

# KØBENHAVNS KOMMUNE PLANORIENTERING



## Lokalplan nr. 346

Bygge- og Teknikforvaltningen • Plan & Arkitektur

BILAG 10

### „Østamager III“

Sundbyøster

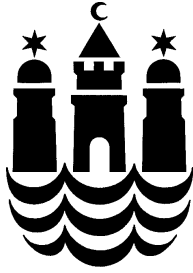
Omdannelse af nedslidt industriområde

Boliger og serviceerhverv m.v.

Delvist ophævet, se nr. 360

**December 2001**

# Københavns Kommunes Planorientering



## Lokalplan nr. 346



# Københavns Kommune

## Lokalplan nr. 346

Lokalplan for området begrænset af Strandlodsvej, sydskelellene af ejendommene matr. nr. 4108, 4109, 4110, 4199, 4210, 1775, 3432 og 55d Sundbyøster, København, Amager Strandvej, villabebyggelsen nord for Italiensvej, en linie over ejendommen matr. nr. 848 ibid. langs vestskelet af Amagerbanen i en afstand af 2- 4 m, vestskelet af Amagerbanen, nordskelet af ejendommen matr. nr. 848 ibid. og Palermovej.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

### § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for omdannelse af et større delvist nedslidt industriområde på Østamager til et attraktivt område for boliger, serviceerhverv og offentlige formål med høj arkitektonisk kvalitet og med udnyttelse af beliggenheden ved Amager Strandpark og stationsnærheden i forhold til Metro. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Ved udbygningen skal der skabes en bymæssig sammenhæng mellem Amagers tæt befolkede brokvarter og Amager Strandpark.
- Den primære anvendelse er boliger. I områdets vestlige del ved Strandlodsvej/Lergravsvej kan der integreres serviceerhverv. I området syd for Øresundsvej mellem Krimsvej og Amager Strandvej integreres boliger, når mulighederne opstår, via tilvejebringelse af supplerende lokalplan. Af hensyn til eksisterende virksomheder muliggøres her en bredere erhvervsanvendelse, herunder lettere industri.
- Det skal tilstræbes, at der etableres større boliger med henblik på, at bydelen kan tiltrække børnefamilier, og at der opnås en bedre fordeling mellem små og store boliger.
- Med henblik på, at Øresundsvej styrkes som en levende og aktiv forbindelse mellem

Amager Strandvej og Amagerbrogade, muliggøres, at institutioner og mindre butikker kan placeres langs gaden.

- Ved biltrafikbetjeningen lægges der vægt på at holde Amager Strandvej facadeløs mellem Lergravsvej og Øresundsvej og ved fastholdelse af en lokalgade på vejens vestside syd for Øresundsvej. Desuden søges biltrafikens krydsning af stisystemet begrænset.
- For fodgængere og cyklister sikres et attraktivt stisystem, herunder en grøn forbindelse i Lergravsvej og - som en del af kommunens overordnede cykelrutenet - en grøn forbindelse på Amagerbanens nedlagte tracé mellem Lergravsvej og Øresundsvej og langs Metro på strækningen syd for Øresundsvej.
- Beplantning skal medvirke til at give området karakter og formidle den ønskede sammenhæng mellem det tætte Amager og Amager Strandpark, herunder ved etablering af en grøn kile fra Strandlodsvej til Amager Strandvej med reference til Lergravsparken og boligbebyggelsen Sundparken, ved anlæg af grønne arealer langs bl.a. nordsiden af Øresundsvej og Amager Strandvej samt ved ovennævnte grønne stiforbindelser.
- Bebyggelsen i den nordlige del af lokalplanområdet omkring "Vølundgrunden" skal tage udgangspunkt i en åben parkbebyggelse med etageboliger i en tidssvarende arkitektur. Gavlene vendt mod Amager Strandvej skal fremstå som et markant motiv.
- Kvalitative krav til friarealerne indebærer en begrænsning af parkering på terræn ved etablering af et parkeringshus som fællesanlæg for de aktuelle fornyelsesområder.
- Ved udnyttelsen af områdets nærhed til Metro, gennem bevaring af eksisterende bygninger, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved træbeplantning og etablering af grønne gennemgående træk, ved hensyntagen til cyklister og fodgængere, ved krav om kollektiv varmforsyning samt muligheden for etablering

af miljømæssige servicefunktioner tilstræbes et område opbygget efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på bæredygtige løsninger og et byøkologisk perspektiv, og hvor økologiske løsninger fremstår i en integreret arkitektonisk sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by.\*)

## § 2. Område

*Stk. 1.* Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.445 og omfatter ejendommene matr.nr. 1a, del af 33b, 35b, 61a, 61c, 61d, del af 145b, 512, 643, 847, del af 848, 1041, 1513, 1525, 1578, 1673, 1675, 1776, 1923, 3189, 3190, 3391, 3392, 3435, 3618, 3627, 3728, 3770, 3771, 3772, 3790, 3792, 3825, 3831, 3846, 3876, 3896, 3897, 4070, 4107, 4180, 4186, 4190, 4195, 4196, 4200, 4206, 4222, 4226, 4227, 4282, 4285, 4286, 4303, 4312, 4320, 4332, 4333, 4335, umatrikulerede offentlige vejarealer (strækning af Øresundsvej) og umatrikulerede banearer, Sundbyøster, København, samt alle parceller, der efter 1. februar 2001 udstykkes i området.

*Stk. 2.* Lokalplanområdet opdeles i underområderne IA, IB, IC, II, III, IV, V, VI og VII som vist på tegning nr. 27.445.

## § 3. Anvendelse

*Stk. 1. For område IA, IB, IC og II gælder:*

- a) Områderne fastlægges til helårsboliger. Der kan i stueetagen i randbebyggelse i vejlinien mod Øresundsvej indrettes publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende, samt andre serviceerhverv, liberale erhverv, håndværk m.v., der er forenelige med områdets anvendelse til boliger.
- b) Område IC fastlægges til fælles parkeringshus, jf. § 5, stk. 2, pkt. b og § 11.

