# ØSTRE GASVÆRK KVARTERET

## Forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

**Københavns Borgerrepræsentation har den 22. september 2016 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Østre Gasværk Kvarteret med tilhørende forslag til kommuneplantillæg og miljørapport. Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.**

**Offentlig høringsperiode fra den 4. oktober til den 4. december 2016**

# Indhold


## Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg ..... 3

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål ..... 3
Lokalplanområdet og kvarteret ..... 3
Byggeønsker ..... 7
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold ..... 12
Miljøforhold ..... 13
Jordforurening ..... 14
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen ..... 14
Bevaringsværdige bygninger ..... 14
Skyggediagrammer ..... 15

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning ..... 16

Overordnet planlægning ..... 16
Kommuneplan 2015 ..... 16
Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015 ..... 16
Bydelsplan ..... 17
Lokalplaner i kvarteret ..... 17
Miljø i byggeri og anlæg 2016 ..... 18
Spildevandsplan ..... 18
Varmeplanlægning ..... 19
Skybrudssikring ..... 19

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 20

Affald ..... 20
Jord- og grundvandsforurening ..... 20
Museumsloven ..... 20
Rottesikring ..... 20
Flagermus ..... 21

## Lokalplan Østre Gasværk Kvarteret ..... 22

§ 1. Formål ..... 22
§ 2. Område ..... 22
§ 3. Anvendelse ..... 22
§ 4. Vej-, sti-, og adgangsforhold samt parkering ..... 24
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering ..... 25
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden ..... 27
§ 7. Ubebyggede arealer ..... 29
§ 8. Kantzoner ..... 32
§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg ..... 33
§ 10. Støj og anden forurening ..... 33
§ 11. Regnvand ..... 33
§ 12. Matrikulære forhold ..... 34
§ 13. Særlige fællesanlæg ..... 34
§ 14. Retsvirkninger ..... 34
§ 15. Ophævelse af lokalplaner ..... 34
Kommentarer af generel karakter ..... 34
Tegning nr. 1 – Lokalplanområde ..... 35
Tegning nr. 2 – Anvendelse ..... 36
Tegning nr. 3 – Vejforhold, friarealer og stier ..... 37
Tegning nr. 4 – Snit i vejprofiler ..... 38
Tegning nr. 5 – Bebyggelsesplan ..... 39
Tegning nr. 6 – Koteplan ..... 40
Tegning nr. 7 – Byrum og kantzoner ..... 41
Tegning nr. 8 – Byrum og aktivitetspark ..... 42
Tegning nr. 9 – Kantzonediagrammer ..... 43

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015 ..... 44

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg ..... 45

Lokalplan ..... 45
Lokalplanforslagets retsvirkninger ..... 45
Lokalplanens endelige retsvirkninger ..... 45
Kommuneplantillæg ..... 45

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg

*Lokalplanens område set fra sydvest*

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre udvikling af et nyt bykvarter på det tidligere Østre Gasværks grund i sammenhæng med B93´s boldbaner. Området skal indeholde almene og private boliger, herunder plejeboliger, en ny skøjtehal, et fælles parkeringsanlæg og offentlig tilgængelige grønne områder. En park- og aktivitetsring binder området sammen, ligesom der skal skabes forbindelser til de omliggende områder. Lokalplanens område har et areal på ca. 102.750 m².

Den østlige del af Østre Gasværksgrunden har siden 1990erne været anvendt til boldbaner for B93. Det drejer sig om ca. 51.000 m². Den vestlige del af området, som omfatter ca. 44.000 m², har ligget ubenyttet hen siden gasværksbygningerne blev nedrevet i 1970erne, og kun den markante gasbeholder, tegnet af Martin Nyrup ved Nyborggade vidner om den tidligere anvendelse. Gasbeholderen danner i dag ramme om Østre Gasværksteatret.

For at skabe vejadgang til området fra Svendborggades tilslutning til Strandboulevarden, omfatter lokalplanen også denne og en del af Østre Gasværksteatrets grund.

Lokalplanen muliggør opførelse af 39.000 m² boliger, herunder et plejecenter på 9.000 m², samt en permanent skøjtehal på ca. 5.500 m² og et fælles parkeringshus. Desuden omlægges og opgraderes tre af områdets fodboldbaner.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2015, idet realisering af planen medfører, at afgrænsningen mellem et område udlagt til boligformål og to områder udlagt til offentlige formål ændres. Størrelsesforholdet mellem de tre områder ændres, så områderne til offentlige formål bliver større, idet der åbnes mulighed for opførelse af en skøjtehal og omlægning af boldbaner.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Lokalplanområdet

Lokalplanens område ligger i bydelen Østerbro og afgrænses mod syd af Østre Gasværksteatret og Dongs koblingsstation langs Nyborggade og erhvervsbebyggelser ved Middelfartgade, mod vest af Østerbro Lilleskole, Strandvejsskolen og daginstitutionen Eventyrøen med adresse på Sionsgade, mod nord af Øresundshospitalet, der nu anvendes til daginstitution, samt tennisbaner og -hal og mod øst den grønne stiforbindelse, Svanemølleruten og baneskråningen.

*Lokalplanområdet set mod sydvest*

*Svanemølleruten langs områdets østlige afgrænsning*

Den østlige del af grunden anvendes i dag til boldbaner for boldklubben B93 og den vestlige del ligger ubenyttet hen delvist bevokset med selvgroet beplantning og græs. På grunden ligger i dag en midlertidig skøjtehal og en midlertidig daginstitution, som begge nedtages i forbindelse med udviklingen af området. En midlertidig vej giver adgang til de nævnte institutioner samt daginstitutionen Eventyrøen i områdets nordvestlige hjørne.
Der er flere bevaringsværdige træer i området. Langs områdets afgrænsning mod nord er der desuden en række meget markante kastanjetræer. Området har sin helt egen karakter og anvendes i et vist omfang som rekreativt areal for de omkringliggende bebyggelser, men det bærer også præg af at være et uplejet bagsideareal med høje hegn, henkastet affald osv.

Den tidligere kystlinie går gennem Østre Gasværkskvarteret i flugt med Strandboulevarden. I 1700-tallet blev der

*Nyborggade med Østre Gasværksteatret og Dongs Energikoblingsstation*

*Områdets afgrænsning mod syd*

*Tennishal ved områdets nordlige afgrænsning*

*Områdets nordlige afgrænsning med Svanemølleværket i baggrunden*

anlagt en promenade på Strandboulevarden. Promenaden blev flittigt benyttet af københavnerne gennem hele 1800-tallet indtil udsigten mod kysten forsvandt med den nye kystbane og de nye havneanlæg i 1890'erne.

I perioden 1878 til 1969 blev området anvendt af Østre Gasværk til gasproduktion og grunden er forurenet som følge af disse aktiviteter. I dag er kun Nyrups gasbeholder bevaret og den vestlige del af området har fået lov at ligge ubenyttet hen. På den østlige del blev der i første halvdel af 1990´erne foretaget afværgeforanstaltninger mod forurening med bl.a. omfangsdræn og membran, som er overdækket med ren muld, så den del af grunden kunne anvendes til boldbaner som i dag.

Den uudnyttede del af området ligger generelt lavere end de tilstødende arealer, bl.a. fordi boldbanernes terræn er hævet med ca. 1 m i forhold til dette på grund af de nævnte afværgeforanstaltninger.

Østre Gasværksgrunden er en af de få tilbageværende ubebyggede grunde i kommunen, og den er nu aktuel i forbindelse med ønsket om opførelse af en permanent skøjtehal samt boliger. Grunden ligger stationsnært, tæt på Svanemøllen Station, Nordhavn Station og den kommende metrostation ved Poul Henningsens Plads. Der er desuden gode busforbindelser på Østerbrogade og Strandboulevarden.

**Kvarteret**

Østerbro er en bydel med meget forskelligartede kvarterer lige fra lave villabebyggelser mod vest til høje, tætte karrébebyggelser mod syd til mere åbne blandede områder mod øst. Området langs kysten har en grøn karakter og bebyggelsen består fortrinsvis af store, fritliggende patriciervillaer i 2-3 etager fra begyndelsen af 1900-tallet. Omkring det aktuelle område karakteriseres bydelen af boligkarrébebyggelser i 5 - 7 etager opført i begyndelsen af forrige århundrede samt byggeforeningsbyggeri i 2 - 3 etager, opført i slutningen af 1800-tallet, alle med snævre gårdrum og sparsomme friarealer. Bebyggelserne fremstår fortrinsvis i rød eller gul blank mur med symmetriske saddeltage dækket med røde tegl eller skiffer.

I det tilgrænsende kvarter ved Østerbrogade og Nyborggade er gadenettet stramt opbygget med nord-syd og øst-vest gående gader og bebyggelsen består af boligkarréer i op til 8 etager. Boldbanerne danner et åbent rum i det ellers tæt bebyggede kvarter.
Den tætte høje bebyggelse langs Østerbrogade fungerer visuelt som en mur og danner støjværn mod ny bebyggelse på gasværksgrunden. Østerbrogade er samtidig handelsgade og sammen med Strandboulevarden hovedfærdselsåre.

Øst for banen ligger Indre Nordhavn med Svanemølleværket, Kalkbrænderihavnen, Svanemøllehavnen m. fl. Havnen er anlagt i slutningen af 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet. Bebyggelsen her består overvejende af fritliggende erhvervsbygninger med store volumener og nye boligbebyggelser. Nordhavn er udviklingsområde, hvor der i disse år opføres en helt ny bydel.
Lokalplanens område afgrænses mod nord, syd og vest af overvejende fritliggende bygninger, og umiddelbart op til det ubebyggede areal ligger en række markante og bevaringsværdige bygninger. Hovedparten har høj bevaringsværdi og to byggerier er fredede nemlig Østre Gasværk Teater opført i 1900 og tegnet af arkitekt Martin Nyrup og boligbebyggelsen Vibensgård, Nyborggade 2 fra 1903 tegnet af arkitekt Anton Rosen.

Den ældste bebyggelse er de lave Øresundshospitals bygninger fra 1876. Anlægget er suppleret med flere nye bygninger i slutningen af 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet. Hospitalsbygningerne anvendes til skole, institutioner, sportsklub mv. Den tidligere sporvogns-

*Lokalplanens område med kig til B93´s klubhus "Slottet"*

*Områdets midlertidige vej med Strandvejsskolen i baggrunden*

remise fra 1913 er ombygget til idrætshal. Sions Kirke på hjørnet af Østerbrogade og Sionsgade er opført i 1896. De nyklassicistiske portbygninger fra 1900 ved Sionsgade anvendes til skole. Desuden er der Lægeforeningens boliger fra 1970erne vest for området. Der er tale om fritliggende, grønne blokke i op til 14 etager. Dong Energis koblingsstation fra 1974 med de karakteristiske træfacader, som er tegnet af Stadsarkitektens Direktorat ved Hans Chr. Hansen, Nyborggade 15 og en forholdsvis ny foyerbygning i tilknytning til Teater Østre Gasværk.

Det er især den fredede gasbeholder, den nye foyerbygning og Dong Energis koblingsstation, som præger lokalplanområdet, men også Lægeforeningens grønne højhusbyggeri, Strandvejsskolen og Sionskirkens tårn og spir indgår som elementer, der på hver sin måde giver kvarteret identitet. Øresundshospitalet, hvor en lav åben pavillonbebyggelse i parkagtige omgivelser bidrager til kvarterets grønne karakter. Også den nye, runde daginstitution, Eventyrøen, fra 2014 i områdets nordvestlige hjørne er med til at give området identitet i samspil med den runde teaterbygning.

Mod nord og øst afskæres området fra havnearealerne af jernbanen og Kalkbrænderihavnsgade. Nordhavnen består af en række kajanlæg, som strækker sig mod nordøst, øst og sydøst. Her står Svanemølleværket som en markør, der er synlig over store afstande.

Bydelen opdeles af overordnede og stærkt trafikerede vejforbindelser og banearealer. Særligt banearealerne danner barriere nord-syd og øst-vest. Et sammenhængende grønt

*Daginstitutionen "Eventyrøen" ved områdets nordvestlige hjørne*

*Selvgroet beplantning ved områdets sydvestlige afgrænsning*

*Panorama af området fra nordøst med Nyborggade tv. Lægeforeningens høje boligblok mf. og den midlertidige skøjtehal th.*

bælte af områder til fritidsformål, herunder kolonihaver strækker sig langs Ringbanen fra nord mod sydvest. Svanemølle Kaserne ligger som en ø midt i bydelen. Bydelen har direkte adgang til Svanermøllebugten, hvor også den nuværende udformning byder på store kvaliteter som åbning mod horisonten.

