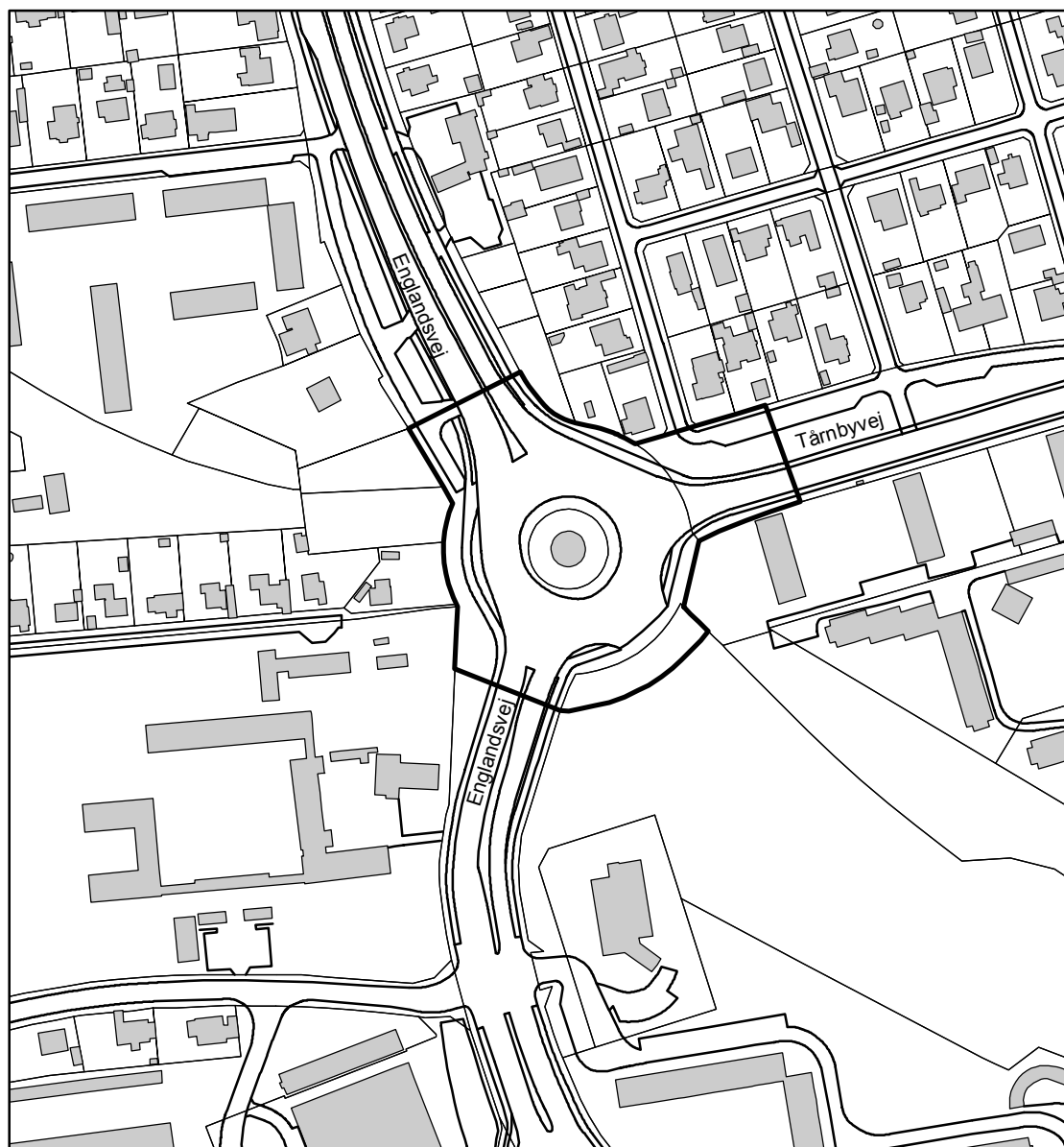




***Forslag til Lokalplan 107***

***"Hotel og erhverv i  
og omkring vandtårnet"***



# ORIENTERING

## Regler for Lokalplaners udarbejdelse

### Indhold

En lokalplan er en fysisk plan, der fastlægger de fremtidige forhold indenfor et afgrænset lokalt område. En lokalplan kan indeholde bestemmelser om bebyggelsens art, anvendelse, omfang, udformning, friarealernes anvendelse, fællesanlæg, spildevandsforhold, varmforsyning, afskærmningsforanstaltninger, beplantning, vej- og stiforhold osv. i overensstemmelse med planlovens §15.

### Udarbejdelse

Efter planloven skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Det kan f.eks. være ved gennemførelse af større bygge- og anlægsarbejder, nedrivninger af bebyggelse eller bestemmelser for bevaring af ældre bebyggelse. Hensigten hermed er at sikre, at disse dispositioner får en rimelig udformning, og at der bliver skabt en god sammenhæng med de eksisterende byområder, det omgivende landskab samt med kommunens planlægning i øvrigt.

### Disposition

Hæftet består af to dele - en planredegørelse og en lokalplan.

Planredegørelsen er en beskrivelse af de eksisterende forhold i området og en redegørelse for lokalplanens indhold, samt dens forhold til den øvrige planlægning. Planredegørelsen har alene til formål at orientere kommunens borgere og andre interesserede parter om den planlagte udvikling, og har ingen juridisk gyldighed.

Lokalplanen består af et tekstafsnit med kortbilag. Lokalplanen er et juridisk dokument, der efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse er bindende for grundejere og panthavere m.fl. Lokalplanen tinglyses på alle ejendomme indenfor lokalplanens område.

### Offentliggørelse

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfristen, som normalt er på 8 uger. Kommunalbestyrelsen skal give skriftlig meddelelse herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som er omfattet af planen samt til interesserede foreninger, Miljøministeriet og til andre statslige og kommunale myndigheder, som planen har særlig interesse for.

