



# HEMSEDALSGADE TILLÆG 1

## FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 171 HEMSEDALSGADE

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 171 Hemsedalsgade.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høringsperiode fra den 18. august 2021 til den 13. oktober 2021



# Indhold

|   |           |  |           |
|---|-----------|--|-----------|
| <b>Redegørelse</b>  | <b>3</b>  | <b>Bestemmelser</b>                                | <b>17</b> |
| Lokalplantillæggets baggrund og formål .....              | 3         | § 1. Formål.....                                   | 17        |
| Lokalplanområdet og kvarteret .....                       | 3         | § 2. Område.....                                   | 17        |
| Lokalplantillæggets indhold .....                         | 6         | § 3. Anvendelse .....                              | 17        |
| Miljøforhold.....   | 8         | § 4. Bil- og cykelparkering .....                  | 18        |
| Den kystnære del af byzonen .....                         | 8         | § 5. Bebyggelsens omfang og placering.....         | 19        |
| Bevaringsværdige bygninger .....                          | 8         | § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....             | 20        |
| Skyggediagrammer .....                                    | 9         | § 7. Ubebyggede arealer .....                      | 21        |
| <b>Sammenhæng med anden<br/>planlægning og lovgivning</b> | <b>12</b> | § 8. Støj og anden forurening.....                 | 22        |
| Overordnet planlægning.....                               | 12        | § 9. Matrikulære forhold .....                     | 23        |
| Kommuneplan 2019.....                                     | 12        | § 10. Retsvirkninger .....                         | 23        |
| Lokalplaner i kvarteret.....                              | 12        | Kommentarer af generel karakter .....              | 23        |
| Københavns Kommunes overordnede strategier .....          | 13        | Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....                | 24        |
| Miljøkrav til byggeri og anlæg .....                      | 13        | Tegning 2a · Bebyggelsens omfang og placering..... | 25        |
| Spildevandsplan .....                                     | 13        | Tegning 2b · Bevaringsværdig bygning.....          | 26        |
| Sikring mod oversvømmelse.....                            | 14        | Tegning 3 · Beplantning .....                      | 27        |
| Vandforsyningsplan .....                                  | 14        | <b>Hvad er en lokalplan</b>                        | <b>28</b> |
| Varmeplanlægning .....                                    | 14        | <b>Praktiske oplysninger</b>                       | <b>29</b> |
| <b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>                 | <b>15</b> |  |           |
| Affald .....  | 15        |  |           |
| Jord- og grundvandsforurening .....                       | 15        |  |           |
| Museumsloven .....  | 16        |  |           |
| Rottesikring .....  | 16        |  |           |
| Bilag IV-arter, herunder flagermus .....                  | 16        |  |           |

# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

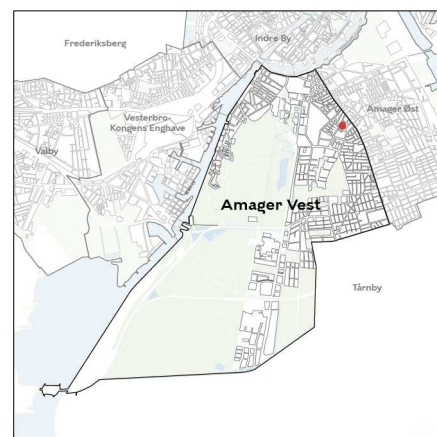
Ejer af ejendommen Islandsgården, Skotlands Plads 1-11 og Sundholmsvej 89-95, 2300 København S, ønsker at etablere 10 nye tagboliger i den eksisterende tagetage. Det betyder en udvidelse af det eksisterende boligareal. De 10 nye boliger udgør ikke nogen markant forøgelse i det samlede antal boliger eller væsentlig ændring i det visuelle udtryk for ejendommen.

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre etableringen af de 10 nye tagboliger. I gældende lokalplan er det muliggjort at udnytte eksisterende tagetage til indretning af boliger, men da bebyggelsesprocenten overskrides og friarealprocenten, etageantal og parkeringskrav ikke kan overholdes, er det nødvendigt med et lokalplantillæg. Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Islandsgården er beliggende mellem Amagerbrogade og Sundholmsvej som en del af en karrébebyggelse ud til Tingvej, Sundholmsvej og den nyligt renoverede Skotlands Plads.



Områdets placering i bydelen.

### **Egenart**

Området er i dag kendetegnet ved blandingen af forskellige bygningsudtryk fra forskellige tidsepoker. Det pågældende hjørne af Islandsgården, Skotlands Plads 1-11 og Sundholmsvej 89-95, 2300 København S, er opført i 1952 og er et klassisk eksempel på 50'ernes boligarkitektur, udført med klimaskærm i fortrinsvist rødt tegl og hvide indeliggende altaner. Området oplever i øjeblikket en opblomstring pga. flere store helhedsplaner samt en renovering af områdets grønne åndehuller. Hele Islandsgården skal gennemgå en gennemgribende renovering, bl.a. med udvidelse af eksisterende altaner.

### **Mobilitet**

Islandsgården er placeret med beliggenhed ud til Sundholmsvej og trafikbetjenes herfra. Buslinjer kan nås fra Sundholmsvej, Englandsvej og Amagerbrogade og metrostationen Amagerbro ligger godt 600 meter væk. Der er under 5 min. på cykel til Amager Centret, og bydelens hoved- og handelsstrøg Amagerbrogade ligger lige om hjørnet. Dagligvarer er endnu tættere på med et stort supermarked på den anden side af Sundholmvej, med indgang fra Englandsvej.