*Stk. 2. For område III gælder:*

- a) Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes lettere industri, lager og lignende, og endelig må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.
- b) Fordelingen af boliger og erhverv fastlægges således, at mindst 50 pct. af områdets samlede etageareal skal anvendes til boliger. Erhverv skal fortrinsvis placeres langs Krimsvvej og Øresundsvej. Opførelse eller indretning af boliger forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan, hvor desuden den mere detaljerede fordeling af anvendelsen fastlægges, jf. § 5, stk. 4.
- c) Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv placeres over etager med boliger.

*Stk. 3. For område IV gælder:*

- a) Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.
- b) Fordelingen af boliger og erhverv fastlægges således, at mindst 60 pct. af områdets etageareal skal anvendes til boliger. Erhverv skal placeres ved hjørnet af Strandlodsvej og Lergravsvej.
- c) Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv placeres over etager med boliger.

\*Borgerrepræsentationen har i mødet den 1. marts 2001 tiltrådt revideret udgave af "Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri" med de heri indeholdte minimumskrav, anbefalinger og visioner.

*Stk. 4. For område V gælder:*

Området fastlægges til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, såsom institutioner, herunder børneinstitutioner, og andre sociale formål, sportsanlæg, sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål samt administration. Til hver institution/anlæg må der indrettes enkelte boliger til brug for portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen/anlægget.

*Stk. 5. For område VI gælder:*

Området fastlægges til offentlige rekreative formål i form af en grøn cykelrute.

*Stk. 6. For område VII gælder:*

Området fastlægges til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter. Det må anvendes til kollektivt trafik anlæg i form af Metro, herunder station med tilhørende forplads umiddelbart syd for Øresundsvej. I området skal der desuden etableres en fortsættelse af den i stk. 5 fastlagte cykelrute, jf. også § 4, stk. 12. Etablering af Metro forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

*Stk. 7. For hele lokalplanområdet gælder:*

- a) Nye boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup>, og ingen boliger må være mindre end 75 m<sup>2</sup>. Boliger for unge, ældre og personer med handicap opført efter gældende lovgivning er undtaget fra bestemmelserne. Boliger indrettet i bebyggelse med en husdybde på over 12 m skal i normaltager have en størrelse på mindst 100 m<sup>2</sup>. Dybden regnes som et gennemsnit og eksklusive altaner.
- b) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere, herunder kollektive anlæg og institutioner samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer).
- c) Etablering af butikker skal ske med henblik på betjening af lokalområdet. Butikker må alene etableres i stueetagen i randbebyggelse i vejlinien/vejudvidelseslinien mod Øresundsvej. Det samlede bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>, hvoraf højst halvdelen må anvendes til dag-

ligvarehandel. Bruttoetagearealet må ikke overstige 500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og ikke 200 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

- d) I områderne IA, IB og II må der ikke udøves virksomhed, som giver anledning til forurening (forureningsklasse 1).

I lokalplanområdet i øvrigt 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).

## **§ 4. Vej- og stiforhold samt byggelinier**

*Stk. 1.* Mod Amager Strandvej opretholdes de eksisterende vejlinier. Den vestlige del af Amager Strandvej skal på strækningen syd for Øresundsvej opretholdes som lokal adgangsvej med beplantet bælte mellem den offentlige vej og lokalgaden efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

*Stk. 2.* Øresundsvejs tilslutning til Amager Strandvej kan udformes som en rundkørsel med en diameter på omkring 42 m.

*Stk. 3.* Mod Øresundsvej opretholdes de på tegning nr. 27.494 viste eksisterende 22 m vejlinier/vejudvidelseslinier. På strækningen under den kommende bro til Metro fastlægges yderligere en mindre udvidelse på sydsiden ligeledes som vist på tegning nr. 27.494.

*Stk. 4.* Mod Strandlodsvej opretholdes den på tegning nr. 27.494 viste eksisterende 22 m vejudvidelseslinie på strækningen mellem Lergravsvej og Øresundsvej og den eksisterende 18,83 m vejlinie på strækningen syd for Øresundsvej.

*Stk. 5.* Mod Krimsvej fastlægges den vestlige vejlinie i grænsen mod Metro, og de eksisterende vejudvidelseslinier i vejens østlige side opretholdes som vist på tegning nr. 27.494.

*Stk. 6.* Mod Lergravsvej opretholdes de på tegning nr. 27.494 viste eksisterende vejlinier på strækningen vest for Amagerbanens tracé. På midterarealet anlægges en gang- og cykelsti med grønne rabatter. Lergravsvej fastlægges på strækningen øst for Amagerbanens tracé mel-

lem Amager Strandvej og den i stk. 9 fastlagte adgangsvej med en 5 m vejudvidelseslinie mod syd og anlægges med et tværsnit i princippet som vist på tegning nr. 27.449 med en kørebane i sydsiden, et bredt beplantet areal i midten og en gang- og cykelsti med rabat i nordsiden, jf. desuden § 10, stk. 4.

*Stk. 7.* Mod Palermovej opretholdes de eksisterende vejlinier.

*Stk. 8.* Der må ikke etableres overkørsler mod Amager Strandvej og Øresundsvej undtagen for ejendomme, hvor alternativ adgang efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn indebærer væsentlig omvejskørsel eller ikke er praktisk mulig.

*Stk. 9.* Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i princippet placeret som vist på tegning nr. 27.494. Vejene får status som privat fællesvej. Vejene anlægges normalt i en bredde af 7 m og blinde veje forsynes med vendepladser efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

I forbindelse med eventuel udstykning af den i § 5, stk. 3, fastlagte rækkehusbebyggelse i området II, jf. § 12, skal der udlægges adgangsveje (stier) med en bredde på 3-4 m med tilslutning til det i stk. 13 fastlagte vej- og stiudlæg efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

Den angivne vej over cykelruten skal nedlægges, når den viste vejadgang fra vest via Lergravsvej etableres.

For område III fastlægges den interne trafikbetjening i supplerende lokalplan, jf. § 5, stk. 4.

Hvor den i stk. 12 fastlagte gang- og cykelsti krydser private fællesveje, udføres belægninger som gang- og cykelstiens, således at belægningsskift markerer krydsende fodgængere og cyklister.