Når indsigelsesfristen er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen efter behandling af eventuelle indsigelser og ændringsforslag vedtage planen endeligt.

Efter vedtagelsen bekendtgøres planen offentligt, og der gives skriftlig meddelelse herom til ejere, foreninger, myndigheder samt til de, der rettidigt har fremsat indsigelse.

### Retsvirkninger

Når lokalplanen er vedtaget og bekendtgjort, tinglyses lokalplanen på de ejendomme, der er omfattet af planen. Det betyder, at der ikke må etableres forhold, der er i strid med planen.

De almindelige bestemmelser i lovgivningen, f.eks. Byggelov, Planlov, etc. gælder fortsat for de forhold, der ikke er optaget bestemmelser om i lokalplanen.

# LOKALPLAN 107



## Hotel og erhverv i og omkring vandtårnet

### Indholdsfortegnelse

#### Redegørelse

Baggrunden for lokalplanen  
Eksisterende forhold

#### Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen  
Områdets anvendelse  
Adgangs- og parkeringsforhold  
Ubebyggede arealer og beplantning  
Udstykning

#### Forhold til anden planlægning og lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

#### Landsplanlægning

Fingerplan 2007  
Cirkulære nr. 56 af 30 april 1997

#### Kommuneplanlægning

Kommuneplan 2006-2015  
Kommuneplanens rammebestemmelser  
Kommuneplantillæg

#### Andet

Højdegrænser  
Spildevandsplan  
Jordforurening  
Zonestatus  
Varmeforsyning  
Deklarationer og servitutlister  
Ledninger  
Museumsloven

#### Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

#### Offentlig høring

#### Lokalplan

- § 1. Lokalplanens formål
- § 2. Områdets afgrænsning og zonestatus
- § 3. Områdets anvendelse
- § 4. Matrikulære forhold
- § 5. Bygninger og anlægs omfang og placering
- § 6. Bygningernes ydre fremtræden
- § 7. Ubebyggede arealer og beplantning
- § 8. Vej- og stiforhold
- § 9. Parkering
- § 10. Støj
- § 11. Ledningsforhold
- § 12. Ophævelse af lokalplan
- § 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse
- § 14. Lokalplanens retsvirkninger

#### Vedtagelsespåtegning

**Kortbilag A:** Matrikulære forhold

**Kortbilag B:** Arealanvendelse

**Kortbilag C:** Illustrationsplan (ikke bindende)

#### Kommuneplantillæg nr.3

# REDEGØRELSE

## **Baggrunden for lokalplanen**

Vandtårnet mistede sin funktion for 50 år siden, og med omlægning af trafikruter har også rundkørslen ved vandtårnet mistet sin tidligere status som trafikalt knudepunkt i forbindelse med lufthavnen.

Dette har muliggjort nye anvendelser af området, og en bedre sammenhæng mellem vandtårnet og den eksisterende bypark. Med en ombygning ønskes vandtårnet givet en tidssvarende funktion, der bidrager til en positiv oplevelse af stedet, og dermed er til glæde for besøgende og områdets beboere. I ombygningen ønskes vandtårnets særlige arkitektoniske egenskaber bevaret og betonet, således at tårnet forbliver et fikspunkt for Tårnby og omegn.

Da området ligger stationsnært i forhold til Tårnby Station, og samtidig tæt på Københavns Lufthavn, har Kommunalbestyrelsen besluttet at lade området overgå til erhvervsformål hernuder hotel. Lokalplanen og kommuneplantillægget giver mulighed for at indrette det eksisterende vandtårn til hotelformål eller kontorerhverv, samt mulighed for at bygge en fløjbygning ligeledes til hotelformål og/eller kontorerhverv.

Den nye bebyggelse skal ligge som en integreret del af byparken, og udearealerne omkring vandtårnet skal fremstå med et grønt udtryk som skaber sammenhæng i området. En grøn græsflade, grupper af fritstående træer og vand skal binde byparken sammen med området omkring nybyggeriet.

Det er oplagt at arbejde med vand som gennemgående tema i tårnets nye anvendelse. Vandet har fra begyndelsen defineret bygningens form, ligesom vand spiller en central rolle i byparken ved vandtårnets fod. Vandtemaet kommer til udtryk ved ankomsten til tårnet, hvor vandet introduceres i form af et stort bassin, der skaber sammenhæng til kanalen i byparken. Desuden ønskes der øverst i vandtårnet etableret et bassin. Ved at bibeholde vandet som gennemgående tema, bindes tårnet og dets omgivelser sammen i en harmonisk enhed. På denne måde vil vandet binde fortid og nutid sammen, også i den fremtidige anvendelse.

## **Eksisterende forhold**

Lokalplanområdet ligger centralt på Amager, midt i Tårnby Kommune og midt i bydelen Tårnby. Området ligger i byzone. Området har ikke tidligere været omfattet af en lokalplan.

Området er trafikalt velbeliggende ved Englandsvej, Øresundsforbindelsen og Københavns Lufthavn. Tårnby Station og Tårnby Torv ligger ca. 400 m fra det nye byggeri, hvilket sikrer en god kollektiv trafikbetjening med såvel tog som busser.

Sydøst for lokalplanområdet ligger byparken, der i dag ender ved den eksisterende rundkørsel. Byparken er omkranset af Allégårdens treetagers boligbebyggelse i nord, og Vinkelhusenes 4-8 etagers boligbebyggelse i syd. Byparken indeholder rekreative anlæg, herunder en kanal, idrætsanlæg, beplantning mv.

Vandtårnet indeholder i dag en trykforøgerstation, pumper m.v. for vandforsyningerne, hvilket der skal tages højde for ved en gennemførelse af lokalplanen.

# LOKALPLANENS INDHOLD

## **Formålet med lokalplanen**

Formålet med lokalplanen er at muliggøre indretning af hotel og restaurationsvirksomhed eller kontorerhverv i og omkring det gamle vandtårn, og at sikre en funktionsmæssig sammenhæng mellem vandtårnet og den bagved liggende bypark.