### **Almene boliger**

Krav om minimum 25 % almene boliger stilles ikke, fordi det samlede etageareal for nye boliger i lokalplanen er under minimumsgrænsen på 3.200 m<sup>2</sup>.



Islandsgården set fra Skotlands Plads.



Skotlands Plads.



Islandsgården set fra hjørnet af Sundholmsvej og Tingvej.



Islandsgården set fra gårdsiden.



Islandsgården set fra Sundholmsvej.

## Lokalplantillæggets indhold

### Indledning

En bygherre ønsker at udnytte tagetagen på Islandsgården, Skotlands Plads 1-11 og Sundholmsvej 89-95, 2300 København S, til ti nye tagboliger med en udvidelse på ca. 1.048 m<sup>2</sup>.

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre udnyttelsen af eksisterende tagetage til indretning af boliger.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 171 Hemsedalsgade vedtaget i juli 1991. Ejendommen er fra 1952 og dermed ældre end gældende lokalplan. Da ejendommen ikke lever op til flere bestemmelser i gældende lokalplan, forudsættes et lokalplantillæg for gennemførelse af projektet.

Lokalplantillægget har desuden til formål at regulere bebyggelsesprocent, firarealprocent, parkeringskrav samt at opretholde ejendommens oprindelige karakter.

### Anvendelse

Området er fastlagt til boliger.

De ti nye boliger er, som de resterende boliger i Islandsgården, almene boliger.

### Bilparkering

Bilparkeringen er reduceret til nul.

Bilparkeringen er for de ti nye tagboliger i Islandsgården fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens beliggenhed i byen, korte afstand til bus og metro og begrænsede friareal.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger: 4

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### Bebyggelsens placering og udformning

Ved etableringen af de nye tagboliger i eksisterende tagetage ved Islandsgården ønskes indrettet ca. 1.048 m<sup>2</sup>. Islandsgården er fra 1952 og fremstår i rød tegl med saddeltag, hvilket er meget karakteristisk for den tids boligarkitektur. Bygningen har en middel-høj SAVE-værdi på 4. Taget kan hæves med ca. 50 cm og der kan etableres kviste mod gården og indeliggende tagterrasser mod gaden. Nyt tag skal udføres med røde vingetegl som det eksisterende tag.

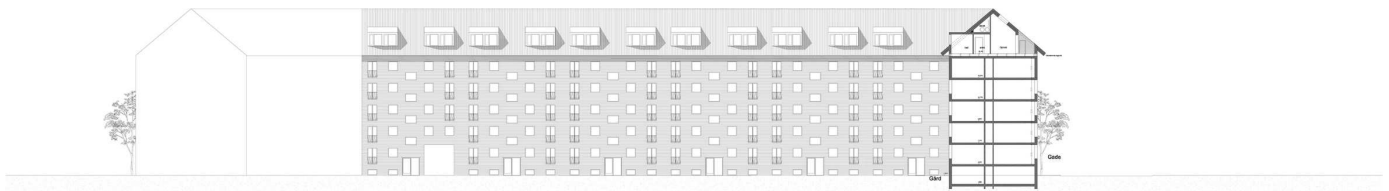
Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.



Visualisering af facaden mod Skotlands Plads, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 171 Hemsedalsgade. Illustration: Kant Arkitekter.



Visualisering af facaden mod Sundholmsvej, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 171 Hemsedalsgade. Illustration: Kant Arkitekter.



Snit, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan 171 Hemsedalsgade. Illustration: Kant Arkitekter.

## Træer og anden beplantning

Mod gårdsiden udpeges 3 træer som bevaringsværdige.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Ekspropriation

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

## Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

I kommuneplanen er området fastlagt til boliger (B3), med en bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 20 meter.

Ved etablering af boliger eller erhverv i tagetager i eksisterende bebyggelse eller oven på eksisterende bebyggelse og ved opførelse af mindre tilbygninger kan parkeringsbehovet til de nye boliger/erhvervsenheder og til de mindre tilbygninger fastsættes efter en konkret vurdering med mulighed for at reducere til 0. Stationsnærhed, begrænsede friarealer og byggeprojektets mindre omfang i forhold til den eksisterende bebyggelse kan blandt andet indgå i vurderingen.

I dag udgør friarealprocenten 22 %. I henhold til gældende lokalplan burde dette være 54 %. Efter etablering af tagboligerne bliver friarealprocent reduceret til 20 %.

Det fremgår af rammebestemmelserne for særlige bebyggelsesforhold i Kommuneplan 2019, at bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent ved nyindretning og udbygning af tagetager kan overskrides, og at friarealprocenten kan fraviges. I det konkrete tilfælde er der tale om udnyttelse af tagetage i eksisterende bebyggelse og det vurderes, at der kan afviges fra friarealsprocenten.

Friarealerne vurderes som tilfredsstillende. De nye tagboliger er planlagt med ca. 10 m<sup>2</sup> tagterrace til hver bolig. De eksisterende boligernes altaner – bortset fra stueetagen mod Skotlands Plads – udvides i forbindelse med en helhedsplan fra ca. 2,5 til ca. 6 m<sup>2</sup>. Gården udnyttes samlet af alle 4 afdelinger i karreen som et samlet gårdrum. Bebyggelsen er nabo til det store offentlige friareal på Skotlands Plads.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer).