**Offentlig og privat service**
Området er velforsynet med såvel offentlig som privat service indenfor gangafstand. Der er gode muligheder for at dyrke idræt og benytte kulturelle tilbud.
Østrebrogade er udpeget som bydelscenter og rummer såvel dagligvare- som udvalgsvarebutikker.

**Trafik**
Området er centralt placeret i forhold til offentlig transport. Det ligger ca. 1.000 m fra Svanemøllen st., ca. 950 m fra Nordhavn st. og ca. 400 m fra den kommende metrostation ved Poul Henningsens Plads, der etableres som del af Metro Cityringen, der åbner i 2018. Området ligger ved fordelingsgaden Strandboulevarden og via Vordingborggade er der adgang til Kalkbrænderihavnsgade der er regional vej.

## Byggeønsker

Københavns Kommune ønsker, at området udvikles til et nyt bykvarter med 39.000 m² bruttoetageareal til helårsboliger og en ny skøjtehal med en isbane samt et fælles parkeringshus i tilknytning til skøjtehallen. Samtidig ønskes de eksisterende boldbanearealer inddraget som et aktiv i området.

Østre Gasværksgrunden opleves i dag som et lukket og isoleret område, som den øvrige by vender ryggen til. Indgangene ligger gemt bag bygninger og forskellige hegn - boldhegn, hegn mod private haver og midlertidige hegn - adskiller området fra den omkringliggende by.

**Hovedgreb**
Områdets periferi, der i dag fremstår lukket mod nabobebyggelserne ønskes omdannet til et aktivt natur- og aktivitetsrum. En offentlig tilgængelig park- og aktivitetsring, der løber langs hele områdets kant fra børneinstitutionerne i vest til den grønne cykelrute mod øst og fra Gasværket mod syd til B93s klubhus mod nord og indrammer den nye boligbebyggelse, boldbanerne og skøjtehallen, etableres med henblik på at skabe sammenhæng mellem eksisterende og ny bebyggelse, så der skabes et fælles mødested for nuværende og nye brugere og beboere. Den centrale del af park- og aktivitetsringen som ligger i tilknytning til boligbebyggelsen rummer aktivitetsringens primære rekreative faciliteter mens park- og aktivitetsringen omkring boldbanerne primært består af mindre grønne arealer med bynatur og biodiversitet.

Boligbebyggelserne og plejecenteret etableres samlet på det vestlige område som fire åbne uformede karréer, hvor fortætningen udgør grundlaget for at kunne skabe levende og aktive byrum i nær tilknytning til skolerne og institutionerne uden for lokalplanområdet. Det østlige område reserveres til idræt og bevægelse med boldbaner og en skøjtehal. Bebyggelser og boldbaner bindes sammen af ovennævnte offentligt tilgængelige grønne park- og aktivitetsring.

Den selvgroede og vilde naturkarakter er i dag identitetsskabende for grunden. Med afsæt i Københavns Kommunes strategi for bynatur skal den selvgroede karakter fremover tilføre området ny herlighedsværdi.

Det nye kvarter skal rumme byrum, natur og bygninger på begrænset plads. Funktionelle krav som fx cykelparkering, affaldshåndtering, vendepladser og parkering skal derfor integreres i by- og naturrummet for at give så meget kvalitet og plads til byliv som muligt. Der skal

*Axonometri af bebyggelsen. Illustration JaJa Architects.*

indtænkes løsninger, der integrerer fx cykelparkering i landskab og byrum, ligesom multifunktionelle elementer skal indarbejdes. På den måde skabes der liv omkring hverdagens aktiviteter og mennesker mødes.

I Østre Gasværk Kvarteret skal det grønne og det byggede flettes sammen. Aktivitetsparken, kvarterets gader og åbninger i bebyggelsen sikrer visuelle forbindelser til Svanemølleværket, jernbanetracéet og havnens store himmelrum. Kig til de identitetsskabende ikoner i kvarteret og nærområdet bevares for at forankre det nye kvarter i de eksisterende omgivelser.

**Boligbebyggelse**

Der udlægges fire byggefelter til ny boligbebyggelse. Plejecenteret foreslås placeret overfor skøjtehallen og Østre

*Aktivitetsparken set fra nord. Illustration JaJa Architects.*

*Situationsplan. Illustration JaJa Architects.*

Gasværksteateret. Med denne placering vil beboerne kunne følge med i kvarterets mange aktiviteter. De øvrige byggefelter placeres nord og vest for plejecenteret. Boligbebyggelsen tænkes ved salg opdelt i mindre enheder med henblik på at opnå en blanding af boligtyper og ejerformer inden for området. Byggefelterne fastlægger bebyggelsens kant mod adgangsvejen og de interne veje. Portforbindelser og åbninger i bebyggelserne er fastlagt i lokalplanen, men den endelige udformning kan tilpasses i forbindelse med udarbejdelse af de konkrete projekter.

AKTIVITETSPARK

*Aktivitetsparken. Illustration JaJa Architects.*

BYGGEFELTER TIL BOLIGER
BOLDBANER
BYGGEFELT TIL PLEJEHJEM
BYGGEFELT TIL SKØJTEHAL

*Idræts- og boligbyen. Illustration JaJa Architects.*

De u-formede byggelser opføres i 4 - 8 etager og trækker dermed københavnerskalaen ind i kvarteret. Mod nord og øst trappes bebyggelserne op til 8 etager for at skabe boliger med en særlig udsigt over kvarterets tage, mindske bebyggelsens fodaftryk og dermed give mere plads til grønt. Bygningsdybden fastsættes til 11 m, men kan undtagelsesvist gå op til 13 m, så der kan indpasses forskellige boligtyper.

**Skøjtehal**

Skøjtehallen med de tilhørende støttefunktioner ligger sydvest for boldbanerne og skaber sammen med plejecenteret porten ind i det nye kvarter. Foyerens åbne facader giver indblik i hallens mange aktiviteter og ankomsten af hallens mange brugere skaber liv på forpladsen. På den måde bliver den en vigtig del af Østre Gasværk Kvarterets byliv og fremmer kvarterets særlige identitet med idræt og aktivitet. Med placeringen ud mod hovedadgangsvejen synliggøres kvarterets idrætsliv i bybilledet. Skøjtehallen udformes med en åben facade mod boldbanerne mod nord, der sikrer visuel kontakt mellem aktiviteter indenfor og udenfor bygningen.

*Skøjtehallen. Illustration JaJa Architects.*

**Parkering**

Bag skøjtehallen, og sammenbygget med denne, opføres der et fælles parkeringshus, som derved placeres tæt på kvarterets hovedadgangsvej. Parkeringshuset dækker 90 % af kvarterets behov for parkeringspladser og udformes med aktivitetsfacader som fx klatrevæg mod boldbanerne og aktivitetsparken. Helhedsudtrykket af det samlede kompleks prioriteres højt, så der er materiale- og oplevelsesmæssig sammenhæng i facaderne hele vejen rundt.

Der bliver mulighed for at etablere en fodboldbane på p-husets tag. Der lægges vægt på, at forbindelsen, fra B93's baneareal på terræn til boldbanen på taget bliver synlig og får en indbydende udformning.

*Parkeringshuset. Illustration JaJa Architects.*

P-husets tre synlige facader får varieret facadeudformning med stor detaljerigdom. Aktivitet, begrønning og facadebeklædning skal integreres så det fremstår som en helhed.

**Kantzoner**

Stueetager skal have aktive facader mod kvarterets gader med mange indgange, forskellige aktiviteter og interaktion mellem inde og ude. Aktiviteter i kantzonen skaber mulighed for møder mellem kvarterets forskellige brugere og beboere. De private kantzoner udgøres af altaner og terrasser i stueetagen med begrønnede tremmehegn. Boligerne har en smal kantzone mod de interne veje og adgangsvejen og en bredere zone mod gårdene.

Mod adgangsvejen og langs skøjtehallens facade mod syd skal stueetager anvendes til fællesfunktioner eller publikumsorienterede formål fx boligernes fælleshus, værksted, byttecentral eller cafe.

Etagehøjden i stueetager på mindst 4 m. giver mulighed for placering af udadvendte funktioner eller atelierlejligheder. Både de udadvendte funktioner og atelierlejligheders indgange samt kantzoner bidrager med liv i kvarterets gaderum. Den høje etagehøjde giver fleksibilitet ved fremtidige brug.

Gaderum fungerer som attraktive grønne opholdsrum, ved at inventar og opholdsmuligheder er integreret i rummets udformning. Langs den hævede adgangsvej, kan man fx sidde på kantens trappetrin og nyde det lange kig ud over boldbanerne. Mens de grønne sidegader kan indtages af beboerne i lune solskinstimer.

**Landskabelig bearbejdning og terræn**

Kortlægning af graden af jordforurening, kombineret med eksisterende terrænforhold, anvendes som udgangspunkt for formgivning af områdets nye terræn. Særligt udsatte områder forsegles enten ved fast belægning eller ved at

*Aktivitetsparkens bynatur er rammen for Østre Gasværk Kvarterets aktive natur, hvor københavnerne kan lege og bevæge sig. Illustration SLA architects.*

tilføre ekstra jord som fx bakker. Tilsvarende bevares områder med mindre jordforurening lave, så overfladevand kan afledes til og efterfølgende bortskaffes.

Generelt hæves terrænet i aktivitetsparken og under de nye bebyggelser, hvor plejecenter og skøjtehal placeres højest, så vand ledes mod nord, hvor det kan afledes.

Det nye terræn skaber forskellige hydrauliske situationer og dermed forskellige vækstforhold for vegetation, så der bliver basis for forskellige planter og naturtyper.

Landskabsplanen er udarbejdet med henblik på håndtering af regnvand og skybrudssikring af området. Det bevægede terræn fremmer aktivitet og kan håndtere kvarterets vand.

**Trafik**

Vejadgangen til lokalplanområdet etableres via Strandboulevarden og Svendborggade. Ved Svendborggades tilslutning til Strandboulevarden etableres en ny signalregulering, og selve Svendborggade udvides til dobbeltrettet trafik. Den eksisterende legeplads flyttes ind i aktivitetsparken. Der bliver desuden adgang for cykler via Sionsgade i vest og Svanemølleruten i øst. Langs Svendborggade og den nye hovedgade i lokalplanområdet etableres der cykelsti. Langs hovedgaden etableres adgangsvejen til det kommende p-hus og overkørsel til Gasværksteatrets parkeringsplads. Derudover etableres mindre private fællesveje til betjening af de konkrete byggefelter og de eksisterende byggerier. Alle veje i lokalplanområdet etableres til lav hastighed og alle blinde veje etableres med vendemulighed.

Der etableres ét centralt parkeringshus til betjening af alle byggefelter i lokalplanområdet – herunder skøjtehal og plejecenter. Lokalplanen tillader op til 10 % decentral terrænparkering til handicap- og korttidsparkering samt læssezoner.

*Adgangsvejen ligger hvor der engang var strand og kystlinje. Illustration SLA architects.*

Lokalplanen muliggør etablering af nye stiadgange til og fra området og stiller krav om etablering af et nyt stiloop internt på området. Loopet inkluderer den eksisterede grønne cykelrute langs østsiden af lokalplanområdet. De interne stier etableres med cykelmulighed som fællessti eller lignende.

Lokalplanen forudsætter etablering af vendeplads for lastbil/bus uden bakning mindst ét sted på adgangsvejen – enten i den nordlige ende, udfor forpladsen til skøjtehallen og plejecentret eller som integreret del heraf. Vendepladsen skal etableres efter gældende vejregler og forventes etableret som rundkørsel eller lign. Øvrige blinde veje afsluttes med vendeplader.

De private fællesveje understøtter hverdagslivet på kanten af fortovet, ved indgangsdøre og er en videre bearbejdning af byrummet med robust bynatur, der forener behovet for levende og multifunktionelle bygningsnære byrum. Sidegaderne, der betjener de fire bebyggelser, giver kvalitet som byrum og skal ud over at kunne trafikbetjene bebyggelserne også bibringe rum for et fælles udeliv, hvor også gaden bliver et friareal. Typologien opfylder behovet for et frodigt byrum, der medvirker til at skabe et godt mikroklima omkring bygningerne.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

Lokalplanen muliggør opførelse af fire boligkarréer med et samlet areal på ca. 39.000 m². Boligerne opføres i 4 – 8 etager. Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 145.

Mindst 25 % af det samlede boligareal skal etableres som almene boliger svarende til 7.500 i området.

Desuden muliggøres opførelse af en skøjtehal med et areal på ca. 5.500 m², samt et parkeringshus med plads til højst 270 biler. Nogle af de eksisterende boldbaner kan omlægges, og det er et krav at de samtidig opgraderes til DBU´s anbefalede størrelser. Der åbnes mulighed for etablering af yderligere en 7-mandsbane på taget af parkeringshuset. Det sikres, at arealet til boldbaner øges.