Lokalplanen forudsætter en trafikal omlægning af den eksisterende rundkørsel til et T-kryds.

Ved at genanvende vandtårnet og tilføje området nye funktioner og et moderne udtryk understøttes vandtårnets funktion som fikspunkt i området, ligesom nybyggeriet og sammenkoblingen af vandtårnet med byparken vil komme til at fungere som en spændende åbning af parken ud mod Englandsvej.

Lokalplanen udlægger området til kontorerhverv, hotelformål med tilhørende restaurationsvirksomhed, fitness- og wellnesscenter. Lokalplanen skaber endvidere rammerne for en arkitektonisk nyfortolkning af vandtårnet, samtidig med at dets særlige arkitektoniske egenskaber bevares.

Sammenhængen mellem vandtårnet og dets nye anvendelser og den eksisterende bypark skal sikres ved, at der ved beplantning, byudstyr og et gennemgående vandtema skabes en visuel og oplevelsesmæssig sammenhæng. Vandet har oprindeligt defineret tårnets form. Rundt om tårnet kan der etableres et bassin, med forbindelse til den eksisterende kanal i byparken. På denne måde bindes byparken og tårnet sammen, og der skabes helhed i området.

Ved at omlægge rundkørslen til et T-kryds søges den trafikale dominans i lokalområdet samtigt mindsket, og de grønne områder forbedres til glæde for beboere og parkens besøgende. Området gives ved en gennemførelse af lokalplanen et markant løft såvel arkitektonisk som trafikalt og funktionelt.

## **Områdets anvendelse**

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af lokalplanområdet til kontorerhverv, hotel og restaurationsvirksomhed med tilhørende funktioner.

Det gamle vandtårn tænkes indrettet som hotel med et begrænset antal værelser i varierende størrelser. Øverst i vandtårnet kan skabes en glaskuppel, hvor der kan etableres restaurant og wellnessområde. I forbindelse hermed forhøjes vandtårnet fra sin nuværende højde på ca. 34 meter til en højde på op til 42 meter.

Dækket rundt om tårnet udføres, så det kan rotere langsomt om tårnet, således at gæsterne kan nyde udsigten over byen. Den øverste etage i tårnet tænkes indrettet med et akvarium i den oprindelige vandtank.

Som hotel og udsigtsrestaurant eller domicil-ejendom med design og høj kvalitet som bærende elementer, vil vandtårnet blive fornyet i både tanke og form. Lufthavnsnærhed og den spektakulære udsigt anses for elementer, der kan gøre området til noget særligt - ikke kun i Tårnby, men også set i et større perspektiv.

Ind mod byparken, i en halvcirkel om vandtårnet, kan der opføres en fløjbygning. Bygningen opføres med varierende højder, der er stigende fra Tårnbyvej mod Englandsvej.

Der etableres parkering under terræn samt kælder. Fløjbygningen deles af en stor åbning, der skaber visuel kontakt mellem vandtårnet og parken.

Bygningen skydes op af jorden ved Tårnbyvej og vokser i højden, idet den snor sig omkring vandtårnet.

Nybyggeriet skal opføres inden for de i kortbilag B angivne byggefelter.

### **Adgangs- og parkeringsforhold**

Trafikalt er lokalplanområdet placeret tæt på Øresundsforbindelsen og Københavns Lufthavn. Tårnby Station og busforbindelser sikrer en god kollektiv trafikbetjening.

Lokalplanen forudsætter at den eksisterende rundkørsel nedlægges, for at give plads til nybyggeriet og for at integrere vandtårnet med byparken.

Tårnbyvej og Englandsvej vil så skulle omlægges så de mødes i et T-kryds.

Et T-kryds vil ikke forringe oversigtsforholdene og trafikafvikling i området. Trafiksikkerheden kan endvidere forbedres, hvis der etableres en cykelforbindelse fra Englandsvej gennem byparken bag om nybyggeriet til Tårnbyvej.

Vejomlægningen skal ske efter vejlovens bestemmelser og indenfor den gældende vejbyggelinie.

Vejadgang til og fra nybyggeriet sker fra Tårnbyvej. Rundt om vandtårnet skal der anlægges en mindre rundkørsel, hvorfra ramper skal sikre adgang til parkering under terræn.

Der kan etableres en underjordisk forbindelsesgang mellem vandtårnet og fløjbygningen.

Derudover skal der gennem området etableres stiforbindelser, der sikrer adgangen til byparken og Allégården gennem lokalplanområdet samt sammenhængen til stiforløbet gennem Essexpark på vestsiden af Englandsvej.

### **Ubebyggede arealer og beplantning**

Alle ubebyggede arealer skal fremstå som grønne, og skal i videst muligt omfang være offentligt tilgængelige og fremstå som en sammenhængende del af byparken.

Allétræerne langs den eksisterende kanal vil med anlæggelse af nybyggeri ikke længere have sin berettigelse, da udstrækningen bliver væsentlig afkortet. Derfor kan den tilbageværende allé udskiftes med grupper af træer, der indpasses på arealerne omkring kanalen. Der kan således ske en opblødning af den stramme struktur langs kanalen. Samme princip med grupper af fritstående træer ønskes på arealerne omkring vandtårnet.

Der skal ved udformningen af de ubebyggede arealer indtænkes et bassin, der kan sikre vandtemaet som sammenhængende moment mellem vandtårnet og byparken. Kanalen i byparken skal fungere som bindeled mellem parken og nybyggeriet, og skal være med til at skabe en helhed for området. Bepantning og belægning på arealerne rundt om vandtårnet og fløjbygningen skal udformes, så der er adgang for redningskøretøjer.