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

Lokalplanforslaget skal muliggøre ti nye tagboliger i eksisterende tagetage.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget.

### Trafikstøj er under vejledende grænseværdier

Trafikstøjen i området overstiger ikke de vejledende grænseværdier, og der skal derfor ikke tages særligt højde for støjen fra trafikken ved fastlæggelse af bebyggelsesplanen eller ved særlige bestemmelser om afskærmning.

## Den kystnære del af byzonen

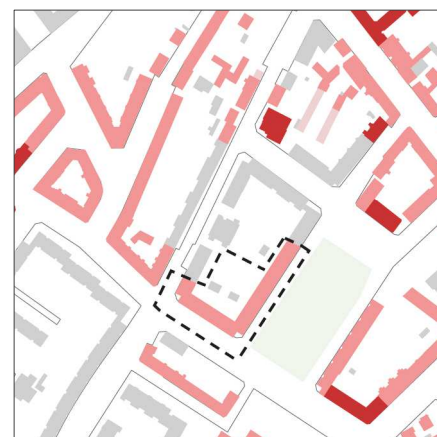
Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

## Bevaringsværdige bygninger

Bygningen på ejendommen matr.nr. 2126 Sundbyvester, København, Skotlands Plads 1-11 og Sundholmsvej 89-95, 2300 København S er i SAVE registreret med værdien 4. Der er foretaget en analyse af bygningerne i lokalplanområdet og bygningen fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen. Begrundelsen for, at bygningen er fastlagt som bevaringsværdig er at bygningen i sig selv er et klassisk eksempel på 50'ernes boligarkitektur. Dernæst danner ejendommen sammen med sin søsterbygning, Skotlands Plads 2-12, rammerne om det grønne byrum, Skotlands Plads.

Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilfaldelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

På tegningen er angivet bevaringsværdige bygninger.



- Høj bevaringsværdi (1-3)
- Middel bevaringsværdi (4-6)
- Lav bevaringsværdi (7-9)
- Uden bevaringsvurdering
- Områdeafgrænsning

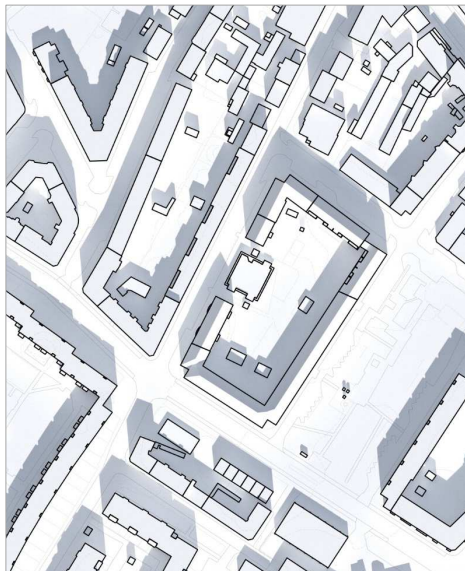
SAVE-kort



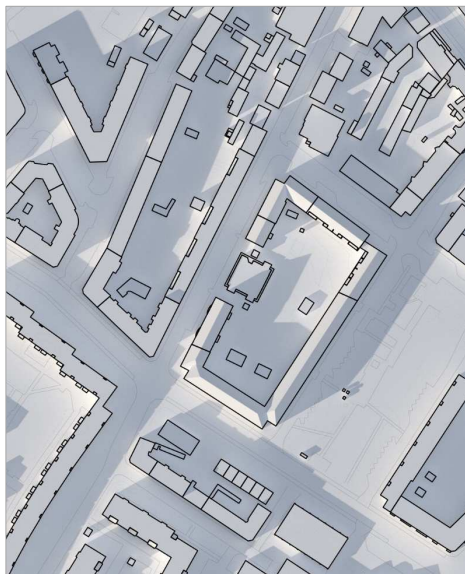
## Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00

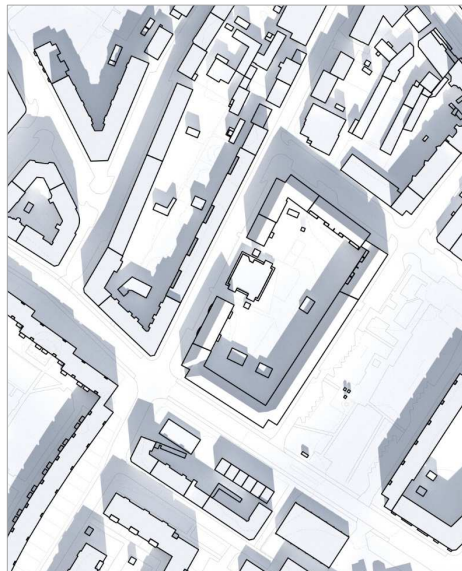


21. marts kl. 16.00

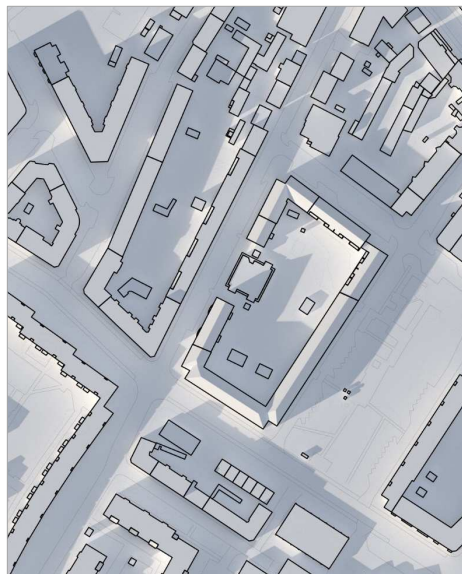
## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00