Bebyggelserne indpasses i en sammenhængende park- og aktivitetsring med muligheder for ophold og rekreation. Aktivitetsparken, som indgår som en væsentlig del af friarealet til boligerne, er del af park- og aktivitesringen, som binder hele området sammen og sikres forbindelser til de tilgrænsende områder, så der skabes gode, trygge forbindelser internt og til naboområderne.

Adgangsvejens forløb og udformning fastlægges under hensynet til betydningsfulde sigtelinjer.

Ved udvikling af området skal der være fokus på grøn bæredygtighed i byggeriet.

### Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen svarende til O1-rammen, O2*-rammen og B5*-rammen i kommuneplantillægget. Det betyder, at området kan anvendes til henholdsvis offentlige formål og boliger som i dag. I lokalplanen stilles krav om, at der opføres almene boliger svarende til mindst 25 % af boligetagearealet. Heri indgår ikke plejecenter.

### Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Der fastlægges vejadgang til lokalplanområdet fra Svendborggade ad en ny vejforbindelse i forlængelse af Svendborggade. Der ud over fastlægges veje til betjening af boligbebyggelserne samt skøjtehal og Parkeringshus. Der fastlægges stier gennem området, der løber langs områdets rand/kant, der sikrer adgang til områdets aktiviteter i den offentligt tilgængelige park- og aktivitetsring. Herfra er der desuden muliggjort forbindelse til stier i naboområder.

### Lokalplaner med pålagte servitutter

Der er servitutbelagte arealer til forsyningsledninger på grunden. Langs grundens skel mod nord, øst og syd, samt på tværs i to bælter over boldbanerne findes deklarerede servitutbælter. På disse servitutbælter må der ikke opføres nogen form for bygninger eller udføres nogen form for ramning af spuns eller pæle samt foretages opgravning eller anlægsarbejder i øvrigt, bortset fra gartnerisk anlæg.

Området er endvidere omfattet af Københavns Kommunes skybrudsplan og HOFOR har i 2015 etableret en regnvandstunnel placeret under ovennævnte servitutbælte.

I det nordvestlige hjørne findes et servitutbælte til fremføring af gas.

Der er afløbskloakledninger langs med nordskellet samt langs grussti fra Svendborggades forlængelse bag teatret og hen til Østerbro Lilleskole, men herudover er der ikke foretaget byggemodning.

### Parkering

Der etableres i forbindelse med det nye kvarter ca. 300 parkeringsplader, heraf må højst 10 % etableres på terræn. De øvrige pladser etableres i et fælles parkeringshus, som sammenbygges med skøjtehallen.

I lokalplanen stilles der krav om cykelparkering i henhold til kommuneplan 2015, i alt ca. 1.500 pladser afhængig af, hvilken type boliger, der etableres.

Halvdelen af cykelparkering til plejeboliger, ungdomsboliger og skøjtehal skal være overdækkede.

### Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsens placering og udformning er fastlagt ud fra en overordnet idé om, at boligbebyggelserne etableres

samlet omkring den centrale aktivitetspark i den vestlige del af lokalplanområdet. Det østlige område reserveres til idræt og bevægelse med boldbaner og en skøjtehal, som skal sammenbygges med områdets parkeringshus. Lokalplanen fastlægger, at bolig- og plejecenterbebyggelserne opføres som u-formede bebyggelser i 4 - 8 etager. Mod nord og øst trappes op til 8 etager, hvilket muliggør boliger med en særlig udsigt over kvarterets tage. Bebyggelsens fodaftryk er minimeret, hvilket giver mere plads til grønne de byrum. Samtidig sikres gode lysforhold for boligerne. Krav om en etagehøjde på mindst 4 m i stueetagerne giver mulighed for indretning af udadvendte funktioner eller atelierlejligheder nederst i bebyggelserne.

**Byrum**
Der fastlægges bestemmelser om udformning af facaderne og deres materialekarakter. Der er særlig fokus på at opnå variation i facaderne samt sikre høj grad af transparens i stueetager, hvor der er udadvendte funktioner for at skabe god kontakt mellem funktionerne inde i bygningen og udearealerne umiddelbart i tilknytning hertil. Området herunder park- og aktivitetsringen, gårdrum og boldbaner er offentligt tilgængeligt. Der fastlægges bestemmelser om arealernes indretning, der skal sikre at cykelparkering, opholdsmuligheder, sidde- og aktivitetsmuligheder integreres i området samt sikre en markant grøn karakter i området med beplantning med stor diversitet. Bestemmelser om udformning af terrænet skal sikre dels områder med bakkede oplevelsesforløb dels mulighed for forsegling af forurenet jord og dels, at regnvand ved ekstremregn alene ledes mod de to regnvandsbrønde i den nordlige del af området.

**Bæredygtighed**
I lokalplanen stilles krav om grønne tage, håndtering af regnvand, sikring mod oversvømmelser under ekstremregn samt sikring mod risikoen for stigende grundvandsspejl. Lokalplanen giver desuden mulighed for etablering af begrønnede facader.

**Kommuneplantillæg**
I Kommuneplan 2015 er den vestlige del af området omfattet af anvendelsesbestemmelser for B5*-område. Anvendelsen fastlægges til boligformål. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. *Bemærkningen bestemmer, at det i den videre planlægning skal det belyses, hvordan boligbebyggelsen og de tilgrænsende boldbaners udformning kan sammentænkes til størst gavn for såvel beboere som boldklubbens brugere.

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 185 og bygningshøjden til maks. 45 m. Der skal tilvejebringes friarealer svarende til mindst 30 pct. af etagearealer til boliger og 10 pct. af etagearealet til erhverv. Parkeringsdækningen er 1 parkeringsplads pr. 150 m$^2$ byggeri og og 1 plads pr. 300 m$^2$ plejeboliger og ungdomsboliger.

Den østlige del af området er omfattet af bestemmelser for O1-områder, som fastlægger anvendelsen til fritidsformål Områderne O1 anvendes til sports- og fritidsanlæg, parker, herunder forlystelsesparker, legepladser, kirkegårde, naturområder, kolonihaver samt de til områderne hørende drifts- og servicefunktioner.

Østre Gasværksteatreet er omfattet af rammebebstemmelser for O2-områder, som fastlægger anvendelsen til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt offentlig administration. Til skøjtehallen fastsættes parkeringsdækningen på baggrund af en konkret vurdering.

For at muliggøre den foreslåede planlægning er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2015, hvor grænserne mellem rammeområderne B5*, O1 og O2 ændres.

## Miljøforhold

**VVM**
Lokalplanen muliggør opførelse af en skøjtehal med parkeringsanlæg indenfor området.

En skøjtehal med parkeringsanlæg kan sidestilles med et idrætsanlæg, som iht. vejledningen til VVM er omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1832 af 16. december 2015), bilag 2, punkt 11a. Før etablering, udvidelser eller ændringer af anlæg opført på bilag 1 og 2 i VVM-bekendtgørelsen skal bygherre indgive en skriftlig anmeldelse til Kommunen.

Teknik- og Miljøforvaltningen vil i forbindelse med godkendelse af det konkrete projekt for skøjtehallen foretage en screening af, om der skal udarbejddes en VVM-redegørelse på baggrund af en anmeldelse af projektet.

**MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer**
Kommunen har i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslag og kommuneplantillæg foretaget en vurdering (screening) af, om der skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Lokalplanen omfatter ikke anlæg, der er omfattet af bilag 3 og 4 til loven, og der er ikke tale om en plan, der kan påvirke et udpeget internationalt beskyttelsesområde væsentligt. Derimod er der tale om sådanne andre planer, som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som vurderes at kunne få indvirkning på miljøet, jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 3.

Kommunen har vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 1533 af 10. december 2015).

Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplanog kommuneplantillægget er bekendtgjort.

Lokalplanen og kommuneplantillægget udgør det planmæssige grundlag for udvikling af et nyt bykvarter med 400 – 500 nye boliger og en skøjtehal. Lokalplanen og kommuneplantillægget omfatter et ubebygget område, der fremtræder med selvgroet beplantning og trampestier og et areal udlagt til fodboldbaner. Desuden er området forurenet som følge af den tidligere anvendelse til gasværk.

De forhold, der skal vurderes nærmere i miljørapporten er byarkitektonisk værdi, grønne områder, landskabelig værdi, friluftsliv/rekreative interesser, jord og indvirkning på eksisterende forurening.

**Trafikstøj**
Trafikken i området vil langt overvejende være lokal og trafikstøjniveauet vil ved indkørslen i området ligge på 60-65 dB i 1½ og 55-60 i 4 meters højde. Herefter vil det falde til 55-60 dB i 1½ og 4 meters højde.

Langs jernbanen ligger trafikstøjniveauet på 55-65 dB i 1½ og 4 meters højde.

**Miljømæssige gener fra virksomheder**
I umiddelbar nærhed af Dong Koblings station er støjen fra transformatoranlægget på ca. 40 - 45 bB(A). I henhold til Miljøstyrelsens vejledning 5/1984, Støj fra virksomheder, er den vejledende grænseværdi ved boliger om natten 40 dB(A). Da afstanden fra støjkilden til den nærmeste del af de nye boliger er mindst 50 m, vurderes det, at grænseværdien på 40 dB(A) kan overholdes.

## Jordforurening
Arealet er kortlagt som forurenet på vidensniveau 2. Der er foretaget mange miljøundersøgelser i tidens løb, hvor der er konstateret kraftig forurening.

Senest i 2015 er der udarbejdet et statusnotat til Økonomiforvaltningen om jordforurening i forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplanen.

## Kystnærhedszonen og de kystnære dele 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 visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

## Bevaringsværdige bygninger
Der er ingen bevaringsværdige bygninger i lokalplanens område. Derimod ligger flere markante, bevaringsværdige bygninger men langs områdets afgrænsning, ligesom der fra området er fine kig til bevaringsværdige bygninger. Mest markant er Martin Nyrups gasbeholder fra 1883, Østre Gasværk Teatret som er fredet.

*Fredede og bevaringsværdige bygninger i området*

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at byggeriet er placeres under hensyntagen til, at der bliver velbelyste opholdsarealer, og at bebyggelsen ikke medfører væsentlige skyggegener for naboområderne.

*21. juni kl. 09.00*

*21. marts kl. 09.00*

*21. juni kl. 12.00*

*21. marts kl. 12.00*

*21. juni kl. 16.00*

*21. marts kl. 16.00*

*21. juni kl. 19.00*

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

**Regional udviklingsplan 2012**

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv.

Lokalplanen og kommuneplantillægget til lokalplan er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

**Fingerplan 2013**

Fingerplan 2013 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

## Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er den vestlige del af området omfattet af anvendelsesbestemmelser for B5*-område. Anvendelsen fastlægges til boligformål. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. *Bemærkningen bestemmer, at der i den videre planlægning skal det belyses, hvordan boligbebyggelsen og de tilgrænsende boldbaners udformning kan sammentænkes til størst gavn for såvel beboere som boldklubbens brugere.

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 185 og bygningshøjden til maks. 45 m. Der skal tilvejebringes friarealer svarende til mindst 30 pct. af etagearealer til boliger og 10 pct. af etagearealet til erhverv. Parkeringsdækningen er 1 parkeringsplads pr. 150 m² byggeri og og 1 plads pr. 300 m² plejeboliger og ungdomsboliger.

Den østlige del af området er omfattet af bestemmelser for O1-områder, som fastlægger anvendelsen til fritidsformål. Områderne O1 anvendes til sports- og fritidsanlæg, parker, herunder forlystelsesparker, legepladser, kirkegårde, naturområder, kolonihaver samt de, til områderne hørende, drifts- og servicefunktioner.

Østre Gasværksteatreet er omfattet af rammebestemmelser for O2-områder, som fastlægger anvendelsen til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt offentlig administration. Til skøjtehallen fastsættes parkeringsdækningen på baggrund af en konkret vurdering.

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015

I forbindelse med lokalplanen ændres afgrænsningen mellem B5- område og O1-område og et O2-område mod syd udvides mod nord, så der kan opføres en skøjtehal.

*Gældende rammer i Kommuneplan 2015*

*Forslag til ændrede kommuneplanrammer*

Afgrænsningen af B5*-området (Plannr. 520) ændres som vist på kortet og tildeles Plannr. 4246. Den særlige bestemmelse for B5*-området ændres til:
”Parkeringsdækningen kan etableres i det tilstødende område til offentlige formål (Plannr. 4245).”

Afgrænsningen af O2-området (Plannr. 520) ændres som vist på kortet og tildeles Plannr. 4245. Der tilføjes følgende særlige bestemmelse:
”Der kan etableres parkering for det tilstødende område til boligformål (Plannr. 4246).”