### **Udstykning**

Der kan ske ændringer i de matrikulære forhold i forbindelse med gennemførelsen af lokalplanen herunder nedlæggelse af vejarealer samt sammenlægninger. Når byggeri jf. lokalplanen er gennemført, kan der ikke efterfølgende ske matrikulære udstykninger.



## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

### **Lov om miljøvurdering af planer og programmer**

Tårnby Kommune har efter lovens § 4 truffet afgørelse om, at nærværende lokalplan, giver anledning til at udarbejde en miljøvurdering på grund af de trafikale forhold. Miljøvurderingen er vedlagt som bilag 1.

### **Landsplanlægning.**

#### **Fingerplan 2007**

Ifølge Fingerplan 2007 ligger lokalplanområdet i det indre storbyområde.

Ifølge Fingerplan 2007 skal byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed og besøgsmonster har en intensiv karakter, lokaliseres inden for de stationsnære områder, fortrinsvis indenfor de stationsnære kerneområder. Hoteller og kontorerhverv er sådanne byfunktioner.

Da Tårnby Station er udpeget som knudepunktsterminal, og lokalplanområdet ligger i en afstand herfra på ca. 400 m, er lokalplanen i fuld overensstemmelse med Fingerplan 2007's bestemmelser.

#### **Cirkulære nr. 56 af 30. april 1997 vedr. bl.a. bygge- og anvendelsesregulerende bestemmelser for områder, der er belastet med støj fra Københavns Lufthavn i Kastrup.**

Dele af lokalplanområdet er omfattet af de bygge- og anvendelsesregulerende bestemmelser for områder, der er belastet med støj fra lufthavnen.

Cirkulæret forudsætter, at planer, der omfatter støjfølsom bebyggelse, skal indeholde bestemmelser om, at det indendørs støjniveau ikke må overstige 35 dB(A) for støjfølsomme erhverv – herunder hoteller og kontorerhverv.

Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

### **Kommuneplanlægning**

#### **Kommuneplan 2006-2015.**

Kommuneplan 2006-2015 bygger på en værdibaseret planlægning. Derfor beskriver hovedstrukturen ikke et fastlagt billede af, hvordan kommunen skal se ud i fremtiden. Derimod beskriver hovedstrukturen, hvordan man sikrer værdierne, når man skal udvikle og gennemføre nye projekter, planer og andre initiativer. Nye initiativer skal understøtte Tårnby Kommunes værdisæt. Hovedstrukturen beskriver muligheder for hvordan dette gøres.

Af kommuneplanens værdisæt fremgår det, at det fysiske miljø skal være af høj kvalitet, når det gælder byggeri, udformningen af det offentlige rum med videre. Byggerier i Tårnby Kommune skal være gedigne, hvilket først og fremmest indebærer en funktionalitet, men også en arkitektonisk kvalitet. Det skal være holdbart både i fysisk forstand, men også i modermæssige sammenhænge.

Byen og naturen udgør rammerne for borgerne i Tårnby Kommune. Borgerne har selv peget på, at bykvaliteter og -faciliteter som grønne områder, idrætsfaciliteter, servicetilbud, indkøbsmuligheder med mere er medvirkende til at gøre Tårnby Kommune til et godt sted at bo. Disse områder

kan forbedres som rammer for hverdagslivet gennem eksempelvis bedre tilgængelighed til områderne, men også ved at tilføje nye kvaliteter i form af nye funktioner.

Denne lokalplan understøtter kommuneplanens temaer ved bl.a. at tilføje nye funktioner til eksisterende bygninger, at videreudvikle et af byens væsentligste fikspunkter, at øge tilgængeligheden til et af byens grønne strøg, og at øge sikkerhed og fremkommelighed på en af byens hovedfærdselsårer.

### **Kommuneplanens rammebestemmelser**

I kommuneplan 2006-2015 er lokalplanområdet omfattet af enkeltområderne 1.F07 Byparken, 1.B26 Knarreborgvej, 1.B33 Åben-lav boligbebyggelse IV, 1.B39 Etagebeboelse IV samt 1.D13 Tårnby Skole.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplanen forudsætter derfor, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplan 2006-2015, hvor der ændres lidt på afgrænsningen af de enkelte rammeområder, og der yderligere udskilles et selvstændigt rammeområde 1.E12 til erhvervsformål (hotel og kontorerhverv).

### **Kommuneplantillæg**

Lokalplanen ledsages af kommuneplantillæg nr. 3 til kommuneplan 2006-2015.

### **Andet**

#### **Højdegrænser**

Af hensyn til flysikkerheden skal Københavns Lufthavn registrere og godkende faste og midlertidige hindringer, der ligger mellem kote 25 meter og kote 50 meter. Højere hindringer skal godkendes af Statens Luftfartsvæsen.

#### **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet er omfattet af Tårnby Kommunes spildevandsplan fra 2004. Området ligger inden for spildevandsplanens opland III. Spildevand fra lokalplanområdets bygninger og anlæg skal afledes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan.

#### **Jordforurening**

Der er ikke kendskab til jordforurening inden for området udover den almene byforurening. I forbindelse med konkrete byggeprojekter bør der foretages undersøgelser af eventuel jordforurening. Såfremt der under et bygge- eller anlægsarbejde konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses jf. jordforureningslovens § 71.

Bortskaffelse af evt. forurenede overskudsjord skal anmeldes til Tårnby Kommune.

#### **Zonestatus**

Området ligger i byzone.

### **Varmeforsyning**

Ny bebyggelse skal forsynes i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 582 af 22. juni 2000 om varmeplanlægning og godkendelse af anlægsprojekter for kollektive varmforsyningsanlæg og Tårnby Kommunes varmeplanlægningsgrundlag.

### **Deklarationer og servitutter**

De tinglyste vejbyggelinjer langs Engelsvej og Tårnbyvej opretholdes.

### **Ledninger**

Der findes indenfor lokalplanområdet flere ledninger til vand og kloak. Disse forudsættes omlagt og deklareret i nødvendigt omfang i forbindelse med lokalplanens gennemførelse.