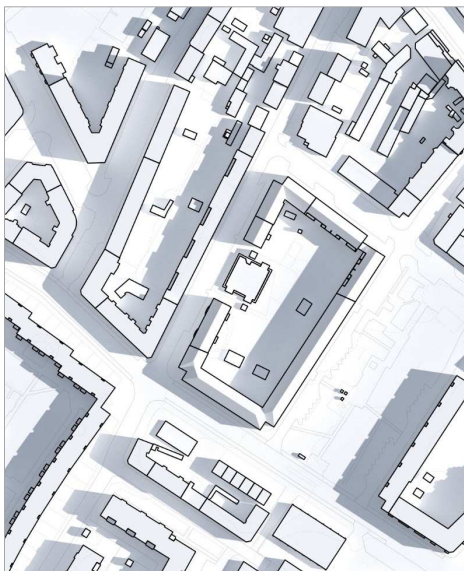


21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

## Eksisterende forhold



21. juni kl. 9.00

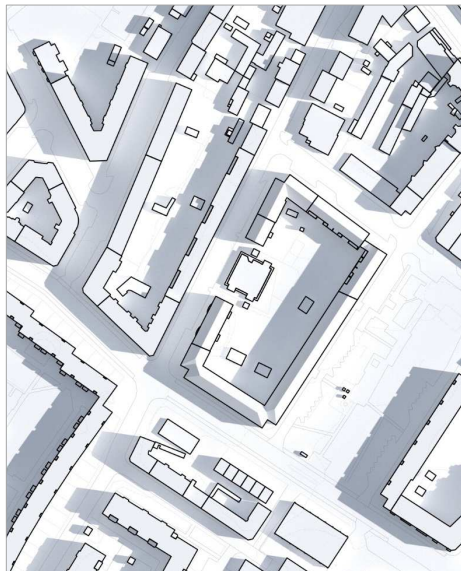


21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00

## Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00

## Eksisterende forhold



21. juni kl. 19.00

## Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 19.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at de ny tagboliger i den eksisterende tagetage ikke kommer til at have indvirken på skyggerne.

*Illustrationer: Kant Arkitektur.*

# 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 tillægget til lokalplanen.

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger

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

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 110.

Den eksisterende bebyggelsesprocent udgør iht. BBR 229 %. Ved indretning af tagboliger forøges bebyggelsesprocenten til 260 %.

Det fremgår af rammebestemmelserne for særlige bebyggelsesforhold i Kommuneplan 2019, at for eksisterende bebyggelse kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges ved nyindretning og udbygning af tagetager. I det konkrete tilfælde er der tale om udnyttelse af tagetage i eksisterende bebyggelse og det vurderes, at bebyggelsesprocenten kan overskrides, da der ikke er tale om en markant ændring af bygningen eller stor udvidelse af det eksisterende byggeri.

### 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 for-tætte byen.

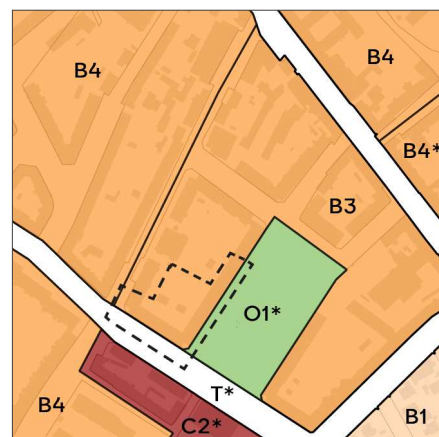
## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 151 Kurlandsgade

Formålet med lokalplanen er at opretholde området som boligområde og muliggøre opførelse af ny boligbebyggelse, således at den eksisterende karrestruktur i princippet færdiggøres. Ved indpasning af fremtidig ny bebyggelse tilstræbes en variation på den enkelte bebyggelse med hensyn til materialevalg, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden. Formålet er desuden at sikre offentlig passage-mulighed gennem området.

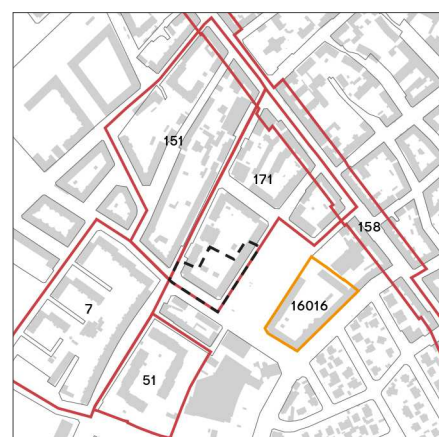
### Lokalplan 7 Gullandsgade

Formålet med lokalplanen er at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse i området og kvarteret i øvrigt. Lokalplanens område forbeholdes boligbebyggelse med mulighed for indretning af institutioner, butikker, kontorer og lignende, når dette sker uden at ændre områdets karakter af boligområde.



- B, B1 Områder til boliger (lav tæthed)
- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- \* Områder med særlige bestemmelser
- Områdefælgning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



- Gældende lokalplaner
- Reguleringsplaner
- Områdefælgning

Lokalplaner i kvarteret.