*Stk. 10.* Der fastlægges 5 m hjørneafskæringer ved Strandlodsvej, Øresundsvej og Amager Strandvej. For øvrige veje fastlægges 3 m hjørneafskæringer.

*Stk. 11.* For de på tegning nr. 27.494 med gråtone viste arealer, der er udlagt til veje langs Amagerbanens tracé, kan vejudlæggene ophæves.

*Stk. 12.* Fra Lergravsvej til Øresundsvej fastlægges en gang- og cykelsti som vist på tegning nr. 27.494 med en bredde på ca. 12 m inklusive rabatter, jf. snit vist på tegning nr. 27.449, placeret på arealerne for Amagerbanens nedlagte tracé. Fra Øresundsvej via en tunnel under Metro til en sti på ejendommen matr. nr. 848 ibid. langs dennes østskel fastlægges cykelruten som vist på tegning nr. 27.494 med en bredde på 4- 6 m inklusive rabatter. Stianlægget skal indgå i kommunens overordnede cykelrutenet.

*Stk. 13.* Langs østskellet af ejendommen matr. nr. 512 ibid. fastlægges en 3,5 m bred gang- og cykelsti fra Palermovej til den i stk. 9 fastlagte vej med forbindelse til Øresundsvej i princippet som vist på tegning nr. 27.494.

*Stk. 14.* Fra Strandlodsvej fastlægges der langs nordsiden af Metro en 4 m bred gang- og cykelsti med forbindelse til den i stk. 12 fastlagte gang- og cykelsti og Øresundsvej.

*Stk. 15.* Der kan etableres en gangtunnel under Metro mellem område IB og IC.

*Stk. 16.* Belægninger, træbeplantninger, belysning og inventar i øvrigt på vejarealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse skal medvirke til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden. For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m<sup>2</sup>. For træer i lukkede befæstelser skal der minimum være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ herunder minimum 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen. Bestemmelserne om træers vækstbetingelser gælder generelt for træer på vejareal.

*Stk. 17.* Mod nordsiden af Øresundsvej fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinie i en afstand af 5 m fra eksisterende vejlinie/vejudvidelseslinie som vist på tegning nr. 27.494.

*Stk. 18.* Mod Strandlodsvej fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinie på strækningen mellem Lergravsvej og Øresundsvej i en afstand af 5 m fra den i stk. 4 fastlagte vejudvidelseslinie som vist på tegning nr. 27.494.

*Stk. 19.* Mod Amager Strandvej fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinie på strækningen mellem Lergravsvej og Øresundsvej i en afstand af 5 m fra den eksisterende vejlinie som vist på tegning nr. 27.494.

*Stk. 20.* Langs Metro (område VII) fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier i afstande af 10 m fra områdegrænsen som vist på tegning nr. 27.494.

*Stk. 21.* I område III opretholdes en bebyggelsesregulerende byggelinie i en afstand af 20 m fra områdets grænse mod syd som vist på tegning nr. 27.494.

*Stk. 22.* I område V fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinie i en afstand af 15 m fra områdets grænse mod øst som vist på tegning nr. 27.494.

## **§ 5. Bebyggelsens omfang og placering**

*Stk. 1.* For område IA, IB, IC, II, III og IV må bebyggelsesprocenten ikke må overstige 90. For område IA, IB og IC beregnes bebyggelsesprocenten for de 3 områder under ét, og for området II og IV beregnes bebyggelsesprocenten for hvert område under ét.

For område V må bebyggelsesprocenten ikke overstige 60.

*Stk. 2. For område IA, IB, IC, og IV gælder særligt:*

a) Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 27.495 viste principielle bebyggelsesplan, jf. dog pkt. b. Længehusene må opføres i højst 5 etager. Den 5. etage skal mod syd fremtræde som en tilbagerykket tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 17 m og husdybden ikke 13 m. På tegningen er desuden vist bebyggelse, der forventes bibeholdt. Denne be-

byggelse kan erstattes af nybyggeri med i princippet tilsvarende placering i højst 5 etager mod Lergravsvej og Strandlodsvej. Bygningshøjden må ikke overstige 17 m.

b) I område IC skal der opføres et parkeringshus, jf. § 11, i en afstand af mindst 2,5 m fra grænsen mod område V. Bygningshøjden må ikke overstige 13 m.

*Stk 3. For område II gælder særligt:*

Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 27.495 viste principielle bebyggelsesplan, herunder som randbebyggelse i vejlinien mod Øresundsvej og som rækkehus i det indre af den vestlige del af området. Rækkehusene må opføres i 2 etager samt udnyttet tagetage. Bebyggelse i øvrigt må opføres i højst 4 etager. Randbebyggelsen mod Øresundsvej skal opføres i mindst 2 etager. Husdybden må ikke overstige 11 m.

På tegningen er desuden vist bevaringsværdig bebyggelse, der indgår i bebyggelsesplanen, samt bebyggelse i øvrigt, der forventes bibeholdt. Sidstnævnte bebyggelse kan erstattes af nybyggeri med i princippet tilsvarende placering i højst 3 etager. Gesimshøjden må ikke overstige 10 m og bygningshøjden ikke 13 m.

*Stk. 4. For område III gælder særligt:*

a) Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra tilbygninger af begrænset omfang samt mindre bygninger i 1 etage, herunder skure, byøkologiske anlæg og lignende, forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

b) Bebyggelsen langs Øresundsvej skal opføres som sluttet randbebyggelse i princippet i den i § 4, stk. 3 fastlagte vejudvidelseslinie.

*Stk. 5. For område V gælder særligt:*

a) Bebyggelsen må opføres i højst 2 etager.

b) Bygningshøjden må ikke overstige 10 m.

c) Bebyggelsen skal opføres inden for arealet begrænset af de i § 4, stk. 17, 18, 20 og 22 fastlagte bebyggelsesregulerende byggelinier langs Øresundsvej, Strandlodsvej og Metro samt grænsen mod øst. Skure, udhuse og lignende, som ikke benyttes til ophold, kan opføres foran de to sidstnævnte bebyggelsesregulerende byggelinier.