Afgrænsningen af O1-området (Plannr. 1285) og O2-området (Plannr. 1160) ændres som vist på kortet og tildeles henholdsvis Plannr. 4247 og Plannr. 4248.

**Detailhandel**
Der muliggøres enkelte butikker til områdets forsyning. Dagligvare- og udvalgsvarebutikker må højst have et bruttoetageareal på 200 m². Der må højst etableres 1.000 m² i alt i området.

**Boligpolitik**
København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryg by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

**Trafikstøj**
I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

**Støj fra Virksomheder**
I lokalplanområdet er der taget højde for at vejledende støjgrænser kan overholdes.

## Bydelsplan
Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnerne. Det andet er at formulere lokale principper for bydelenes fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

Østerbro Lokaludvalg ønsker, at Østerbro skal være en spændende og dynamisk bydel, hvor der er gode rammer for udfoldelse af aktiviteter. En bydel hvor der sker noget. Bydelsplanen består af en række projektforslag, som tilsammen skal bidrage til at skabe livskvalitet og gode rammer for et aktivt byliv. Aktiviteterne skal appellere til mangfoldighed, men også tilgodese specifikke behov, og der skal være en god fordeling af aktiviteterne i hele bydelen. Det skal sikres, at der er plads til alle, og at alle trives og har mulighed for udfoldelse. Mange østerbroeres dagligdag foregår i deres nærmiljø. Det er derfor vigtigt, at nærmiljøet har de relevante tilbud og muligheder. Der skal være kultur- og fritidstilbud til alle og for alle. Østerbro skal summe af liv og aktivitet. Livskvaliteten for borgerne skal styrkes ved, at der lokalt tages hånd om de globale udfordringer. Byudviklingen skal foregå på et bæredygtigt grundlag, hvor ressourceeffektivitet og en reduceret belastning af miljøet sættes i højsædet. Der skal samtidig arbejdes med en kombination af rekreative og forebyggende foranstaltninger i forhold til virkningerne af de aktuelle klimaforandringer, som fx oversvømmelser fra skybrud.

## Lokalplaner i kvarteret
**Lokalplan nr. 061 Middelfartgade**
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til erhverv med en anvendelse tilpasset omgivelserne.

**Lokalplan nr. 111 Svendborggade**
Formålet med lokalplanen er at opretholde omådet som erhvervsområde med en anvendelse tilpasset områdets placering tæt ved boligkarreer og Østre Gasværk-området. Det er endvidere formålet med lokalplanen at medvirke til, at der kan skabes en markant tilkørsel via Svendborggade til Østre Gasværk-området med den til teaterformål

*Lokalplaner i kvarteret*

m.v. fastlagte gasbeholderbygning og den kommende boligbebyggelse.

**Lokalplan nr. 161 Østerbrogade**
Formålet med lokalplanen er at sikre, at dele af Østerbrogade opretholdes som handelsgade i bydelen med et rigt varieret udbud af butikker, restauranter og lignende. Ligeledes er det lokalplanens formål at fastsætte bestemmelser om facadeudformning med henblik på at sikre, at eventuelle ændringer af gadefacader samt skiltning m.v. sker under hensyntagen til såvel gadebilledet som den arkitektoniske fremtræden af den enkelte bygning. Lokalplanen omhandler alene ovennævnte emner. Regulering af andre forhold forudsætter om fornødent supplerende lokalplan.

**Lokalplan nr. 257 Østre Gasværk Teater**
Formålet med lokalplanen er at skabe gode forhold for udøvelse af teatervirksomhed i Østre Gasværk Teater, at nybyggeri kommer til at fremtræde som et i arkitektonisk henseende nutidigt supplement til den eksisterende bygningsfredede gasbeholderbygning, at bebyggelse og ubebyggede arealer indpasses i det omgivne bymiljø på harmonisk vis og således, at der lægges færrest mulige bindinger på en fremtidig planlægning af den resterende del af det tidligere gasværksområde, samt at sikre en fremtidig vej forbindelse til den øvrige del af det tidligere gasværksområde i Svendborggades forlængelse. Området fastlægges til offentlige formål, såsom institutioner af kulturel og lignende publikumsorienteret karakter.

**Lokalplan nr. 282 Svanemøllehavnen**
Formålet med lokalplanen er at muliggøre en udvidelse af Svanemøllehavnens landarealer således, at den nuværende lystbådehavn kan forsynes med nødvendige faciliteter. Derudover indeholder lokalplanen bestemmelser for offentlig tilgængelige promenader, opretholdelse af Svanemøllehavnens æstetiske kvaliteter samt bevaringsværdig bebyggelse. Området fastlægges til rekreative formål og tekniske forsyningsanlæg.

**Lokalplan nr. 290 Kalkbrænderihavnen**
Formålet med lokalplanen er at muliggøre en omdannelse af Kalkbrænderihavnen til et nyt byområde af høj standard, at muliggøre området udbygget med en bred vifte af serviceerhverv samt publikumsorienterede, kulturelle og fritidsprægede funktioner, sikre bevaringsværdig bebyggelse, at muliggøre begrænsede opfyldninger af vandarealer og afgravninger af landarealer, at sikre, at vandarealer i øvrigt opretholdes og fortsat kan udnyttes til lystbådehavn m.v., samt at øge den rekreative værdi af kajarealerne ved anlæg af en sammenhængende promenade.

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, undervisning, håndværk, hotel- og hotellignende virksomhed samt butikker, restauranter og andre publikumsorienterede funktioner, kulturelle, rekreative og fritidsprægede aktiviteter samt andre virksomheder

**Lokalplan nr. 337 Øresundshospitalet**
Formålet med lokalplanen er at sikre området anvendt til et bredt spektrum af offentlige formål. Området skal anvendes til offentlige formål samt til private institutioner mv. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i området.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i ”Miljø i byggeri og anlæg 2016”. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

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

## Spildevandsplan

**Regnvand**
Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, og/eller afledes til eksisterende vandområde. Lokal nedsivning af regnvand kan som udgangspunkt ikke tillades, da arealet er kortlagt som forurenet.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

**Seperatkloakering**

Lokalplanområdet skal omkloakeres til et separatkloakeret område i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg. Lokalplanområdets separatkloakering vil blive indarbejdet i Tillæg nr. 6 til spildevandsplanen.

## 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.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

## Skybrudssikring

Igennem den nordlige ende af lokalplansområdet løber der en skybrudstunnel, der har til formål at transportere regnvand fra Østerbrogade, Øresundshospitalet og Østre Gasværkskvarteret ud til Kalkbrænderihavnen. Skybrudstunnellen er anlagt i foråret 2016, mens de to skybrudsbrønde, der skal lede regnvandet fra Østre Gasværkskvarteret ned til tunnelen først etableres i september 2016. Placeringen af skybrudstunnellen og de to de skybrudsbrønde sker som angivet på kort nederst på siden.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af skybrudsbrøndene.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en måde, der sikrer, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes videre til skybrudsbrøndene. Under en regnhændelse, der statistisk vil komme én gang hvert 100 år i 2110, må der samlet set maksimalt ledes 700 liter i sekundet til de to skybrudsbrønde.

*Kortet viser placering af skybrudsledning. De to brønde er markeret med grøn firkant.*

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 $m^2$ per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Byens Drift, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer m.m.

## Jord- og grundvandsforurening

Grunden er på baggrund af de konstaterede forureninger kortlagt som forurenet på vidensniveau 2. Kortlægningen indebærer, at byggeri af boliger, skøjtehallen og nye boldbaner kræver en særskilt tilladelse (§8 tilladelse) fra kommunen efter Jordforureningsloven. Tilladelsen gives efter samråd og samarbejde med Region Hovedstaden.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 $m^3$/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenet vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## 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 levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være 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.

## 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. 1782 af 16. december 2015.

Der er i øvrigt forbud mod drab og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 1617 af 8. december 2015.

# Lokalplan Østre Gasværk Kvarteret

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af skel mod Østre Gasværksteatret og Dongs koblingsstation langs Nyborggade og erhvervsbebyggelser ved Middelfartgade, Østerbro Lilleskole, Strandvejsskolen, Eventyrøen ved Sionsgade, af Øresundshospitalet, samt tennisbaner og -hal ved Sporsløjfen og Svanemøllestien og baneskråningen.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for udvikling af tidligere gasværksarealer/industriarealer ved Østre Gasværk til et attraktivt byområde i samspil med de omkringliggende institutioner og fritidsområder.
Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- I sammenhæng med omkringliggende områder, der rummer skoler, daginstitution, idrætsklub og teater, skal udvikles et område med boliger, sportsanlæg/skøjtehal og fodboldbaner og offentligt tilgængelige grønne områder.
- Et vigtigt strukturerende element i planen er en offentlig tilgængelig grøn park- og aktivitetsring med et stiforløb, der skal sikre rekreative kvaliteter for områdets beboere, brugere og besøgende. Den grønne park- og aktivitetsring skal synliggøre den bærende ide, så der sikres rekreative sammenhænge i området og gode forbindelser mellem områdets idrætsfaciliteter og boligbebyggelser.
- For at sikre adgang til den grønne park- og aktivitetsring i området fastlægges offentligt tilgængelige stier og forbindelser, så der er sammenhæng med det omgivende byområde.
- Områdets bebyggelse skal placeres og udformes under hensyntagen til de tilgrænsende områder. Det skal have sin egen identitet udformet i et arkitektonisk og materialemæssigt samspil med kvarterets øvrige bebyggelser, så udformningen af det nye byggeri bidrager til et kvalitetsmæssigt løft af kvarteret.
- Bebyggelsesplanen skal sikre et byggeri, der i forhold til placering og stedets egenart giver optimale forhold for kommende brugere og beboere, hvor udformning af byrum og ubebyggede arealer skal medvirke til at skabe byliv og give området det ønskede helhedspræg. I den forbindelse lægges der vægt på samspillet mellem bygninger og byrum, herunder særligt mulighed for anvendelse og udformning af stueetager som overvejende åbne og/eller aktive og for disponering og indretning af varierede kantzoner.
- Ubebyggede arealer, herunder byrum og kantzoner er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Bestemmelser om beplantning skal fremme biodiversitet og et grønt præg.
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og håndtering af regnvand.

## § 2. Område

**Stk. 1. Områdeafgrænsning**

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 6004, dele af ejendommene matr. nr. 1078a og 6157 samt dele af umatrikuleret vejareal benævnt 7000dr (offentlig vej) Udenbys Klædebo kvarter, København og alle parceller, der efter den 1. juni 2016 udstykkes i området.

**Stk. 2. Underområder**

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

## § 3. Anvendelse

**Stk. 1. Anvendelse**

*For område I gælder:*

Område I fastlægges til helårsboliger. Der kan endvidere indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.
Endvidere kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, udannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

## Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.
Boligstørrelser beregnes som bruttoetageareal, hvilket vil sige inklusive trappeandel, men eksklusive pulterrum til boligen.

*For område II gælder:*

Område II fastlægges til sports- og fritidsanlæg, parker, herunder legepladser og naturområder samt de til områderne hørende drifts- og servicefunktioner.

*For område III gælder:*

Område III fastlægges til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, miljømæssige servicefunktioner og kulturelle formål.

Desuden kan der opføres et fælles parkeringshus til at dække parkeringsbehov i område I og III.

**Stk. 2. Almene boliger**
Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger svarende til mindst 25 % af det samlede boligetageareal svarende til minimum 7.500 m². Heri indgår ikke plejecenter.
Almene boligafdelinger skal fordeles i området, så der bliver en blanding af ejerformer. Den enkelte almene boligafdeling må højst være i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

## 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. I nærværende sag forventes opført ca. 250 almene familieboliger, mens de øvrige boliger er almene plejeboliger og ca. 100 ejerboliger.

**Stk. 3. Boligstørrelser**
a) Nye boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m², dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen bolig, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Mindst 15 % skal indrettes til boliger mellem 50 m² og 70 m² bruttoetageareal.
b) Højst 10 % af det samlede bruttoetageareal til boliger må indrettes til ungdomsboliger.
c) Boliger og botilbud, der tilgodeser behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne som fx plejeboliger eller særlige sociale problemer skal have en gennemsnitsstørrelse på mindst 65 m² og ingen bolig må være mindre end 50 m².
d) Uanset bestemmelserne om boligstørrelser kan der opføres eller indrettes bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
e) Kollegie- og ungdomsboliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m².

## Kommentar
Beregninger af boligstørrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom.

**Stk. 4. Fællesanlæg**
a) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.
For bebyggelse med særlige boformer kan fællesanlæg ikke være fælles for andre bebyggelser.
Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.
b) Fællesanlæg skal placeres i de udadvendte stueetager der er markeret med fuldt optrukken lyserød linje, kantzone h, på tegning nr. 7 og 8, jf. stk. 9. Desuden kan fællesanlæg placeres i gavle mod aktivitetsparken, byrum a1 vist på tegning nr. 7.