### **Lokalplan 158 Amagerbrogade**

Formålet med lokalplanen er at sikre Amagerbrogade på strækningen mellem Christmas Møllers Plads og Vejlands Allé/Greisvej samt dele af Sundbyvesterplads opretholdes som de omliggende bydeles handelsmæssigt centrum.

### **Lokalplan 51 Skotlandsgade**

Formålet med lokalplanen er at ændre områdets status fra erhvervsområde til boligområde med mulighed for at indrette institutioner, butikker, kontorer og lignende, når dette sker uden at ændre områdets karakter af boligområde.

### **Reguleringsplan 16016 Skotlands Plads**

Formålet med reguleringsplanen er at muliggøre det planmæssige grundlag for Skotlands Plads.

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

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed.

## **Miljøkrav til byggeri og anlæg**

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

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

### **Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier**

Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 miljøkrav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal følges for nybyggerier og renoveringer med en entreprisesum under 20 mio. kr.

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

## **Spildevandsplan**

### **Kloakering**

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

## Lokal håndtering af regnvand

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

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

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

## Sikring mod oversvømmelse

### Skybrudssikring

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

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

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

## Vandforsyningsplan

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

Vandforsyningsplan

## 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

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

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.  
Kontakt: [jordforurening@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-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## **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, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

## **Bilag IV-arter, herunder flagermus**

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

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

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



# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med tillæg 1 er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 2126, Sundbyvester, København, Skotlands Plads 1-11 og Sundholmsvej 89-95, 2300 København S og alle parceller, der efter den 9. maj 2021 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. 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.

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

### Stk. 2. Boligandel

Boligandelen skal udgøre mindst 51 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

### 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 området under ét og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- c) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

#### **Stk. 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.

##### **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 som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

### **§ 4. Bil- og cykelparkering**

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

Bilparkeringen for de ti nye tagboliger er efter konkret vurdering reduceret til nul.

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

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

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

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

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

Boliger: erhverv og butikker 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>

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

##### **Kommentar**

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

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for den enkelte matrikel.

#### Kommentar

*For at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en matrikel til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 110 for de involverede ejendomme under et. Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en matrikel til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelter, husdybder og parkering overholdes.*

Etageareal, der opstår, når der indrettes beboelse i eksisterende tagetager, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

### Stk. 2. Bebyggelsens placering

Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som vist på tegning 2a.

### Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 2a viste etageantal.
- b) Der må ikke etableres teknik på taget, bortset fra solenergianlæg. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningsvolumenet. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1 m til service-ring af elevatorer. Nødvendig teknik skal placeres minimum 1 m inde på taget målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 3 m for hvad angår elevator- og trappe-tårne, når de er nødvendige for at kunne udnytte udendørs opholdsareal på tag.

### Stk. 4. Husdybde

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

### Stk. 5. Det skrå højdegrænseplan

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse og 1,5 x afstanden til erhvervsbebyggelse.

### Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger

- a) På tegning 2b er vist bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives. Dog kan tagetagen indrettes med boliger i henhold til § 5, 6 og 7.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

#### Kommentar

*Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller 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 afkast-*

*ningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller 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, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

## **§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Stk. 1. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Vinduer, karnapper og døre skal placeres lodret over hinanden.
- b) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- c) Vinduer må ikke være i plastik.
- d) Døre må ikke være i plastik.

### **Stk. 2. Tage**

- a) Tage skal være saddeltage.
- b) Materialerne skal være i røde vingetegl som det eksisterende tag. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Der må etableres kviste mod gårdsiden. Kvistene skal placeres symmetrisk over eksisterende vinduer i facaden.
- d) Kviste må etableres med en maksimal bredde på 3 m, en maksimal højde over tagfladen på 2 m og med et mellemrum på minimum 1,5 m.
- e) Afstanden fra kvist til trappetårn, gavl, lodrette facadepartier, sidebygninger og lignende skal være mindst halvdelen af kvistens bredde.
- f) Kviste skal være i metal eller røde tegl.
- g) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- h) Tagterrasser skal udføres nedskåret i tagprofilet, svarende til ca. 10 m<sup>2</sup>. Tagterrassernes værn skal udgøres af tagkonstruktionens trempel, forsynet med en enkelt rund håndliste i træ eller metal. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

- i) Tagterrasserne skal placeres symmetrisk over ejendommens eksisterende altaner og åbninger.
- j) Tagterrasser må ikke placeres længere fremme end inderside af ydermur på bygningens eksisterende underliggende etager.
- k) For tilbagetrukne, lodrette flader ved tagterrasser gælder en højde på maksimalt 3 m, når de lodrette flader samtidig trækkes mindst 1,5 m tilbage i forhold til bygningens eksisterende underliggende facade. Højden af den lodrette flade måles fra gulv i tagboligen.
- l) Hver af de nye tagboliger skal have adgang til privat tagterrasse.