- d) Ingen form for bebyggelse må opføres tættere end 1 m fra fundamentet af de eksisterende dækningsgrave ved Øresundsvej.

*Stk. 6. For hele lokalplanområdet gælder:*

- a) Tagetagen kan udformes traditionelt eller som tilbagetrukket etage afhængig af tagformen. De angivne etageantal er eksklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser.
- b) Bebyggelsens højde må ikke overstige 0,8 x afstanden til anden boligbebyggelse samt eventuelle børneinstitutioner inden for området og ikke afstanden til anden erhvervsbebyggelse inden for området. Afstanden beregnes ud fra den højeste af bygningerne. Med bestemmelserne, der kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold, er bygningslovgivningens bestemmelser om bebyggelsens højde i forhold til vej, sti, naboskel og anden bebyggelse tilsidesat.
- c) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra den fastlagte bebyggelsesplan, etageantal, bygningshøjder og husdybder, når den struktur og karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.
- d) Ud over de i stk. 2 og 3 fastlagte bebyggelser kan der opføres mindre bygninger i én etage til fællesanlæg, herunder byøkologiske anlæg, udhuse, cykelskure og lignende.
- e) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner.
- f) De på tegning nr. 27.495 viste bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse.

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

*Stk. 1.* Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og give de forskellige afsnit af bebyggelsen et velargumenteret fællespræg med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

Det skal i hvert enkelt byggeri tilstræbes et højt arkitektonisk niveau ud fra en overordnet arkitektonisk hovedidé.

Bygningsoverflader skal udføres i naturlige genanvendelige materialer, såsom ikke reflekterende metal, glas, træ, beton, tegl, herunder pudset murværk, og natursten. Bestemmelsen gælder også bygningsdetaljer, såsom vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør og inddækninger m.v. Metalflader skal fremstå ikke reflekterende. Glas må ikke være spejlende udover den spejlvirkning, der kendes fra almindeligt vinduesglas.

Ændringer af eksisterende bebyggelse skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn respektere bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

*Stk. 2.* Tage skal udføres med sådanne tagformer, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den eksisterende bebyggelse i området. Tagene skal være tilpas ensartede, således at der efter forvaltningens skøn opnås overensstemmelse med det tilsigtede fællespræg af bebyggelsen. Skrå tagflader skal beklædes med tagmaterialer, der harmonerer med tagmaterialer på eksisterende bebyggelse i området og de tilgrænsende karréer, såsom tegl, naturskifer, eternitskifer, tagpap og zink.

Tagmaterialer må ikke være reflekterende.

*Stk. 3.* Permanent fritstående gavle skal fremtræde med overflader, der svarer til eller harmonerer med facaderne på den pågældende bygning, og skal forsynes med vinduer og eventuelt franske altaner eller lignende.

*Stk. 4.* I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan der herudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning.

*Stk. 5.* Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer, som ikke må blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

Der må ikke etableres sammenhængende butiksfacader, der rækker ud over den enkelte bygningsenhed.



*Stk. 6.* Opgange i boligbebyggelse opført som randbebyggelse mod gader skal forsynes med adgang til begge facader.

Ved bebyggelse med publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen kan bestemmelsen i enkelte tilfælde fraviges, hvis der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn etableres acceptable alternative adgangsmuligheder.

*Stk. 7.* Skiltning, reklamering og facadebelysning, herunder markiser, solafskærmninger og udhængsskabe, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.

Facade- og reklamebelysning, lysskilte og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke ved blanding, reflekser, farver eller ved deres udseende i øvrigt være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, må ikke finde sted.

*Stk. 8.* Tekniske anlæg og installationer på tag samt tagterrasser skal udformes således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder tilpasset tagformen og som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

*Stk. 9. For område IA og IB gælder særligt:*

- a) Facader skal udføres i materialer som træ, ikke reflekterende metal, teglsten, der er pudsede, eller beton med en bearbejdet overflade. Farven skal være lys og skal harmonere de øvrige bygninger i området.
- b) Gavle mod Amager Strandvej skal udformes ensartede og med større glaspartier med henblik på at skabe en god visuel sammenhæng mellem boliger og Amager Strandpark/Øresund.
- c) Altaner skal indgå som en integreret del af bygningskroppen ligeledes med henblik på at skabe en god visuel sammenhæng mellem boliger og Amager Strandpark/Øresund.

*Stk. 10. For område II gælder særligt:* Bygningsoverflader skal udføres i materialer,

der harmonerer med eksisterende bebyggelse såsom træ, beton, tegl, herunder pudset murværk, og natursten.

*Stk. 11. For de på tegning nr 27.495 viste bevaringsværdige bygninger gælder, at ombygninger og ændringer skal ske efter følgende retningslinier:*

- a) Ændringer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn tage udgangspunkt i den pågældende bygnings stilart, således at der opnås en god helhedsvirkning.
- b) Facader i blank mur må ikke overfladebehandles.
- c) Vindues- og dørhuller skal etableres inden for murværkets blændingsfelter. Vinduer skal udføres i materialer, dimensioner, inddeling, sprosser, oplukke måde og farver som oprindeligt, alternativt udskiftes til anden lignende type, som efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn er tilpasset den eksisterende arkitektur.
- d) Farver skal afstemmes med områdets karakter, og der skal tages udgangspunkt i traditionen for den pågældende bygnings stilart.
- e) Udsmykning i form af gesimser, indfatninger og forsætninger, bånd og anden facadeudsmykning skal bevares.
- f) Tagbelægninger skal udføres i materialer som oprindeligt.
- g) Tagrender, nedløbsrør, inddækninger m.v. skal udføres i zink.

*Stk. 12.* Ibrugtagning af bebyggelsen kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

Antenner, herunder paraboler, må alene placeres på tag eller gårdfacader. Placering og udformning skal ske så diskret som muligt og i øvrigt under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

## **§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener \*\*)**

*Stk. 1.* Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens

nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod forurening fra virksomheder i og uden for området.