### **Museumsloven**

Såfremt der under bygge- og anlægsarbejde findes fortidsminder, vil de være omfattet af lov nr. 473 af 7. juni 2001 (museumsloven) kapitel 8, § 27. Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer m.v., § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder).

### **Lokalplanens midlertidige retsvirkninger**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. En eksisterende lovlig anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at der ikke i de enkelte tilfælde er tale om et større byggearbejde, der isoleret set kræver tilvejebringelse af en lokalplan, og at den godkendte kommuneplans bestemmelser overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen og offentlig bekendtgjort, dog højst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

### **Offentlig høring**

Forslag til Lokalplan 107 er fremlagt til offentlig høring i perioden den 12. december 2007 til den 8. februar 2008.

# LOKALPLAN

## TÅRNBY KOMMUNE

### Lokalplan 107

#### Hotel og erhverv i og omkring vandtårnet.

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse 813 af 21. juni 2007) med senere ændringer fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

#### § 1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 At muliggøre indretning af hotel- og restaurationsvirksomhed samt kontorerhverv i og omkring vandtårnet.
- 1.2 At sikre en arkitektonisk- og funktionsmæssig sammenhæng med den bagvedliggende bypark.

#### § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag A og omfatter matr. nr. 89a, samt en del af matrikel 119 Tårnby by, Tårnby samt dele af vejarealerne 7000a (Englandsvej) og 7000b (Tårnbyvej)
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

#### § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må anvendes til hotel- og kongresfaciliteter, restaurationsvirksomhed, fitness- og wellnesscenter samt andre funktioner, der naturligt findes i forbindelse med hoteller af høj international klasse.
- 3.2 Herudover kan området anvendes til kontorerhverv.

#### § 4 Matrikulære forhold

- 4.1 Der vil ske ændringer i de matrikulære forhold i forbindelse med gennemførelsen af lokalplanen, herunder nedlæggelse af vejarealer samt sammenlægninger.
- 4.2 Efter gennemførelsen af lokalplanen kan der ikke ske udstykninger.

#### § 5 Bygninger og anlægs omfang og placering

- 5.1 Det samlede bruttoareal over terræn må ikke overstige 10.000 m<sup>2</sup>.
- 5.2 Ny bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag B angivne byggefelter.

#### § 6 Bygningernes ydre fremtræden

- 6.1 Bygningen i byggefelt A (jf. kortbilag B) kan gives en højde på maksimalt 42 meter.
- 6.2 Nybyggeri indenfor byggeflet B (jf. kortbilag B) udføres i en halvcirkel rundt omkring vandtårnet. Bygningen skal have en højde på maksimalt 22 meter mod Englandsvej med et kontinuerligt fald mod Tårnbyvej til en højde på maksimalt 12 meter. For at sikre forbindelsen mellem vandtårnet og byparken, skal der etableres en åbning mellem bygningerne i forlængelse af byparkens akse.

6.3 Facaderne udføres i hvidlige nuancer i materialerne: glas (el. glaslignende materialer), stål, beton eller pudsede overflader. Glas skal fremstå i en neutral ikke spejlende farve.

6.4 Renovation skal håndteres enten fra kælderen indenfor byggefelt B eller fra en mindre selvstændig bygning i byggefelt C (jf. kortbilag B) Denne bygning kan evt. udføres i lettere materialer f.eks. træ og må maksimalt gives en højde på 3 meter.

6.5 Kuplen skal fremstå som en klar defineret form, hvor selve kuplens geometri er det fremtrædende visuelle element. Overflader udføres af et transparent materiale med gennemsigtighed som glas.

6.6 Vandtårnets eksisterende særlige arkitektoniske egenskaber, som den vertikale orientering og synlige konstruktive elementer, skal videreføres i en ekspressiv og moderne arkitektur.

6.7 Skiltning og belysning, herunder facadebelysning, skal udføres, så det skaber god helhedsvirkning med resten af den enkelte bygnings arkitektur og fremstår som en integreret del af denne. Skiltning og belysning må ikke være til gene for omgivelserne.

6.8 Skiltning i forbindelse med bygningernes facader skal begrænses til navn og evt. logo samt iøvrigt udformes i overensstemmelse med kommunens skiltepolitik.

## **§ 7 Ubebyggede arealer og beplantning**

7.1 Beplantning og disponering af friarealer skal ske efter en samlet plan, der beskriver type, materialer og kvalitet.

7.2 Inventar, belysning og beplantning samt et gennemgående vandtema skal skabe en visuel og oplevelsesmæssig sammenhæng med byparken.

7.3 Arealerne omkring vandtårnet skal fremstå som en grøn græsflade med grupper af fritstående træer.

7.4 Græsflader skal svare til græsarealer i byparken og kan indeholde løgvækster. Der skal plantes træarter, der kan opfylde de lokale vækstbetingelser.

7.5 Der må ikke plantes bærbærende træer og buske i et større omfang.

7.6 Rundt om vandtårnet kan der etableres et bassin, der har visuel og eventuel fysisk forbindelse til den eksisterende kanal i byparken.

7.7 Grusstier gennem lokalplanområdet skal have en karakter svarende til grusstierne i byparken, og de skal udformes således, at der skabes en harmonisk helhed i stisystemet. Belagte gangarealer skal udformes af granitmaterialer, der medfører, at de fremstår med en karakter svarende til granitbelæggninger i byparken.

7.8 Redningsveje, der ikke har funktion som stier, skal udføres med overflader, der muliggør kørsel.

7.9 Aptering skal have en karakter og en placering, der skaber helhed og sammenhæng med byparken. Belysning skal have udtryk og placering, der skaber helhed og harmoni med belysningen i byparken.

7.10 Udendørs oplagring af materialer må ikke finde sted.

7.11 I naboskel og i skel mod vej og mod byparken må der ikke opsættes hegn eller anden form for fysisk eller visuel barriere.