## Kommentar
Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, 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.

*For hele området gælder:*
**Stk. 6. Forurenende virksomhed**
Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

**Stk. 7.**
I forbindelse med nybyggeri i område I og III skal der indrettes anlæg til affaldssortering.

**Stk. 8. Placering af dagligvare- og udvalgsvarebutikker**
I stueetager ud for kantzone h på tegning nr. 7 og nr. 8 må der indrettes enkeltstående butikker, til betjening af nærområdet med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 1.000 m². Bruttoetagearealet af dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige 200 m².
Butikkers salgslokaler må kun placeres i stueetagen.
Lagerlokaler må også placeres i kælder.

## Kommentar
Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål.

**Stk. 9. Særligt om stueetager**
Udadvendte funktioner skal så vidt muligt placeres i stuetager. Det kan være café, servicefunktioner, reception, ankomstfoyer, fælles samlingslokaler, fællesfunktioner som vaskeri, værksted eller lignende.
Der henvises til § 6. stk. 3. om bebyggelsens ydre fremtræden.

## § 4. Vej-, sti-, og adgangsforhold samt parkering

**Stk. 1. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej**
Den interne trafikbetjening skal ske ved, at der udlægges og anlægges en adgangsvej, et system af fællesveje, stier og forbindelser som vist på tegning nr. 3.

**Stk. 2. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje**
Ud over de i stk. 1 fastlagte veje og stier kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje, hvis det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom.

### Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje- stier og adgangsanlæg kan overtages som offentlige.

**Stk. 3. Udformning af veje, stier og adgangsveje**
Veje, stier og adgangsanlæg skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på - og tilgodeser tilgængelighed for alle.

**Stk. 4. Vejtype A, adgangsvejen**

a) Der udlægges et areal på mindst 19 m til anlæg af en ny adgangsvej fra Strandboulevarden til området med en placering som vist på tegning 3.
b) Fra Strandboulevarden til Nyborggades nordlige skel skal vejen anlægges med 2 vejbaner med en samlet bredde på mindst 7 m, med cykelsti i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m, med fortov i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m og en flexzone langs vejens vestlige side med en bredde på mindst 2 m bredde. Ved tilslutning til Strandboulevarden skal der etableres lysregulering.
c) Fra Nyborggades nordlige skel og internt i området skal adgangsvejen anlægges med 2 vejbaner med en samlet bredde på mindst 7 m, med cykelsti i begge sider med en bredde på mindst 2,5 m, fortov i begge sider med en bredde på mindst 2,5 og en flexzone langs vejens vestlige side i min. 2 m bredde. Fortovet på den østlige side af vejstrækningen kan dog udføres med grusbelægning. Derudover skal der på den vestlige side af vejstrækningen suppleres med en zone på mindst 2,5 m, der kan der indarbejdes i kantzonearealer jf. § 9 med opholdsmuligheder, beplantning og cykelparkering langs bebyggelsen.
d) Terrænnet kan reguleres, så adgangsvejen fra Nyborggades nordlige skel og internt i området ligger op til 0,5 m over boldbanernes terræn som vist på tegning nr. 4, snit A-A samt tegning nr. 6.

### Kommentar

Flexzonearealet kan, i vejens sydligste del - tilslutningen til Strandboulevarden, indgå i det fremtidige signalanlægprojekt.
Profilet kan være bredere, hvis der for eksempel etableres bil- eller cykelparkering mellem kørebane og cykelsti.

**Stk. 5. Vejtype B, private fællesveje**

a) De private fællesveje vist på tegning nr. 3 med grøn stiplet linje skal udlægges i en bredde på mindst 12 m. Der skal anlægges en kørebane med en bredde på mindst 5, 5 m, en gangzone i begge sider med en bredde på mindst 2 m og en flexzone på mindst 2,5 m. På strækninger på højst 20 m må kørebanen udføres med en bredde på mindst 3,5 m. Flexzonen kan etableres forskudt på begge sider af kørebanen. Private kantzoner indgår ikke som del af vejarealet. Vejen skal anlægges i ét niveau og overgang mellem kørebane og gangzone skal markeres tydeligt.
b) Den private fællesvej vist på tegning nr. 3 med blå stiplet linje skal udlægges med en bredde på mindst 12 m. Vejen skal anlægges med en vejbane med en bredde på mindst 6, et fortov i vejens nordlige side på mindst 2 m og langs sydsiden en sti med en bredde på mindst 4 m, hvoraf op til 1 m kan udgøres af skillerabat mellem sti og kørebane. Der skal være mindst 5 m plan flade på egen grund inden udkørsel til adgangsvejen.
Vejen skal udføres med kantstensafgrænsning mellem fortov og kørebane. Private kantzoner indgår ikke som del af vejarealet.

### Kommentar

Flexzonerne kan indeholde opholdsmuligheder, beplantning, løsninger til lokal afledning af regnvand, cykelparkering, handicapparkering og korttidsparkering samt virke som chikaner, der nedsætter farten på vejstrækningen. Se i øvrigt § 7, stk. 10 og stk. 11.

**Stk. 6. Vejtype C, sti**
Nye stier vist på tegning nr. 3 skal anlægges med en bredde på mindst 3,5 m. Stierne skal have fast belægning på strækningen langs jernbanen/områdets østlige afgrænsning, hvor den indgår i den grønne cykelrute, Svanemølleruten. Stier i øvrigt skal have en kørefast belægning, og stier skal anlægges så de tilgodeser tilgængelighed for alle.
Der skal sikres mulighed for etablering af fremtidige stiforbindelser til naboområder som vist på tegning nr. 3.

**Stk. 7. Vejtype D, forbindelser**
Forbindelser vist på tegning nr. 3 skal anlægges med en bredde på mindst 3 m.

### Kommentar

Den nærmere udformning af de i stk. 4-6 fastlagte vejarealer sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

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

**Stk. 8. Vendepladser**
Blinde veje skal forsynes med en vendeplads som vist på tegning nr. 3.
Der skal anlægges én vendeplads for store lastbiler på eller i tilknytning til adgangsvejen, vejtype A, med en placering som vist på tegning nr. 3.

**Stk. 9. Skraldesug**
Der kan etableres studs til skraldesug ved bygningsfacaden langs de private fællesveje jf. § 4, stk. 5, hvor der er standsningsmulighed for biltrafik. Der må ikke placeres studs til skraldesug på vejareal.

**Stk. 10. Overkørsler**
Adgang til lokalplanområdet sker fra Strandboulevarden, som vist på tegning 3.

**Stk. 11. Udformning af vejanlæg**
Den nærmere udformning af vejanlæg, herunder vejkryds, vejtilslutninger og afslutninger af blinde veje med vendepladser, hvortil der kan medgå yderligere areal skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

**Stk. 12. Bilparkering**
For hele lokalplanområdet gælder:
a) Parkeringsdækningen fastsættes til 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal til boliger og serviceerhverv samt 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger. Der skal mindst etableres 60 parkeringspladser til skøjtehallen. Parkering skal etableres i parkeringshus, jf. dog stk. b.
b) Højst 10 % af parkeringsdækningen beregnet for området under ét må indrettes på terræn under forudsætning af, at de indrettes til personer med handicap eller som korttidsparkering. Parkering på terræn skal fordeles i området og placeres på adgangsvejen og de private fællesveje.
c) I forbindelse med plejecenteret i byggefelt D må der anlægges 10 parkeringspladser af de i punkt b nævnte terrænpladser til handicapparkering, minibusser og lignende.

**Stk. 13. Cykelparkering**
Parkeringsdækningen for cykler skal være:
- 4 pladser pr. 100 m² til familie- og ungdomsboliger og erhverv.
- 1,5 plads pr. 100 m² til plejeboligeboliger.
- Skøjtehal mindst 190 pladser.
- Ved andre end de ovennævnte funktioner fastsættes der normer for cykelparkering på baggrund af konkret vurdering.

Mindst 50 % af pladserne til ungdomsboliger, plejeboliger, skøjtehal, butikker og erhverv skal være overdækkede.

Parkeringsdækningen for pladskrævende cykler skal være i størrelsesordenen:
- 2 pr. 1000 m² til boliger, butikker og erhverv
- Til skøjtehal mindst 20 pladser.

**Stk. 14.**
a) Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet fx i kælderen.
b) Cykelparkering skal samles i klynger eller rækker eventuelt kombineret med beplantning i form af levende hegn, buske og træer. Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til arealernes indretning og arkitektur og må ikke virke dominerende i de enkelte byrum. Cykelparkering må kun etableres i et niveau.
c) Cykelparkering i konstruktion skal have høj grad af tilgængelighed og tryghed. Cykelparkering i kælder skal etableres med adgang via en rampe. Rampen skal have en hældning på maks. 1:5.
d) Højst 10 procent af bebyggelsens cykelparkering kan placeres på vejareal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

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

**Stk. 15.**
Ubebyggede arealer og parkering skal efter teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering
**Stk. 1. Servitutbelagte områder**
a) I de på tegning nr. 1 viste servitutbælter og respektafstand til disse må der ikke opføres nogen form for bygninger eller udføres nogen form for ramning af spuns eller pæle, foretages opgravning eller anlægsarbejder i øvrigt, bortset fra set gartnerisk anlæg.
b) I forbindelse med skybrudsledning i servitutbæltet i den nordlige del af området skal der reserveres areal til to brønde med en placering som vist på tegning nr. 1. Inden for en afstand på 4 meter fra brøndene må der ikke opføres bebyggelse eller foretages opgravning eller anlægsarbejder i øvrigt, bortset fra gartneriske anlæg.

**Stk. 2. Bebyggelsens omfang**
Bebyggelsesprocenten for område I må ikke overstige 145. I område II må der kun opføres evt. skure eller lign. til brug for områdets drift.
Bebyggelsesprocenten for område III må ikke overstige 110. Bebyggelsesprocenten må overskrides med det under punkt e) nævnte parkeringshus.

Nyt byggeri inden for lokalplanområdet må ikke overskride det angivne maksimale bruttoetageareal for hvert byggefelt.

a) På byggefelt A må der maksimalt opføres et bruttoetageareal på 13.200 m².
b) På byggefelt B må der maksimalt opføres et bruttoetageareal på 9.400 m².
c) På byggefelt C må der maksimalt opføres et bruttoetageareal på 7.400 m².
d) På byggefelt D må der maksimalt opføres et bruttoetageareal på 9.000 m².
e) På byggefelt E må der maksimalt bygges et etageareal på 5.500 m² skøjtehal. Desuden skal der opføres et fælles parkeringshus.
f) Uden for byggefelterne må der kun opføres mindre bygninger så som cykelparkering og skure til brug for områdets drift, lege- og lysthuse eller lignende som led i områdets anvendelse.

Det maksimale etageareal kan overskrides med det etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, parkering herunder cykelparkering, og åbne fælles tagterrasser/opholdsareal, samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt dette er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

**Stk. 3. Byggefelter**

a) Ny bebyggelse skal placeres inden for de på tegning nr. 2 viste byggefelter, idet den stiplede linje markerer bebyggelsens maksimale udstrækning. Byggefelterne skal afsættes i overensstemmelse med § 4 om vej-, sti-, og adgangsforhold samt parkering samt § 7 om ubebyggede arealer.
b) Bebyggelse i byggefelt A, B , C og D skal opføres som u-formede bebyggelser og placeres i kanterne af byggefelterne som vist på tegning nr. 2.
c) Bebyggelse i byggefelt E skal udformes som ét samlet volumen.

**Stk. 4. Etageantal og bygningshøjde**

Bygninger i byggefelt A, B, C og D må ikke opføres højere end 30 m og skal have varierende etageantal fra mindst 4 til højst 8 etager som vist på tegning nr. 5. Indenfor hvert af byggefelterne A, B og C skal der minimum være ét spring i bygningshøjde på minimum 1 etage.

a) I byggefelt A må bygninger opføres i mindst 4 og højst 8 etager høje. De højeste bygninger skal placeres mod øst og aftrappes mod vest i princippet som vist på tegning nr. 5.
b) I byggefelt B må bygninger opføres i mindst 4 og højst 7 etager. De højeste bygninger skal placeres mod øst og aftrappes mod vest i princippet som vist på tegning nr. 5. Bebyggelsen skal udformes, så den på tegning nr. 2 viste sigtelinje til Svanemølleværket så vidt muligt respekteres.
c) I byggefelt C må bygninger opføres i mindst 4 og højst 7 etager. De højeste bygninger skal placeres mod syd og aftrappes mod nord i princippet som vist på tegning nr. 5.
d) I byggefelt D må bygninger opføres i 4 til 6 etager. De højeste bygninger skal placeres mod nord og øst som vist på tegning nr. 5. Mindre dele af bebyggelsen, som anvendes til servicefunktioner, må opføres i en etage.
e) Bygninger i byggefelt E må maksimalt opføres i 3 etager og have en højde 13 m ved administration og servicefunktioner. Hal med isbane og parkeringshus må maksimalt opføres med en højde på 16 m ekskl. værn og evt. boldbure på taget.
g) Trappe-, elevatortårne og lignende mindre taghuse må have en højde på maks. 3 m over den maksimale bygningshøjde.
h) Mindre bygninger nævnt i stk. 2, pkt. f må ikke opføres højere end 4 m.