*Stk. 2.* Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 5, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej og Metro. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A). På primære opholdsarealer og lignende må trafikstøjniveauet ikke overstige 60 dB(A)\*\*\*.

## § 8. Kollektiv varmforsyning

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før den efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er tilsluttet Københavns Energis fjernvarmesystem. Alternativ energiforsyning forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen.

## § 9. Ledningsforhold m.v.

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger.

## § 10. Ubebyggede arealer

*Stk. 1.* Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet, 15 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til børneinstitutioner og skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse. Til friarealet medregnes de dele af det interne sti- og vejnet, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

*Stk. 2.* Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen én parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Højst 2/3 af parkeringsdækningen i områderne IA, IB, II, III og IV må indrettes på terræn. Den øvrige parkering skal indrettes i underjordiske anlæg og i parkeringshuse. For bebyggelsen i områderne IA, IB, II og IV gælder, at mindst en 1/3 del af parkeringsdækningen skal indrettes i et parkeringshus i område IC, jf. § 3, stk. 1, pkt. b og § 11.

Parkering på private fællesveje inden for området medregnes ved beregning af parkeringsdækningen. Parkeringsarealer på terræn skal primært placeres på nordsiden af bygningerne og på arealer op til Metro (område VII), og de skal i øvrigt indpasses i omgivelserne efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse og forsynes med træbeplantning.

*Stk. 3.* I områderne IA, IB og IV skal friarealerne mellem bygningerne anlægges med grøn-

\*\*\*) Opmærksomheden henledes på, at lokalplanområdet delvis består af erhvervsgrunde, hvor man har erfaring for, at forurening af undergrunden kan have fundet sted. Adskillige matrikler er kortlagt i forhold til "Lov om forurennet jord" (lov nr. 370 af 2 juni 1999), der trådte i kraft 1. januar 2000. Derudover er det sandsynligt, at der kan forekomme forurening i opfyld, ligesom overfladejorden kan være forurennet fra de industrielle aktiviteter i området. I henhold til "Lov om forurennet jord" skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen) i henhold til § 21 i "Lov om miljøbeskyttelse" (lov nr. 698 af 22. september 1998). Forpligtigelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. I § 50 i "Lov om forurennet jord" bestemmes det, at opgravning og flytning af forurennet jord og jord fra en kortlagt ejendom, en kortlagt del af en ejendom eller et areal, som anvendes til offentlig vej skal anmeldes til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Pligten til at anmelde påhviler den, der flytter jorden, dvs. ejer, bruger, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske inden jorden kan flyttes.

\*\*\*\*) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder", samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".

ninger i form af overvejende græsklædte områder med solitære træer. Der skal derudover etableres en sammenhængende grøn kile mellem Strandlodsvej og Amager Strandvej med en principiel placering som vist på tegning nr. 27.448. Kilen anlægges som en urban park i form af en gennemgående græsklædt grønning med solitære træer i sammenhæng med friarealerne i øvrigt og den i § 4, stk. 11, fastlagte grønne cykelrute.

*Stk. 4.* Arealerne mellem de i § 4 fastlagte byggelinier og vejlinier, samt de på tegning nr. 27.448 særligt markerede grønne arealer skal, bortset fra overkørsler, fremstå overvejende beplantede med græs, eventuelt varieret med natur- eller betonstensbelægninger, og med allétræer, samt fritstående træer efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning. Arealerne må ikke benyttes til parkering og skal for så vidt angår arealerne langs veje henligge uindhegnede. Undtaget herfra er område V, hvor der i øvrigt langs Øresundsvej skal etableres en beplantet støjvold.

*Stk. 5.* Eksisterende træer skal bevares i videst muligt omfang.

For træbeplantninger i befæstede arealer gælder samme bestemmelser som for træer i vejarealer, jf. § 4, stk. 16.

*Stk. 6.* Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse.

*Stk. 7.* Belægning, beplantning, belysning og inventar i øvrigt på de ubebyggede arealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse kan medvirke til at give området en kvalitativ og helhedspræget fremtræden.

*Stk. 8.* Ubebyggede arealer skal i områderne IA, IB, II og IV som hovedregel henligge uindhegnede. Eventuel hegning må kun finde sted med Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.

*Stk. 9.* Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

*Stk. 10.* Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg, jf. i øvrigt § 11, skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelser indgå i fællesanlæg.

## **§ 11. Særlige fællesanlæg**

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er etableret det i § 5, stk. 2, pkt. b og § 10, stk. 2, fastlagte parkeringshus. Bestemmelsen gælder for nybyggeri i område IA, IB, II og IV.

## **§ 12. Udstykninger**

I område II kan der ved opførelse af rækkehusbebyggelse, jf. § 5, stk. 3, ske udstykning i ejendomme med en mindstegrundstørrelse på 100 m<sup>2</sup>.

## **§ 13. Tilladelser i henhold til anden lovgivning**

Uanset foranstående må der ikke:

- igangsættes arbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger og anlæg, der er fredede i henhold til lov om bygningsfredning, før der opnået tilladelse hertil fra Skov- og Naturstyrelsen. Bygning, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, er angivet med sort farve på tegning nr. 27.495.
- opføres bebyggelse eller foretages ændringer i anvendelsen af matr.nr. 512, 3772, 1578, 3435, 4222, 4335, samt del af matr.nr. 4333 og 61c Sundbyøster, København, alle tidligere registreret ifølge lov om affaldsdepoter, medmindre der er givet tilladelse til ændring af arealerne til mere følsom anvendelse, jf. lov om forurennet jord, § 8, stk. 1.
- foretages grundvandssænkninger uden miljømyndighedernes (Miljøkontrollens) tilladelse, jf. Vandforsyningslovens § 26,
- udpumpes forurennet grundvand/drænvand uden tilladelse fra miljømyndighederne (Miljøkontrollen) i henhold til Miljøbeskyttelseslovens § 28, jf. § 27.

## § 14. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 16.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan oprettholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## § 15. Påtaleret

Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelser af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

## § 16. Dispensationer

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan,

hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

## § 17. Ophævelse af lokalplaner

*Stk. 1.* Lokalplan nr. 142 tinglyst den 16. marts 1990 ophæves.

