7a · Byrum



**A-C** Byrum

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

# Tegning 7b • Kantzoner og stier

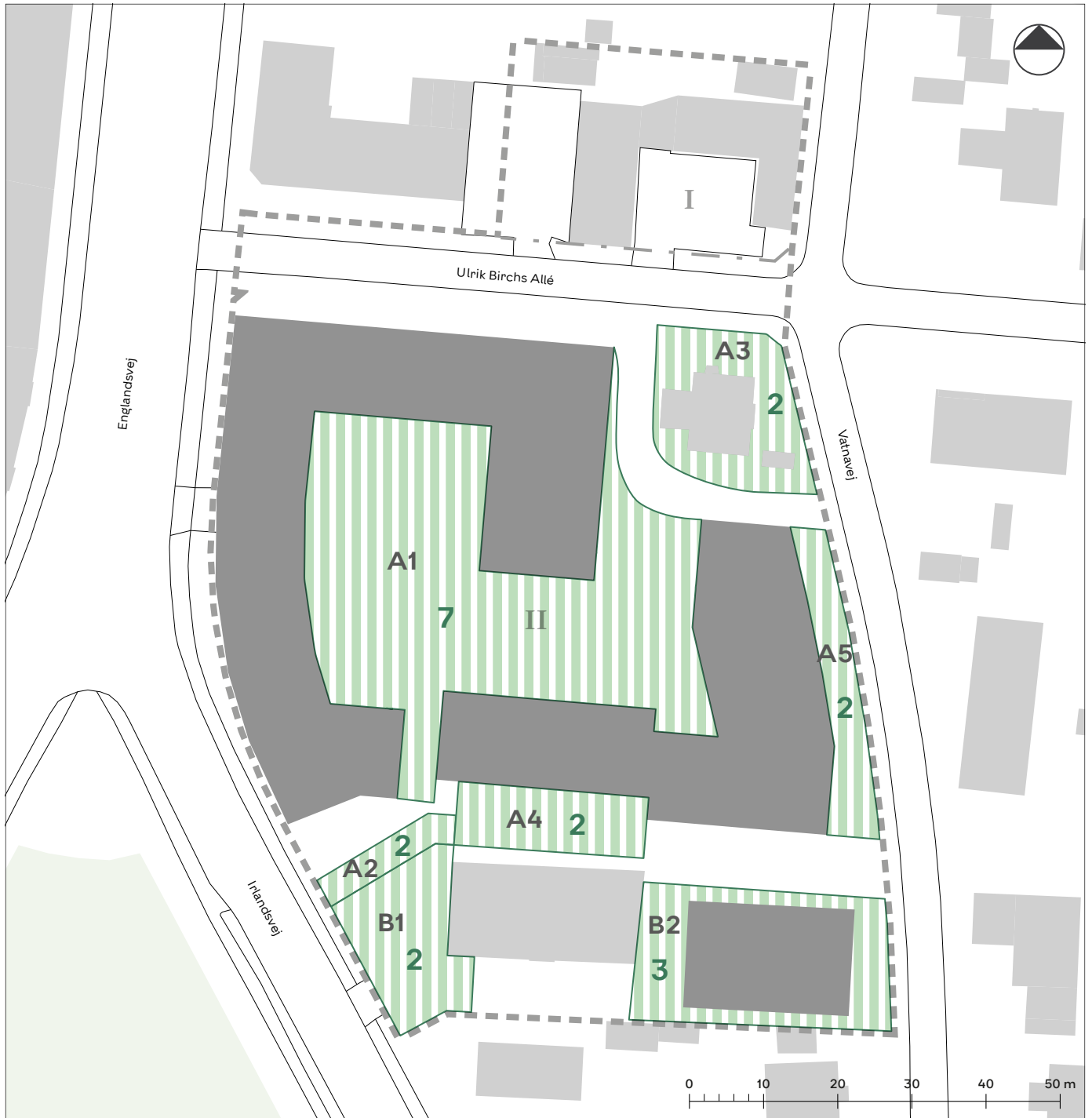


- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d
- Kantzone e
- Kantzone f
- Zone for placering af sti

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



# Tegning 7c · Træer og beplantning



Område, hvor der skal plantes min. antal træer

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

**I-II** Delområde

Eksisterende bygning

Byggefelt

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

## **Mindretalsudtalelser**

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Borgerrepræsentation har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Engelsvej 51 og kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.

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

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslagene og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]**