### Stk. 3. Reklamer

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

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

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

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

Boliger: 50 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

#### Kommentar

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

### Stk. 2. Bevaringsværdige træer

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

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

#### Kommentar

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

*For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner be-*

*skyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.*

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

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### **Stk. 4. Dispensation**

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

## **§ 8. 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: 58

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

- Boligers opholdsrum :46

*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. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning**

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

## § 9. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

## § 10. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlige.

### Kommentarer af generel karakter

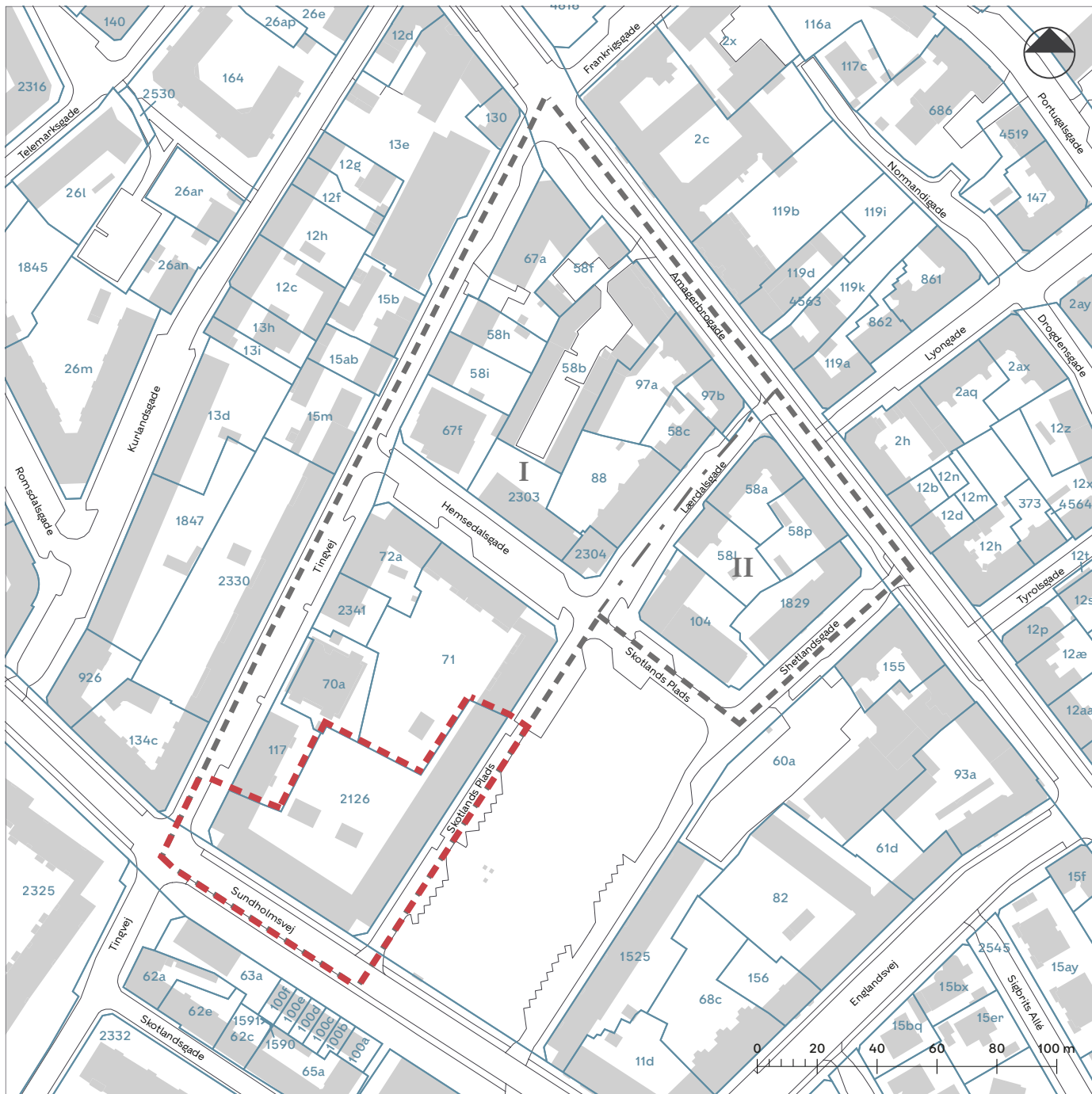
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.*