*Stk. 2.* Lokalplan nr. 281 tinglyst den 31. januar 1997 ophæves.

*Stk. 3.* Lokalplan nr. 287 tinglyst den 12. november 1997 ophæves for så vidt angår arealerne øst og nord for en linie over ejendommen matr. nr. 848 Sundbyøster, København langs vestskellet af Amagerbanen i en afstand af 2- 4 m, vestskellet af Amagerbanen, nordskellet af matr.nr. 848 ibid. og Palermovej.

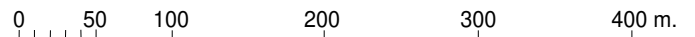
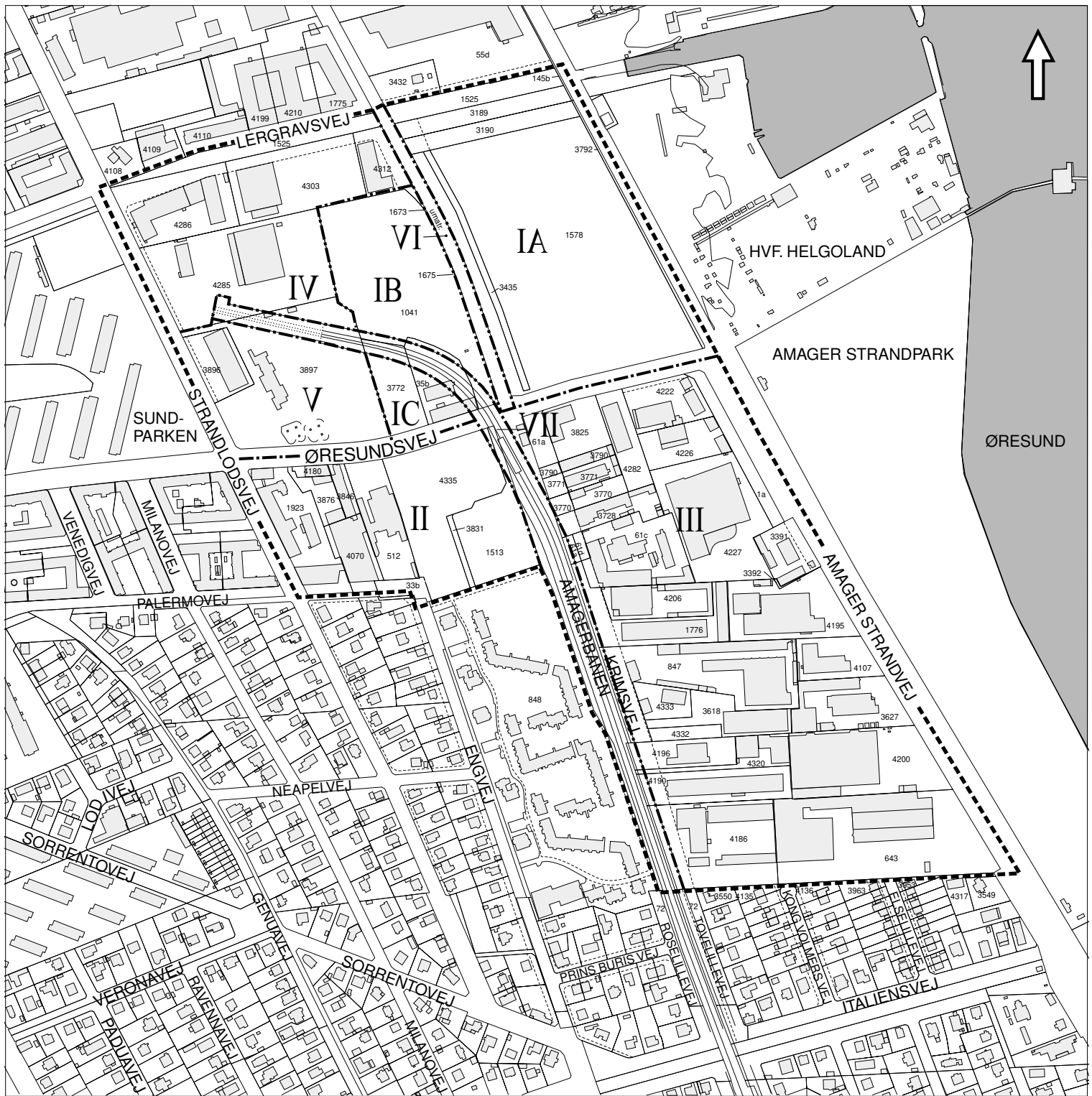
Nærværende lokalplan med indhæftede tegninger nr. 27.445, 27.448, 27.449, 27.494 og 27.495 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 6. december 2001 og endeligt bekendtgjort den 18. december 2001.