**Stk. 5. Husdybde**

a) I byggefelt A, B og C fastsættes husdybden til 11 m eksklusiv udkragede altaner, altangange, karnapper og lign. Op til 20 % af bebyggelsen kan tillades opført med en husdybde på højst 13 m.
b) I byggefelt D må husdybden ikke overstige 18 m eksklusiv udkragede altaner, karnapper og lign.
c) Indgangspartier, glasoverdækninger, vindfang og lignende medregnes ikke i husdybden.

## Kommentar

Der skal generelt sikres gode lysforhold i boliger. Ved husdybder på 12 - 13 m skal der sikres gode lysforhold i boliger ved at øge etagehøjden, etablere høje vinduespartier og store vinduespartier eller lign.

**Stk. 6. Tage**

a) I byggefelt A, B, C og D skal tage være flade.
b) I byggefelt E skal tage på administration og servicefunktioner samt parkeringshus være flade. Tag på hal med isbane må højst have en hældning på 25 grader.
c) Mindre bygninger jf. stk. 2, pkt. f må opføres med hældning på højst 10 grader. Eventuelle legehuse, lysthuse eller lign. må opføres med større hældninger.

**Stk. 7. Gulvhøjde og etagehøjde i stueetager**

a) Gulve i stueetager må maksimalt hæves 60 cm over det omkringliggende terræn.
b) Stueetagen skal fremtræde med en højde på minimum 4 m over omkringliggende terræn.

**Stk. 8. Adgange til boliger**

I byggefelt A, B og C skal boligopgange have adgang fra begge sider af bygningen.

**Stk. 9. Adgang til gårde**

I byggefelt A, B og C skal der etableres en portåbning med en bredde på mindst 5 m og højde på mindst 4 m eller svarende til nederste etage, der giver offentlig adgang til gården. I byggefelt A og B i det nordøstlige hjørne af

karréen og i byggefelt C midt i byggefeltet som vist på tegning nr. 2.

**Stk. 10. Kote- og terrænforhold**
Der skal etableres terræn som vist på tegning nr. 6.

## Kommentar

Terrænet i område I og III hæves med henblik på, at vand ledes mod nord. Fremtidigt terræn bliver i byggefelt A kote 3,5 – 4,0, byggefelt B kote 4,0 – 4,5, byggefelt C kote 4,0 og byggefelt D og E 4,5. Aktivitetsparken indrettes med varieret terræn med bakker og lavninger jf. tegning nr. 6.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

**Stk. 1. Overordnet princip**

a) Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.
b) Der skal overvejende anvendes materialer i dæmpede, varme lyse farver inden for skalaen gul, grå og brun samt hvid.

**Stk. 2. Facader**

*For område I gælder*

a) Facader skal overvejende fremtræde i tegl som muret byggeri, pudsede eller vandskurede facader eller med facadebeklædning i tegl. Op til 25 % af facaderne må desuden fremtræde begrønnede, i træ, skiffer og/eller metal. Andre materialer kan godkendes, hvis de i udtryk har en kvalitet, der svarer til tegl og har god patineringsevne.
b) Facader skal opdeles i facadeenheder på højst 40 m. Hver facadeenhed skal markeres ved skift i materialer, farver, reliefvirkninger, frem- og tilbagerykninger af facadepartier, vinduekomposition, karnapper, altaner eller lignende.
c) Fritstående gavle skal behandles som facader og forsynes med vinduer og døre.

*For område III gælder*

d) Det samlede anlæg skal fremtræde som en arkitektonisk helhed, hvor der er samspil mellem de enkelte dele af bebyggelsen og deres anvendelse.
e) Facader på administration skal fremtræde åbne med store vinduespartier og stueetager skal gives en særlig udformning jf. stk. 3. Som materialer må anvendes træ, skiffer eller metal og facader må begrønnes. Andre materialer kan godkendes, hvis de i udtryk har en kvalitet, der svarer til træ og har god patineringsevne.
f) Facader på hal med isbane skal fremstå i træ skiffer eller metal og må begrønnes. Andre materialer kan godkendes, hvis de i udtryk har en kvalitet, der svarer til træ og har god patineringsevne.
g) Facader på parkeringshus skal i videst muligt omfang aktiveres fx ved etablering af klatrevæg, boldspil, opholdstrappe eller lignende. Parkeringshusets facade skal i øvrigt ved materialevalg, begrønning og/eller belysning gives en særlig behandling, så bygningen fremstår med et indbydende udtryk også i mørke.

**Stk. 3. Stueetager**

a) Stueetager skal gives en anden udformning end de øvrige etager med henblik på en hierarkisk udformning af facaderne, hvor stueetagernene dominerer, mens de øvrige etager underordner sig. Stueetagernes facadeinddelinger skal skabe korte stræk med variation og detaljering, der funktionelt og æstetisk understøtter brugen og oplevelsen af bygningernes kantzoner/base. Bestemmelsen gælder også fritstående gavle.
b) Primære indgangspartier skal gives en særlig behandling, der i materiale og detaljering, samt frem- eller tilbagerykning gør, at de markerer sig i forhold til resten af stueetagens facade.
c) Facader i stueetager, der anvendes til butikker, caféer og lignende skal udformes med åbne facader med store vinduespartier med høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum. Mindst 80 % af facader til erhverv skal fremstå åbne og transperante.
d) Facader i stuetager, der anvendes til servicefunktioner, fællesfaciliteter, administration, foyer, reception, mødelokaler mv. skal fremstå med en åben transparent karakter med høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum, så aktivitet i bygningerne kan bidrage til bylivet. Mindst 70 % skal fremstå åbne og transparente.
e) For administration til skøjtehallen i byggefelt E gælder desuden, at facaden mod vest og syd skal indeholde arkitektoniske elementer, som skodder eller lignende, der skaber opholds nicher, og at der etableres opholdsmuligheder i form af siddetrapper i minimum halvdelen af facadelængde.
f) Facader i stuetager mod gården, der anvendes til bolig skal have direkte adgang til opholdsarealer mod gården. Mindst 50 % skal fremstå åbne og transparente.
g) Nordfacaden på skøjtehallen skal udformes med store vinduespartier og evt. rumdannende elementer som fx skodder, så der bliver visuel kontakt mellem aktiviteter udenfor og indenfor bygningen.

**Stk. 4. Vinduer, døre og indgangspartier**

a) Vinduer skal med hensyn til placering og proportioner være harmoniske og med en klar systematik. Der må ikke etableres sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
b) Vinduespartier skal fremstå med en detaljering, der bidrager til bygningens arkitektoniske identitet fx ved indramning, frise eller lignende detaljering omkring vinduet.
c) Vinduer og døre skal udføres i smalle profiler i træ og/eller metal.
d) I vinduer og døre må der kun anvendes planglas. Der må kun anvendes klart glas med lav spejleffekt. Butiksfacader skal fremtræde som udstillingsvinduer i klart glas.
e) Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende.

**Stk. 5. Tage**

a) I byggefelt A, B, C og D skal der i forbindelse med spring i bygningshøjden sikres adgang til hele tagfladen på den laveste bygning fra den højere bygning.
b) Mindst 50 % af tagfladerne i byggefelt A, B, C og D skal anvendes til opholdsareal. I byggefelt E skal der etableres boldbane på taget af parkeringshuset. Tage, der ikke anvendes som opholdsareal, skal udføres som grønne tage, det vil sige med græs, sedummos eller lign. og/eller udføres med bæredygtige elementer så som solceller jf. stk. 8.
c) Værn om taghaver/terrasser skal gives et let, diskret udtryk og udføres i ikke reflekterende metal og/eller glas og træ. Tagterrasserne skal indrettes med læskærme, der skal fremstå lette og transparente. Værn og læskærme må begrønnes.

**Stk. 6. Altaner**

a) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner, franske altaner eller karnapper.
b) Opholdsaltaner må udføres som helt eller delvist indeliggende altaner med brystninger, der flugter med facaderne, eller med et lodret altan/karnapmotiv med et fremspring på højst 150 cm i forhold til facaden.
c) Værn på altaner og franske altaner skal fremstå med et let, tranparent udtryk og udføres i metal og/eller i glas.
d) Der må ikke etableres altaner i stueetagen.
e) Altanernes underside skal mindst placeres 4,2 over terræn og over vejareal.
f) Altanbunde skal fremtræde som behandlede overflader i hvid eller lys grå farve.
g) Altangange må kun etableres mod gårdrum og skal gives en særlig udformning med varieret dybde, begrønning eller lign., så der opnås en god henhedsvirkning.

## 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. 7. Mindre bygninger, skure mv.**

Mindre bygninger nævnt i § 5, stk. 2, pkt. f skal udføres i lette materialer så som glas, metal og træ og gives en ensartet arkitektur tilpasset områdets karakter. Tage må udføres med ensidig hældning på højst 10 grader og skal udføres som grønne tage, det vil sige med græs eller sedummos. Tage på lette overdækninger af fx cykelparkering må udføres med andre tagmaterialer som fx glas eller lignende.

**Stk. 8. Placering og udformning af bæredygtige elementer**

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller, og lignende skal integreres i facaden/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

## Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage. Begrønning af tagflader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager $CO_2$. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

**Stk. 9. Antenneanlæg**

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

**Stk. 10. Facadeudstyr, herunder skiltning**

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.
Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.
Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.
Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen "Skilte og reklamer i København" kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

**Stk. 11. Tekniske anlæg**

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

## § 7. Ubebyggede arealer

**Stk. 1. Friarealers størrelse og overordnede indretning**

Friarealerne skal anlægges som opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusiv den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under et.

Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger, herunder pleje-, kollegie- og ungdomsboliger: 30 %

Erhverv og butikker samt skøjtehal: 10 %

Børneinstitutioner: 100 %

Grundskoler: 40 %

Øvrige anvendelser fastsættes efter en konkret vurdering.

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

**Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse og overordnede indretning**

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

**Stk. 3. Park- og aktivitetsring**

a) Der fastlægges som angivet på tegning nr. 7 en række grønne byrum og en sti, der tilsammen udgør en park- og aktivitetsring, der forbinder områdets nye bebyggelse samt byrum med omkringliggende bebyggelser og byrum. I den grønne park- og aktivitetsring indgår den centrale aktivitetspark (byrum a1 og a2), den private fællesvej syd for skøjtehal (byrum g5) samt støjbrynet og ankomstpladsen (byrum b1, b2, b3 og b4), den nordlige del af byrum e (boldbanerne) foruden den i § 4, stk. 6 fastlagte sti type C. Park- og Aktivitetsringen skal være offentlig tilgængelig.

b) Der skal sikres arkitektonisk, visuel og fysisk sammenhæng inden for park- og aktivitetsringen gennem byrumselementer som fx belægninger med en særlig farve eller overflade, belysningsarmaturer eller lignende.

## Kommentar

Park- og aktivitetsringen løber langs områdets rand/kant fra børneinstitutionerne i vest til den grønne cykelrute mod øst og fra Gasværket mod syd til B93's klubhus mod nord. Ønsket er, at park- og aktivitetsringen skal binde områdets nye bebyggelse samt byrum sammen med omkringliggende bebyggelser og byrum. Intentionen er, at skabe et mødested for nuværende og nye brugere og beboere gennem indretning af området med bynatur hvor leg læring og muligheder for bevægelse er tænkt ind i den natur som etableres i byrummene/den grønne park- og aktivitetsring.

**Stk. 4. Fastlæggelse af byrumsstruktur**

Der fastlægges en række byrum a - g i en struktur som angivet på tegning nr. 7 og 8. Byrummene skal udformes på en måde, så det tydeligt underbygger den bærende idé for lokalplanområdet med varierede landskabelige oplevelser.