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

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

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

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

--- Lokalplan 171 Hemsedalsgade

- - - Grænse mellem delområder i lokalplan 171

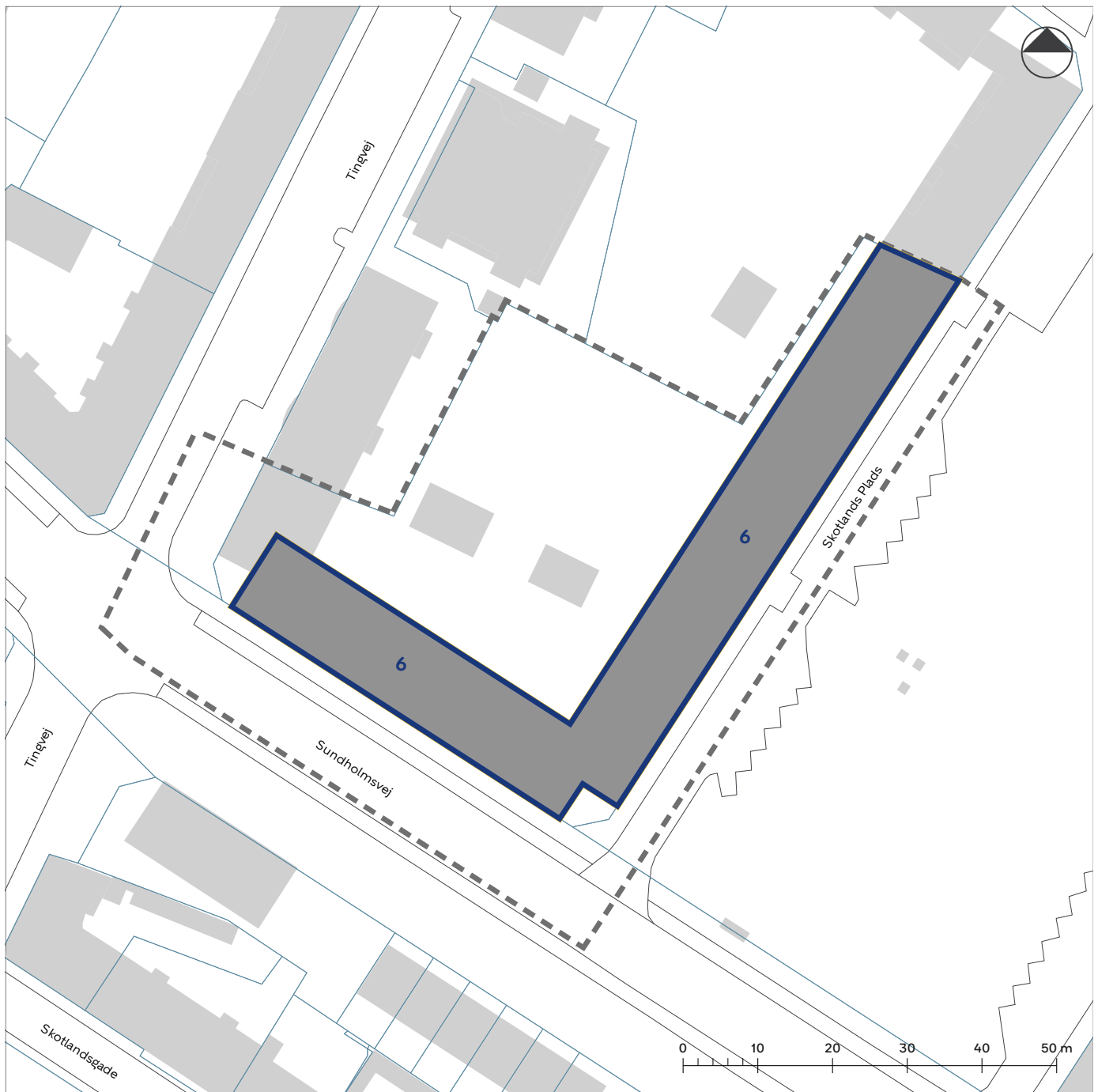
I-II Delområde i lokalplan 171 Hemsedalsgade