*Bygge og Teknikforvaltningen, den 19 september 2002*

**Peter Høiriis Nielsen**  
kontorchef

/Lars Korn  
arkitekt

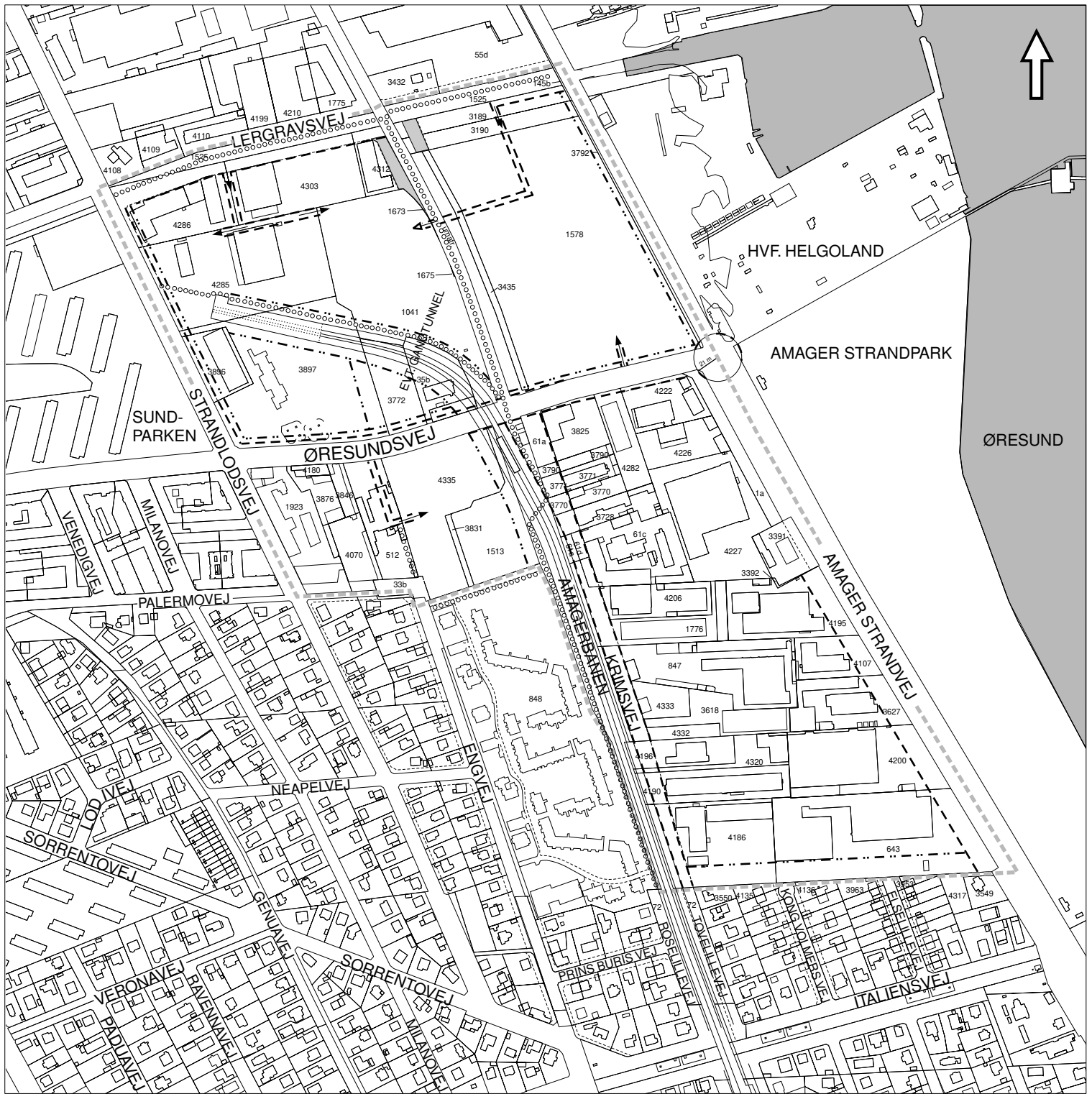
KØBENHAVNS BYRET  
Indført den 19/9-2002  
Lyst under nr. 119037  
Dennis Bent Jessen



----- Lokalplanområde

-.-.-.- Grænse mellem underområder

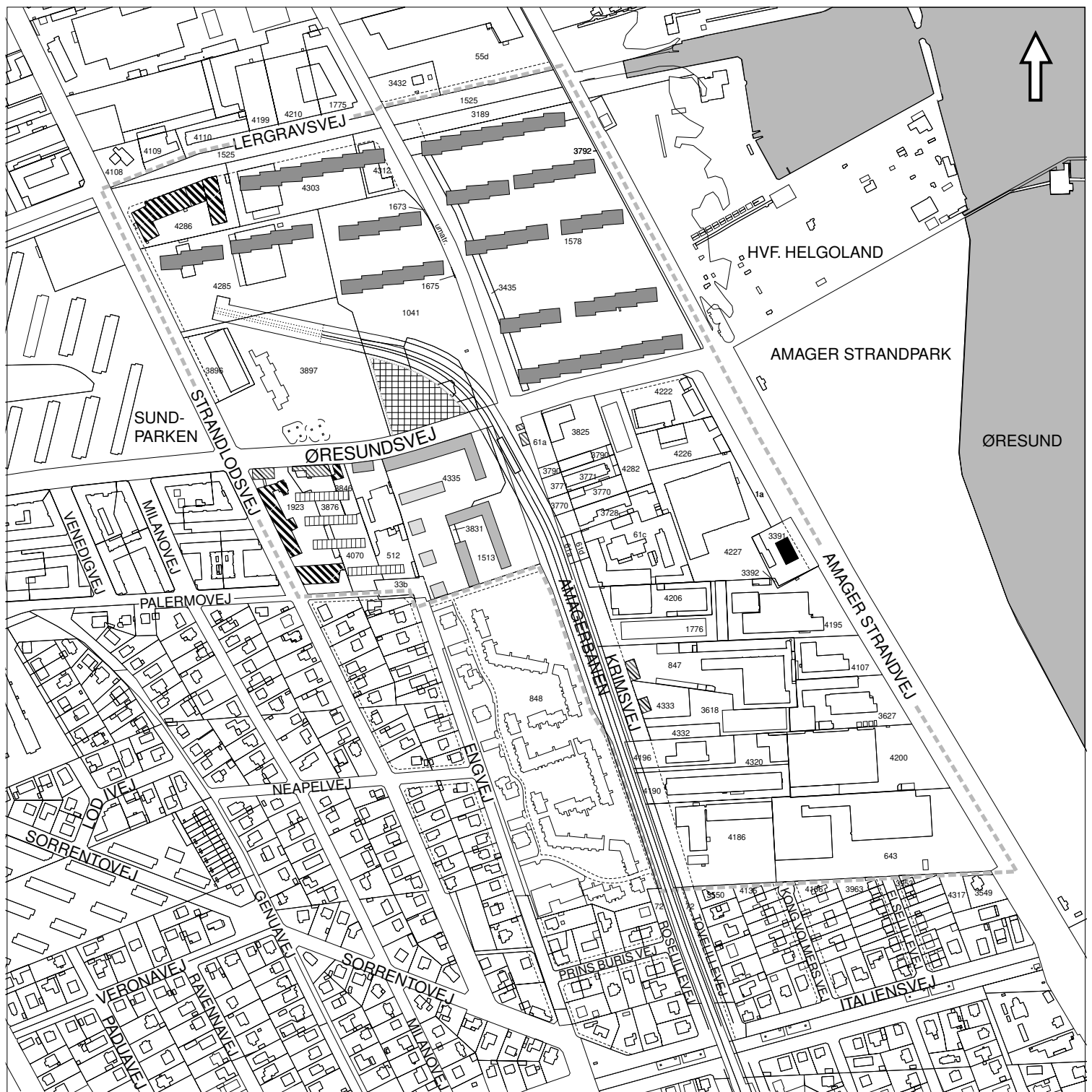
EMNE	MÅL	JOURN. NR.
ØSTAMAGER III	1:5.000	311/438
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
SUNDBYØSTER, KØBENHAVN	FEB 2001	27.445
BYGGE- OG TEKNIKFØRVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