7.12 Ubebyggede arealer må kun anvendes som adgangs- og opholdsarealer. Ubebyggede arealer skal indrettes i overensstemmelse med gældende anvisninger for handicappedes færden.

## **§ 8 Vej- og stiforhold**

8.1 Al vejadgang til nybyggeri skal ske fra Tårnbyvej.

8.2 Gennem lokalplanområdet anlægges stier således, at der sikres en sammenhæng mellem stierne i byparken og krydsningen af Englandsvej samt til eksisterende sti mod Allégården i princippet som angivet på kortbilag B.

Stierne udformes med en bredde, der gør, at det grønne omkring bygningerne udgør mest muligt af arealerne.

8.3 Som adgang til underjordisk parkering jf. § 9.1, forarealer m.v. anlægges en lille rundkørsel.

## **§ 9 Parkering**

9.1 Parkering etableres under terræn med til- og frakørselsramper i den nye rundkørsel om vandtårnet jf. § 8.3.

9.2 Der skal mindst anlægges parkeringsarealer svarende til 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal til hotelformål, 1 p-plads pr. 40 m<sup>2</sup> etageareal til restaurationsformål samt 1 p-plads pr. 90 m<sup>2</sup> kontorerhverv.

9.3 I forbindelse med den i § 8.3 nævnte rundkørsel kan der etableres af- og pålæsningsarealer samt evt. 1-2 holdepladser for taxier/ og handicappede.

## **§ 10 Støj**

10.1 Det indendørs støjniveau fra flystøj må ikke overstige 35 dB(A) for støjfølsomme erhverv (hoteller, kontorer og lignende).

## **§ 11 Ledningsforhold**

11.1 Elledninger skal fremføres som jordkabler.

11.2 Eksisterende vand og kloakledninger skal i fornødent omfang omlægges og deklareres.

## **§ 12 Ophævelse af lokalplan**

12.1 Lokalplanerne 93 og 50 ophæves for de områder, der er omfattet af denne lokalplan.

## **§ 13 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

13.1 Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at rundkørslen Engelsvej/Tårnbyvej omlægges til et T-kryds.

13.2 Det er en forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse, at friarealer er anlagt i overensstemmelse med den i § 7.1 angivne plan.

13.3 Det er en forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse at vand og kloakledninger er omlagt if. § 11.2.

## **§ 14 Lokalplanens retsvirkninger**

14.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jf. lov om planlægning § 18.

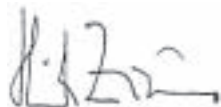
14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

14.3 Under iagttagelse af reglerne om naboorientering i henhold til lov om planlægning § 20, kan Kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser jf. lov om planlægning § 19, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

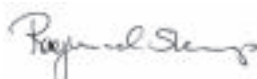
14.4 Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## **Vedtagelsespåtegning**

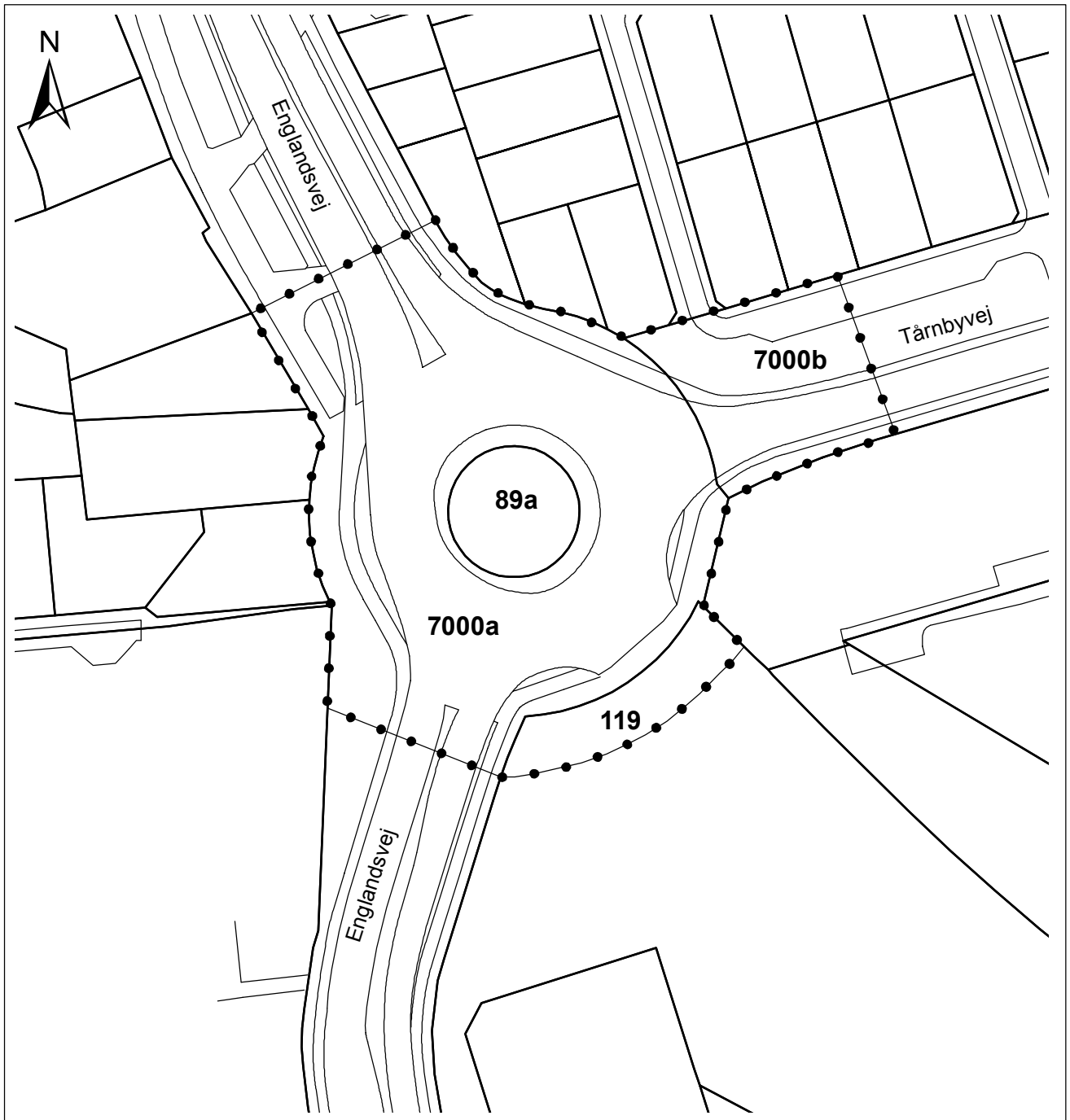
Tårnby Kommunalbestyrelse har den 27. november 2007 vedtaget at offentliggøre dette forslag til lokalplan og miljøvurdering.