- Byrum a1 og a2, den centrale aktivitetspark. Byrummet skal fungere som opholds- og aktivitetsområde samt give adgang til området for cykler og gående.
- Byrum b1, b2 og b3, støjbrynet og b4 ankomstpladsen. Arealerne skal skærme boldbanerne mod baneterrænet og fungere som byrum til ophold, fysisk aktivitet, kreativ leg, cykelparkering samt passage fra den grønne cykelrute, Svanemølleruten, langs områdets østlige afgrænsning til boldbanearealerne.
- Byrum c1, c2, c3 og c4, gårde. Gårdene skal fungere som semiprivate opholds- og passagearealer, mens c4 er privat gårdrum.
- Byrum d, lommeplads ved skøjtehallen skal fungere som ankomstplads til skøjtehallen med opholdsmuligheder samt cykelparkering.
- Byrum e, boldbaner. Området skal fungere som grønt aktivitetsrum. Den nordlige del af området indgår i park- og aktivitetsringen.
- Byrum t, adgangsvejen. Vejen skal fungere som adgangsvej med opholdsmuligheder.
- Byrum g1, g2, g3, g4 og g5 private fællesveje. De private fællesveje skal fungere som adgangsveje til de fire boligbebyggelser, skøjtehal og parkeringshus samt rumme opholdsmuligheder.

**Stk. 5. Indretning af byrum a1 og a2, den centrale aktivitetspark**

a) Den centrale aktivitetspark, markeret med a1 og a2 på tegning nr. 7 og nr. 8 indgår som del af den overordnede grønne park- og aktivitetsring.

b) Terrænet skal etableres med høje/bakker og lave punkter/lavninger som vist på tegning nr. 6, så der dannes et sammenhængende og bakket oplevelsesforløb med varierede landskabelige oplevelser i hele områdets udstrækning. Lavninger skal indrettes med vandelementer, regnbede, kanaler eller lignende så de kan håndtere regnvand i området.

c) Mindst seks steder fordelt i området skal der etableres legefaciliteter eller faciliteter for fysisk aktivitet, der henvender sig til forskellige aldersgrupper. Ét af disse steder skal indrettes som egentlig legeplads med fx gynger, rutsjebane, sandkasse og lignende.

## Kommentar

Ideen er, at indretning af legefaciliteterne og faciliteterne til fysisk aktivitet sker ved udformning af bynatur, der optimeres til leg og bevægelse og som en integreret løsning for de ønskede aktiviteter og træningselementer i bynaturen.

d) Overgangszonerne mellem byrum a1, aktivitetspark og gårdrummene byrum c1, c2 og c4 skal udformes som en glidende overgang mellem det offentlige rum, aktivitetsparken, og de semiprivate gårdrum med lave beplantninger med opholdsmuligheder og cykelparkering indpasset.
e) Der ud over skal der, i tilknytning til byggefelt D etableres faciliteter for fysisk aktivitet/motion, der henvender sig til ældre.
f) Der kan etableres cykelparkering ved indgange til bebyggelsen samt i overgangszonen mellem den centrale aktivitetspark, a1 og gårdrum c1, c2 og c4. Cykelparkering skal kombineres med beplantning og skal fremstå integreret med områdets øvrige udformning.
g) Der skal etableres mulighed for ophold ved bænke, plinte eller lignende. Siddeplinte og bænke skal udformes med en variation af komfortable siddehøjder og designs, så brugere i alle aldersgrupper tilgodeses i forhold til længere ophold. Sidde- og opholdsmuligheder skal placeres under hensyn til sol- og skyggeforhold samt de fastlagte bevægelseslinjer.
h) Byinventar som cykelstativer, bænke og lignende skal udformes, så der er arkitektonisk sammenhæng med udformningen af byinventar i de øvrige byrum.
i) Der skal sikres arkitektonisk, rumlig og funktionel sammenhæng i hele området (den centrale aktivitetspark) på tværs af de i § 4, stk. 5 fastlagte private fællesveje samt tilhørende vendepladser, jf. § 4, stk. 8 som deler området op blandt andet gennem beplantningen og belægninger.
j) Området skal beplantes med grupper af træer og buske i varierede sorter, som giver en varieret frodighed i aktivitetsparken året rundt. Træerne må gerne være blomsterbærende med større blomster.

**Stk. 6. Indretning af byrum b1, b2 og b3, støjbrynet og byrum b4 ankomstplads**

a) Støjbrynet, markeret med b1, b2 og b3 og byrum b4 ankomstplads, på tegning nr. 7 indgår som del af den overordnede grønne park- og aktivitetsring.
b) Der skal sikres arkitektonisk, rumlig og funktionel sammenhæng mellem skovbrynets delområder blandt andet gennem beplantningen og belægninger.
c) Mindst ét sted skal der etableres mulighed for ophold ved bænke, plinte eller lignende. Bænke og siddeplinte skal udformes med siddeflader i træ samt evt. ryglæn i træ. Sidde- og opholdsmuligheder skal placeres under hensyn til sol- og skyggeforhold samt de fastlagte bevægelseslinjer.
d) Mindst tre steder i området skal der etableres legefaciliteter eller faciliteter for fysisk aktivitet og motion, der henvender sig til forskellige aldersgrupper.
e) Byrum b4, ankomstareal skal indrettes med cykelparkering i tilknytning til cykelstien.
f) Byinventar som bænke og lignende skal udformes, så der er arkitektonisk sammenhæng med udformningen af byinventar i de øvrige byrum.
g) Byrumme skal beplantes med enkeltsående træer og trægrupper i varierede sorter.

## Kommentar

Hovedideen er, at faciliteterne er integret med områdets udformning. Ideen er, at indretning af legefaciliteterne og faciliteterne til fysisk aktivitet og motion sker ved udformning af bynatur, der optimeres til leg og bevægelse og som en integreret løsning for de ønskede aktiviteter og træningselementer i bynaturen.

**Stk. 7. Indretning af byrum c1, c2, c3 og c4, gårdrum**

a) Gårdene c1, c2, c3 og c4 skal fremstå med en generel grøn karakter med græsser, buske og træer, hvor haverne ikke er indrettet med funktioner, som kræver fast belægning.
b) Der skal etableres forbindelser på tværs af gårdrummene c1 og c2, der forbinder den centrale aktivitetspark (byrum a1) med adgangsvejen (byrum t) som principielt vist på tegning nr. 3. Der skal desuden etableres passage til gårdrum c3, der forbinder gårdrummet med den private fællesvej, g4. Udformning af forbindelserne skal være en integreret del af havernes udformning.
c) Der skal være variation i beplantningen bl.a. med hensyn til blomstring/blomstringstidspunkt, vækst, form og farver. Beplantningen skal bl.a. være frugttræer, bærbuske, og gårdrummene må udformes som en mosaik af prydbede og dyrkede byhaver med nytteplanter.
d) Der må indrettes muligheder for nyttehaver/maddyrkning på mindre arealer fx ved højbede eller bakket terræn.
e) For gårdrum ved familieboliger gælder desuden, at det skal indrettes med legemuligheder for småbørn.
f) Cykelparkering i gårdrummene skal etableres i mindre enheder og må ikke virke dominerende.

**Stk. 8. Indretning af byrum d, ankomstplads skøjtehal**

a) Der skal etableres cykelparkering på ankomstpladsen. Cykelparkering skal etableres i grupper kombineret med beplantning og skal integreres i ankomstpladsens samlede indretning. Cykelparkering må kun etableres i ét niveau.
b) Der skal sikres arkitektonisk, rumlig og funktionel sammenhæng med promenaden (byrum t) blandt andet gennem beplantningen.
c) Der kan etableres mulighed for ophold ved bænke, plinte eller lignende. Bænke og siddeplinte skal udformes med siddeflader i træ samt evt. ryglæn i træ. Sidde- og opholdsmuligheder skal placeres under hensyn til sol- og skyggeforhold samt de fastlagte bevægelseslinjer.
d) Byinventar som cykelstativer, bænke og lignende skal udformes, så der er arkitektonisk sammenhæng med udformningen af byinventar i de øvrige byrum.

**Stk. 9. Indretning af byrum e, boldbaner**

a) Området, markeret med e på tegning nr. 7 skal indrettes som et offentligt rekreativt byrum med boldbaner.

b) I den nordlige del af området skal der indpasses en tribune som vist på tegning nr. 3 og mindst to områder til fysisk aktivitet i tilknytning til stien fastlagt i § 4, stk. 6, vejtype C. Faciliteter og service for publikum, der understøtter publikumsbenyttelsen, skal indpasses under hensyn til helheden. Området i øvrigt skal beplantes med træer og buske, gives grøn karakter og indrettes med opholdsmuligheder. I den nordlige og sydlige del af området skal der plantes allétræer som markering af områdets afgrænsning.

**Stk. 10. Indretning af byrum t, adgangsvej**

a) Byrummet skal fremstå med græsdomineret beplantning, såvel høj som lav, tæt græsvegetation. Der skal suppleres med spredte træer og buske på den vestlige side af adgangsvejen i et omfang svarende til det på tegningerne nr. 7 og 8 viste. Flexzoner skal fremstå med grupper af træer, hvor det er muligt i forhold til trafikafviklingen. Afstanden fra midten af træer til nærmeste facade skal være mindst 4 m.
b) Der skal etableres mulighed for ophold ved bænke, plinte eller lignende i zoner egnet til ophold. Siddeplinte og bænke skal udformes med en variation af komfortable siddehøjder og designs, så brugere i alle aldersgrupper tilgodeses i forhold til længere ophold.
c) Byinventar som cykelstativer, bænke og lignende skal udformes, så der er arkitektonisk sammenhæng med udformningen af byinventar i de øvrige byrum.
d) Terrænet kan reguleres så adgangsvejen hæves op til 0,5 m over boldbanernes terræn. jf. snit A-A på tegning nr. 4.
e) Der skal sikres arkitektonisk, rumlig og funktionel sammenhæng med de private fællesvej (byrummene g1, g2, g3, g4 og g5) samt lommepladsen (byrum d) blandt andet gennem beplantningen og belægninger.

## Kommentar

Terrænregulering muliggør indkapsling af den eksisterende forurening i området, understreger overgangen fra områdets bebyggelse til de åbne flade areal med boldbaner samt styrke udsigten fra promenadens opholdszoner ud over fodboldbanerne.

**Stk. 11. Indretning af byrum g1, g2, g3, g4 og g5, private fællesveje**

a) Byrummene g1 og g5 henholdsvis nord for byggefelt A samt syd for byggefelt E indgår som del af den overordnede grønne park- og aktivitetsring, jf. stk. 3.
b) Byrummene skal indrettes med henblik på lav hastighed og lav trafikintensitet. Byrummene skal fremstå grønne med flerstammede blomstrende træer evt. suppleret af énstammede træer. Byrummene skal fremstå med flere træsorter. Der skal suppleres med robuste og slidstærke græsser. Flexzoner skal fremstå med grupper af træer, hvor det er muligt i forhold til trafikafviklingen. Afstanden fra midten af træer til nærmeste facade skal være mindst 4 m.
c) For byrum g5 gælder særligt, at vejen skal indrettes med henblik på gode fodgænger- og cykelforhold.
d) Byinventar som cykelstativer, bænke og lignende skal udformes, så der er arkitektonisk sammenhæng med udformningen af byinventar i de øvrige byrum.
e) Der skal sikres arkitektonisk, rumlig og funktionel sammenhæng med adgangsvejen, byrum t og lommepladsen, byrum d.
f) I tilknytning til byrum g5 skal der etableres legefaciliteter eller faciliteter for fysisk aktivitet og motion, der henvender sig til forskellige aldersgrupper.

**Stk. 12. Beplantning**

For områdets grupper af træer, enkeltstående træer og allébeplantninger vist på tegning nr. 7 gælder:

a) Langs adgangsvej og private fællesveje og stier skal trærækker fremstå af opstammede træer i begge sider af vej/sti, hvor det er nødvendigt i forhold til trafikafviklingen.
b Træerne skal placeres på en måde, hvorved der sikres flere kig på tværs af lokalplanområdet. Ved plantning skal der være en frihøjde på minimum 3 meter under træernes krone for så vidt angår træer placeret i eller i umiddelbar nærhed af de kig som ønskes sikret.

## Kommentar

Intentionen er, at træer/beplantning placeres på en måde, hvorved kig på tværs af lokalplanområdet fra boldbanerne mod portbygninger ved Sionsgade, fra Svenborggade ad den nye promenade i området mod B93's klubhus, fra den nordvestlige del af lokalplanområdet over den nye aktivitetspark til gasværksbygningen, Øster Gasværk samt fra den nye aktivitetspark ad den åbne karregård mod svanemølleværket sikres. Intentionen er desuden, at træer/beplantning placeres på en måde, der styrker den grønne karakter i området.

**Stk. 13. Bevaringsværdige træer og beplantning**

De på tegning nr. 7 og nr. 8 med rød cirkel markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. De med rødt kryds markerede bevaringsværdige træer må kun fældes efter Miljø- og Teknikudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer.

## Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller fældet i en storm (naturligt forfald), vil der ikke blive stillet krav om genplantning.
Ved fældning af træer og ved omfattende beskæring af træer skal det undersøges, om der er flagermus i træet og vurderes om den økologiske funktionalitet kan opretholdes, jf. habitatbekendtgørelsen § 11, artsfredningsbekendtgørelsen § 10 og lov om jagt og vildtforvaltning § 6a.
For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og

kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

**Stk. 14. Nyplantning af træer**
For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.
For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m² med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

## Kommentar
For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.
Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning.

**Stk. 15. Belægninger**
Belægninger skal være af høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet og være egnet til sikker færdsel.
Belægninger skal udføres i lyse materialer. Mørke belægninger må bruges punktvis for at skabe kontrast. Belægninger skal være robuste materialer som belægningssten- og fliser, natursten, asfalt, hårdt træ, beton eller jern.

## Kommentar
Intentionen er, at der generelt anvendes lyse materialer til stier og overflader, dels for at nedbringe temperaturen og dels for at optimere lysforholdene, da lyse materialer som fx beton, grus og sand reflekterer lys. Mørke belægninger som fx brudt granit, blåmuslinger og forkullet træ bruges punktvis for at skabe kontrast og reference til Gasværkets produktionstid.

**Stk. 16. Hegning**
a) Ubebyggede arealer som byrum, adgangsvej, private fællesvej og stiarealer skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Hegning i og omkring kantzoner er fastlagt i § 8, stk. 1. Der må dog opsættes nødvendige værn ved større terrænspring. Værn skal udføres i metal og have et let, spinkelt og transparent udtryk.
b) Arealer til idrætsanlæg/boldbaner hegnes med åbent gitter/hegn, maksimalt 6 m over terræn på det omgivende areal. Offentlig adgang til boldbaner skal sikres ved åbninger eller sluser i hegnet ud for Byrum b1, b2, b3 og b4, i tilknytning til byrum d og/eller byrum g5, samt i den nordlige del af område e i tilknytning til den i stk. 9 pkt. b nævnte tribune - se tegning nr. 3.

## Kommentar
Der må opsættes værn der, hvor der er risiko for fald ved større terrænspring som fx tribune ved boldbanerne.

**Stk. 17. Oplag**
Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

**Stk. 18. Belysning**
Portåbninger, stier og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimlens mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

**Stk. 19. Boldbane på taget af parkeringshus**
Som supplement til friarealerne/boldbanerne på terræn skal der på tagfladen af det fælleshus i byggefelt E etableres en 7-mands fodboldbane. Forbindelsen mellem terræn og boldbanen på taget skal placeres og udformes, så den får en indbyende karakter og tilgodeser tilgængelighed for alle.

# § 8. Kantzoner
**Stk. 1. Indretning af kantzoner**
Der skal etableres kantzoner, som angivet på oversigtstegning nr. 7 og nr. 8 og diagramtegning nr. 9.
For alle kantzoner, hvor der kan etableres cykelparkering gælder, at cykelparkeringen ikke må dominere et facade- eller gadeforløb, og at den skal integreres landskabeligt fx i sammenhæng med beplantning.

*Kantzone a og b*
Ved adgangsvejen og de private fællesveje skal kantzoner indrettes med en bredde på mindst 1,5 m som vist på tegning nr. 9, diagram 'a', mod aktivitetsparken og gårdrum med en bredde på mindst 2 m som vist på tegning nr. 9, diagram 'b' og anført nedenfor.
Ved indgangspartier i stuetagen skal der etableres facade- eller buskbeplantning, samt opholdsmulighed og cykelparkering i mindre enheder, som vist på tegning nr. 9, diagram 'a'.
Ved boliger i stueetagen må kantzonen hæves op til 60 cm over det omgivende terræn, således der dannes et hævet opholdsareal.
Der skal etableres direkte adgang fra boligen til kantzonen samt adgang herfra til aktivitetspark, gade- eller gårdniveau. Opholdsarealet må afgrænses af et let, transparent hegn, samt begrønning, som angivet på diagram 'a' og 'b'. Hegnet må ikke være højere end maksimalt 1,50 m, målt fra det omgivende terræn.
For kantzone 'b' gælder desuden, at beplantningen skal være markant og bestå af både varierede buske og evt. mindre træer. Beplantning skal fremstå med samme

karakter som aktivitetsparken, således at der dannes en harmonisk helhed.

*Kantzone c*
Ved parkeringshuset i byggefelt E skal kantzonen have en bredde på mindst 4 m og indrettes som vist på diagram 'c' på tegning nr. 9 og anført nedenfor.
Kantzonen skal langs alle tre facader indrettes med både opholdsmuligheder i form af siddetrapper, faciliteter til uformel sport og facadebegrønning.

*Kantzone d og h*
Ved skøjtehal skal kantzonen indrettes med en bredde på 2 - 6 m. Begge kantzoner skal skabe en høj grad af både visuel og fysisk sammenhæng mellem stueetagens funktioner og det omkringliggende byrum som vist på diagrammerne 'd' og 'h' på tegning nr. 9.

*Kantzone g*
Ved byggefelt D skal kantzone mod private fællesvej være mindst 3 m. Ved indgangspartier i stuetagen skal der etableres facade- eller buskbeplantning, samt opholdsmulighed og cykelparkering i mindre enheder, som vist på diagram 'g' på tegning nr. 9.

## § 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg

**Sikring mv. af ledninger**
Der forudsættes tinglyst fornødne deklarationer vedrørende sikring mv. af ledninger.

## § 10. 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.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Støjniveau på boligfacader: 68
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 $m^2$): 46 fra vejtrafik
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

### Kommentar

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

**Stk. 2. 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."

**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.

## § 11. Regnvand

**Stk. 1. Skybrudssikring**
Af hensyn til sikring mod oversvømmelser under ekstrem regn skal terrænet i hele lokalplanområdet etableres således, at alt regnvand ved skybrud ledes væk fra bygninger og mod de to skybrudsbrønde i den nordlige del af området.

### Kommentar

Hensigten er, at regnvand ledes til brønde på den skybrudsledningen (hovedledning) der løber fra vest mod øst i den nordlige del lokalplanområdet og videre ud i havnen.

**Stk. 2.**
Arealer/byrum vist på tegning nr. 7 og nr. 8 skal udformes med render/kanaler/regnbede i belægningen til afledning af overfladevand.
Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.

**Stk. 3. Opsamling af regnvand**
Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

### Kommentar

Ifølge "Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg" kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.
Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

**Stk. 4. Sikring mod stigende grundvandsspejl**
I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl skal underjordiske kon-

struktioner sikres mod risikoen for et stigende grundvandsspejl.

## § 12. Matrikulære forhold

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

## § 13. Særlige fællesanlæg

For områderne I og III gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 4 stk. 1 fastlagte adgangsvej, private fællesveje og stier. Det i § 5, stk. 2, punkt e) fælles parkeringshus, herunder den i § 7, stk. 19 nævnte boldbane på taget. Den i § 7, stk. 5 centrale aktivitetspark byrum a1 og a2.

## Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om, at der foreligger et af Teknik- og Miljøforvaltningen godkendt forslag til fællesanlæggenes nærmere udformning og en tidsplan for etableringen.

## § 14. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.
Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

## § 15. Ophævelse af lokalplaner

I lokalplan nr. 257, bekendtgjort 1. august 1995, ophæves bestemmelserne i § 4, stk. 2 og erstattes med bestemmelserne i § 4, stk. 1. i denne lokalplan om udlæg af arealer til vej og stk. 4, vejtype A, adgangsvej.
Lokalplan nr. 211, bekendtgjort 23. september 1987, aflyses på matr. nr. 6004 Udenbys Klædebo Kvarter.

## Kommentarer af generel karakter

a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
b) Teknik- og Miljøforvaltningen i 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.
c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

# Tegning nr. 1 – Lokalplanområde

0 50 100 150 200 m

Grænse for lokalplanområde

Grænse for underområder

I - III Underområder

Matrikelskel

Servitutbælte

Respektafstand

Brønd

Servitutbælte udenfor lokalplanområdet

Respektafstand udenfor lokalplanområdet

# Tegning nr. 2 – Anvendelse

0 50 100 150 200 m

- Grænse for lokalplanområde
- Boliger
- Plejecenter
- Skøjtehal
- Parkeringshus
- Porte
- A Maksimalt byggefelt

# Tegning nr. 3 – Vejforhold, friarealer og stier

0 50 100 150 200 m

- Grænse for lokalplanområde
- Ny vejadgang
- Adgangsvej i 19 m. bredde, vejtype A
- Privat fællesvej, vejtype B
- Privat fællesvej, vejtype B
- Forbindelser, vejtype D
- Eksisterende sti, Svanemølleruten
- Ny sti, vejtype C
- Mulige stiforbindelser til naboområder
- Vendeplads
- Mulig vendeplads for lastbiler
- Adgang til p-hus
- Hegn om boldbaner
- Tribune
- Sluser

# Tegning nr. 4 – Snit i vejprofiler

Snit B-B. Privat fællesvej, vejtype B

0 2 4 6 8 10 m

Snittegninger er i målforhold 1:150

Snit A-A. Adgangsvej, vejtype A

Privat fællesvej, jf. snit B-B

Adgangsvej, jf. snit A-A

# Tegning nr. 5 – Bebyggelsesplan

0 50 100 150 200 m

Grænse for lokalplanområde

8 Byggefelt med maksimal etagehøjde/maksimal bygningshøjde

# Tegning nr. 6 – Koteplan

DVR 90

6,0
5,5
5,0
4,5
4,0
3,5
3,0
2,5
2,0
1,5
1,0

0 50 100 150 200 m

# Tegning nr. 7 – Byrum og kantzoner

0 50 100 150 200 m

Grænse for lokalplanområde

Kantzone a

Kantzone b

Kantzone c

Kantzone d

Kantzone g

Kantzone h

Boldbaner e

Byrum a1 og a2

Byrum b1-4

Gårdrum c1-4

Lommeplads d

Adgangsvej t

Intern vej g1-g5

Park- og aktivitetsring

Eksisterende bevaringsværdige træer

Bevaringsværdige træer, der kan flyttes eller fældes

Nye træer

# Tegning nr. 8 – Byrum og aktivitetspark

Grænse for lokalplanområde

Kantzone a

Kantzone b

Kantzone d

Kantzone g

Kantzone h

Boldbaneareal

Byrummets udstrækning/aktivitetspark

Zone for leg, uformel sport, friluftsaktiviteter mv.

Gårdrum c1-4

Vejareal

Primær stiforbindelse

Sekundær stiforbindelse

Eksisterende bevaringsværdige træer

Bevaringsværdige træer, der kan flyttes eller fældes

Nye træer

# Tegning nr. 9 – Kantzonediagrammer

Kantzone a - privat fællesvej og adgangsvej

Kantzone b - aktivitetsparken og gårdrum c1- c3

Kantzone c- parkeringshus

Kantzone d - skøjtehal

Kantzone g - plejecenter mod privat fællesvej

Kantzone h - lommeplads/fællesfunktioner

# Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015

*Forslag til ændrede kommuneplanrammer*

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1351 af 23. november 2015) ændres følgende rammer:

Afgrænsningen af B5*-området (Plannr. 520) ændres som vist på kortet og tildeles Plannr. 4246. Den særlige bestemmelse for B5*-området ændres til:
"Parkeringsdækningen kan etableres i det tilstødende område til offentlige formål (Plannr. 4245)."

Afgrænsningen af O2-området (Plannr. 520) ændres som vist på kortet og tildeles Plannr. 4245. Der tilføjes følgende særlige bestemmelse:
"Der kan etableres parkering for det tilstødende område til boligformål (Plannr. 4246)."

Afgrænsningen af O1-området (Plannr. 1285) og O2-området (Plannr. 1160) ændres som vist på kortet og tildeles hhv. Plannr. 4247 og Plannr. 4248.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX 2016
Center for Byudvikling den XX. XXXX 2016

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## 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.

## Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres – fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 22. september 2016 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Østre Gasværk Kvarteret med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Til forslagene hører en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Høringsperioden løber fra den 4. oktober til den 4. december 2016

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene og miljørapporten.
Alle skriftlige høringssvar om forslagene vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Københavns Kommune og Østerbro Lokaludvalg inviterer til borgermøde om planforslagene i Østerbrohuset, Århusgade 103, 2100 København Ø.
Mødet foregår onsdag den 9. november 2016 kl. 19-21.

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner 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 4. december 2016

SAMMEN OM BYEN

**KØBENHAVNS KOMMUNE**
Teknik- og Miljøforvaltningen