**Vejforhold mv.**

- Lokalplanområde
- Vejudvidelseslinje
- - - -> Interne veje
- - - -> Midlertidige interne veje
- · - · - Bebyggelsesregulerende byggelinje
- ○ ○ ○ ○ Stiforbindelse/cykelrute
- Vejudlæg, der kan ophæves

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
ØSTAMAGER III	1:5.000	311/438
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
SUNDBYØSTER, KØBENHAVN	OKT. 2001	27.494
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



**Principiel bebyggelsesplan mv.**

--- Grænse for lokalplanområde

▨ Rækkehuse i 2½ etage

■ 3 etager

■ 4 etager

■ 4-5 etager

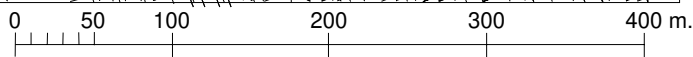
■ Fredet bygning

☼ Dækningsgrave

▨ Bevaringsværdig bebyggelse

▨ Bebyggelse i øvrigt i område II og IV, der forventes bibeholdt

▨ Principielt byggefelt til fælles P-hus



EMNE	MÅL	JOURN. NR.
ØSTAMAGER III	1:5.000	311/438
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
SUNDBYØSTER, KØBENHAVN	SEPT. 2001	27.495
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		

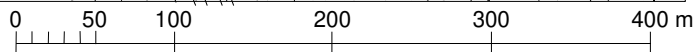


**Friarealforhold mv.**

— — — Grænse for lokalplanområde

••••• Grønt areal

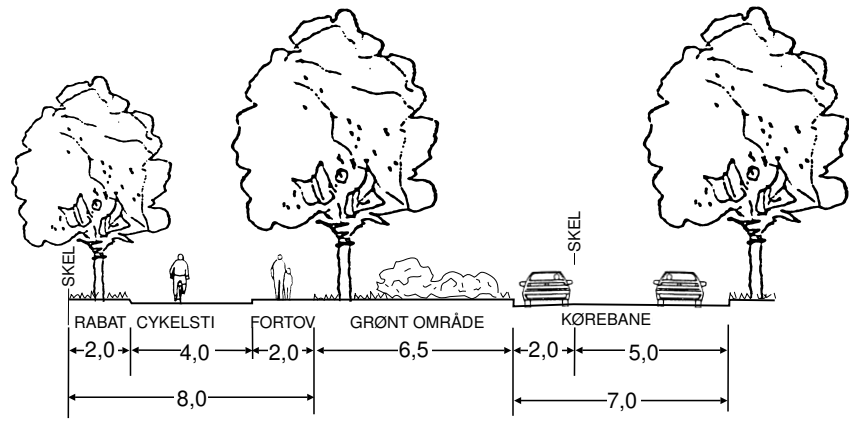
••••• Grøn kile



EMNE	MÅL	JOURN. NR.
ØSTAMAGER III	1:5.000	311/438
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
SUNDBYØSTER, KØBENHAVN	FEB. 2001	27.448
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



Østlige del af Lergravsvej  
med grøn stiforbindelse

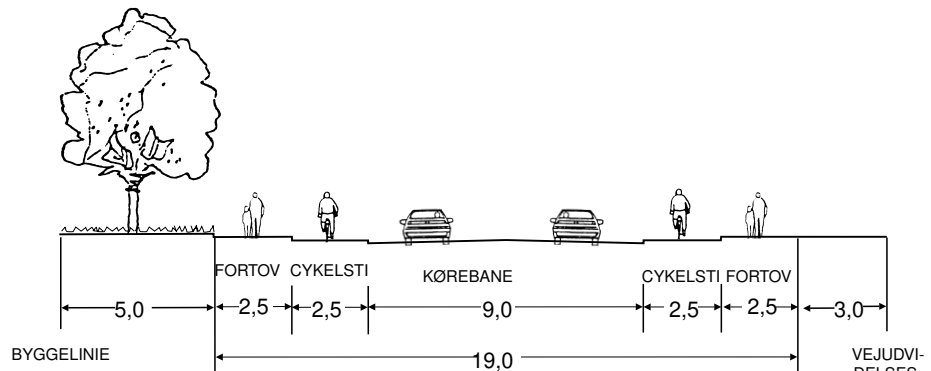


Matr. nr.1525

Matr. nr. 3189  
Privat fællesvej

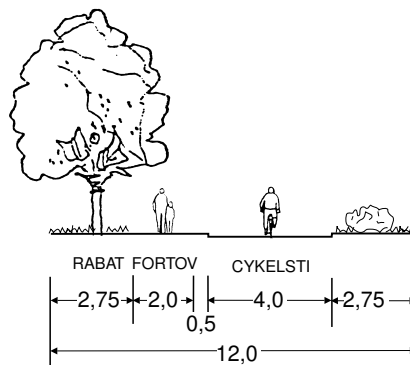
Lergravsvej

Østlige del af Øresundsvej



Øresundsvej

Nordlige del af cykelruten



Cykelruten i Amagerbanens tracé

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
ØSTAMAGER III	1:250	311/438
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
SUNDBYØSTER, KØBENHAVN	FEB 2001	27.449
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		