Henrik Zimino  
Borgmester



Raymond Skaarup  
Teknisk Chef



## TÅRNBY KOMMUNE

### LOKALPLAN 107

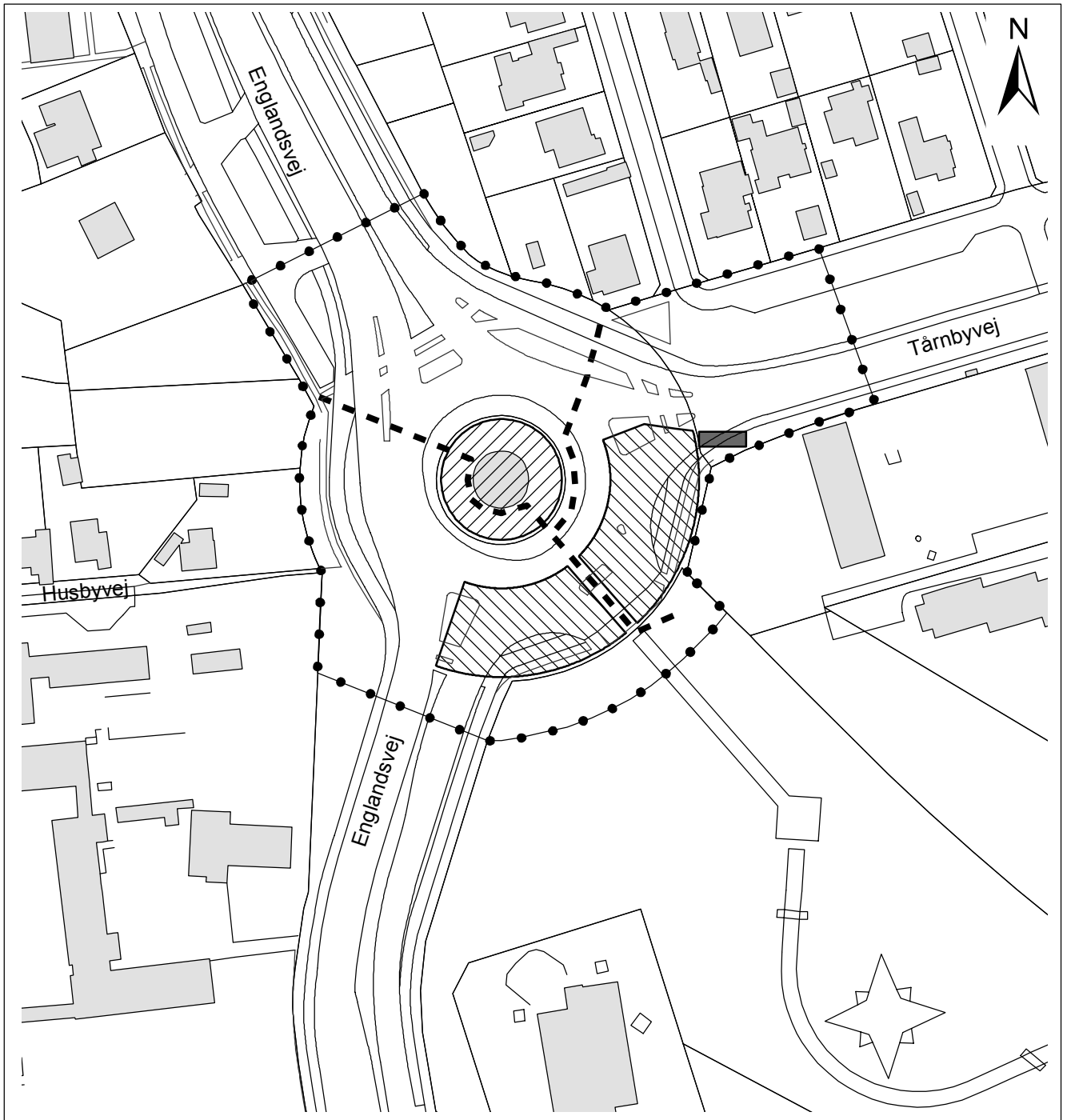
Hotel og erhverv i  
og omkring vandtårnet