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning



## Tegning 2a · Bebyggelsens omfang og placering



— Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

■ Byggefelt

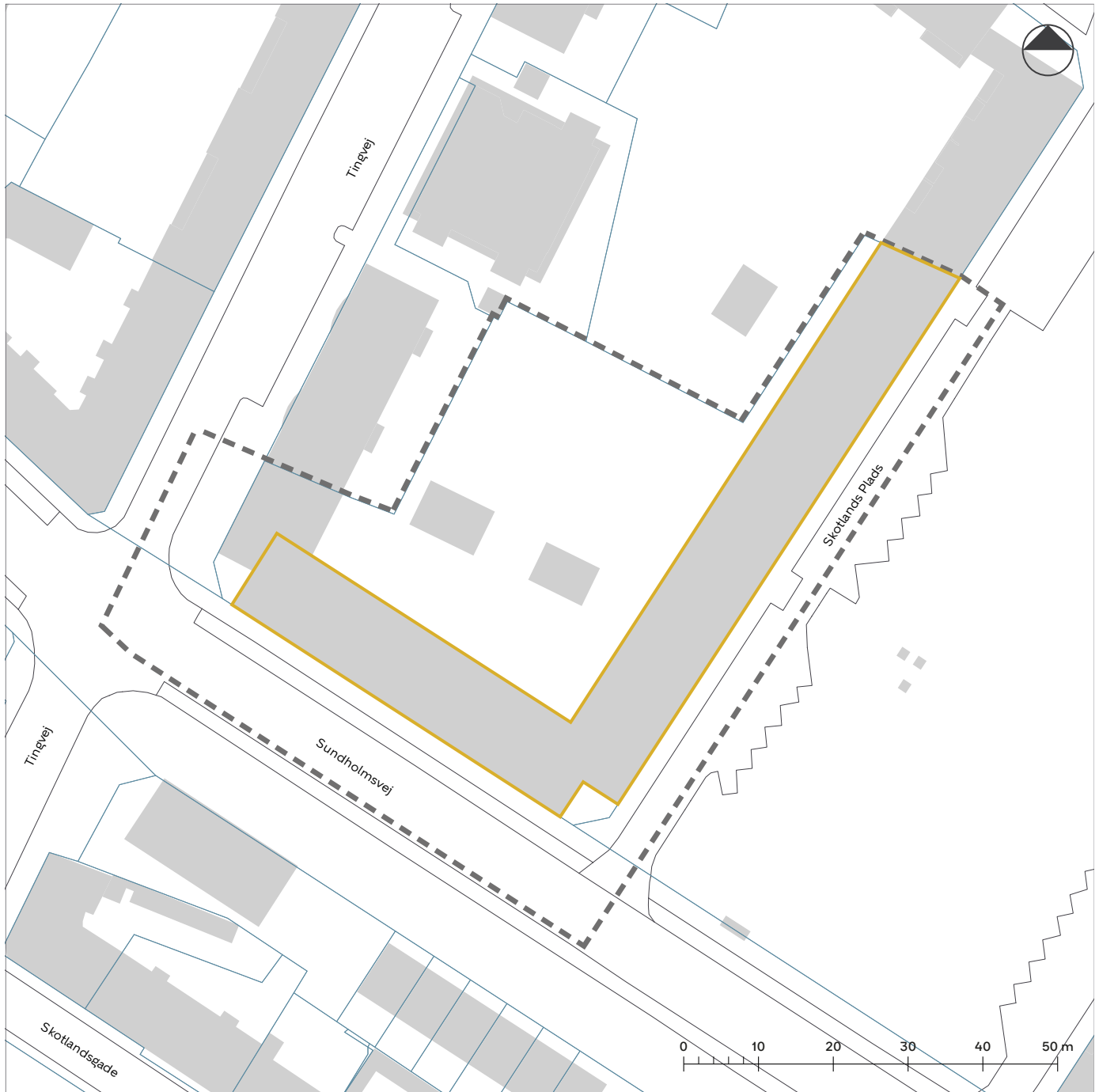
x Maksimalt etageantal


- - - Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

## Tegning 2b · Bevaringsværdig bygning



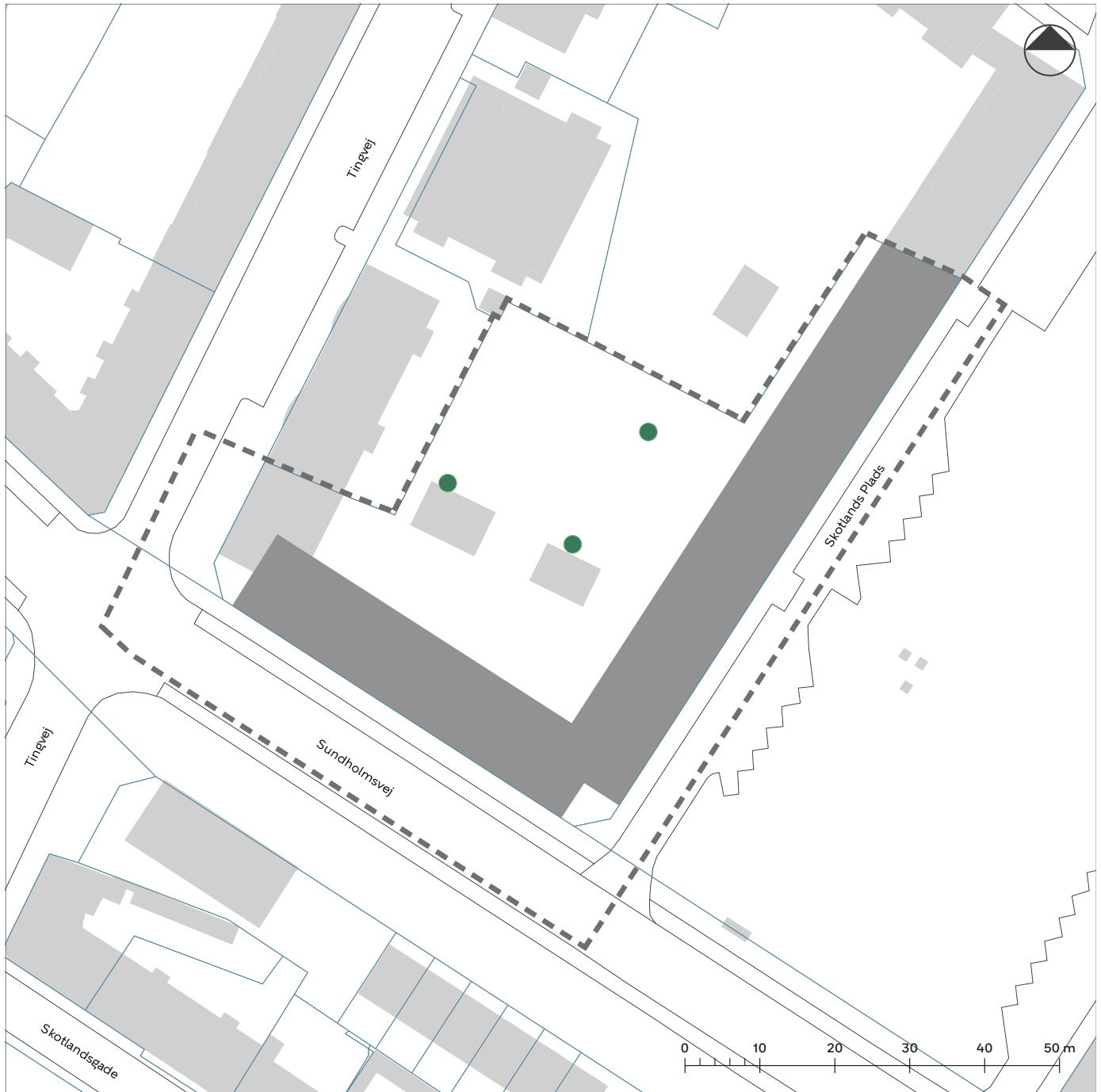
 Bevaringsværdig bygning

 Områdeafgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

# Tegning 3 · Beplantning



● Bevaringsværdigt træ

--- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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







# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan171 Hemsedalsgade.

Høringsperioden løber fra den 18. august 2021 til den 13. oktober 2021.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget 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 forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er  
den 13. oktober 2021**