### KORTBILAG A

Matrikulære forhold

0 12,5 25 50 Meters

●●●● Lokalplanens områdegrænse



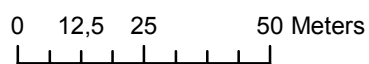
# TÅRNBY KOMMUNE

## LOKALPLAN 107






Hotel og erhverv i og omkring vandtårnet

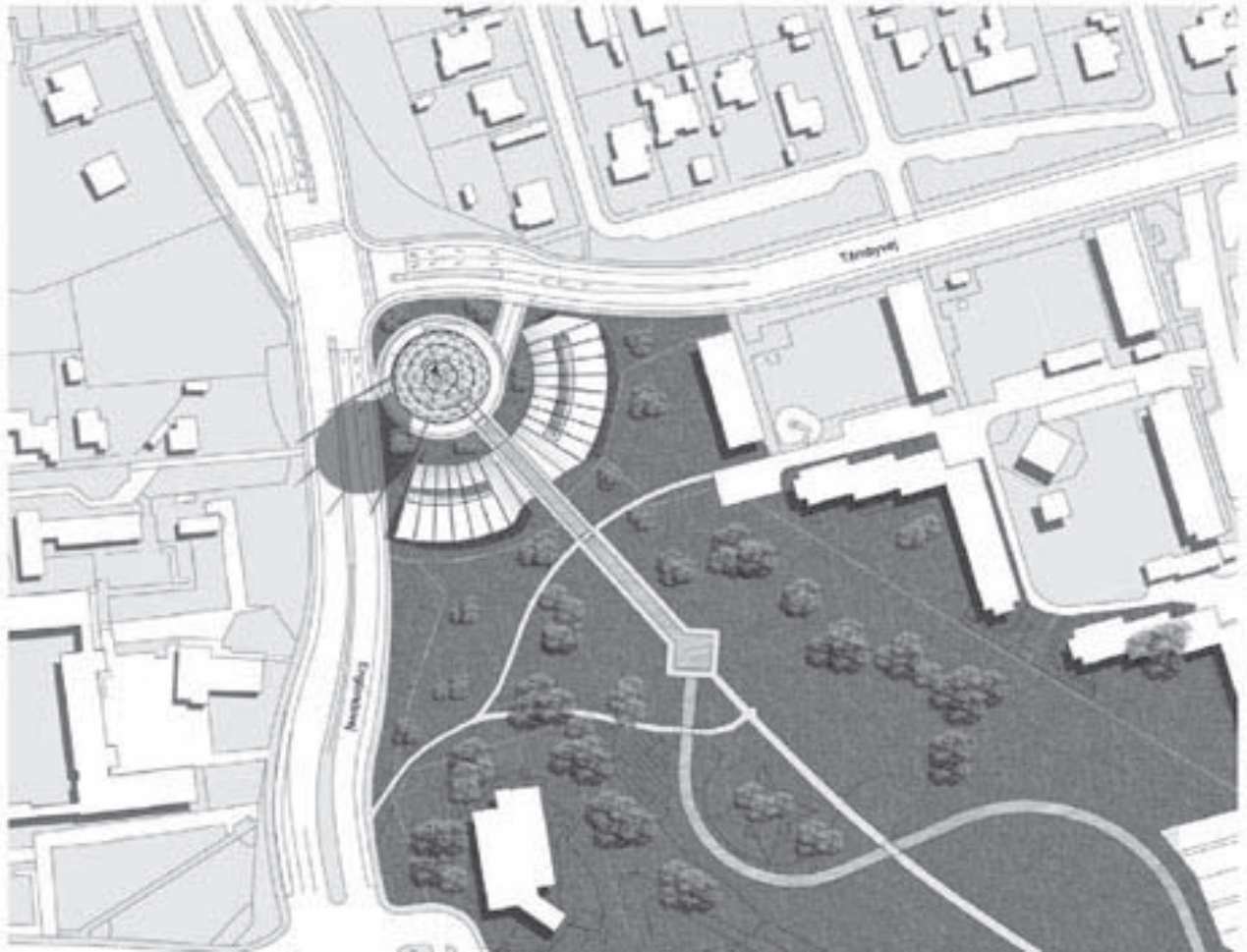
### KORTBILAG B

Areanvendelse



#### Signatur:

-  Lokalplanens områdegrænse
-  Principielle stiforløb
-  Byggefelt A
-  Byggefelt B
-  Byggefelt C



## **TÅRNBY KOMMUNE**

### **LOKALPLAN 107**

Hotel og erhverv i  
og omkring vandtårnet

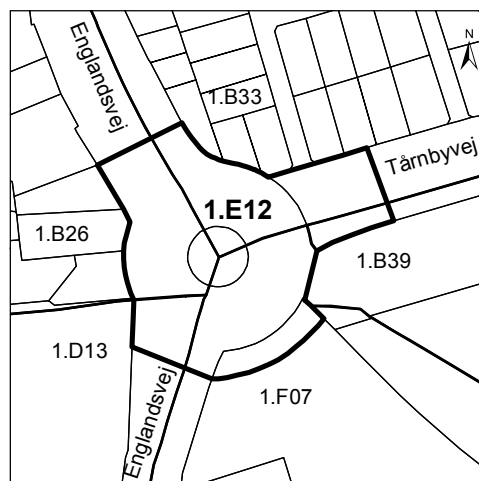
### **KORTBILAG C**

Illustrationsplan

## Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2006-2015

Gennemførelsen af Lokalplan 107 for hotel og erhverv i og omkring vandtårnet forudsætter at der udarbejdes et tillæg til kommuneplan 2006-2015.

Der ændres således på afgrænsningen af rammeområderne 1.F07 Byparken, 1.B26 Knarreborgvej, 1. B33, 1.B39 samt 1. D13, men der ændres ikke på anvendelserne af områderne.



Herudover udkilles et nyt rammeområde  
1. E12 Vandtårnet, der får følgende bestemmelser

1. E12 Vandtårnet
  - Nuværende anvendelse: Vejareal, vandtårn uden funktion
  - Fremtidig anvendelse: erhvervsområde til kontorerhverv, hotel m.v.
  - Max bygningshøjde: 42 m
  - Særlige bemærkninger: Stationsnær.
  - Værdier: Udnytte eksisterende ressourcer bedre, fysisk miljø af høj kvalitet.

Tårnby kommunalbestyrelse har den 27. november 2007 vedtaget at offentliggøre dette forslag til kommuneplantillæg.

Henrik Zimino  
Borgmester

Raymond Skaarup  
Teknisk chef