

# "Sundholm Syd"

## Forslag til lokalplan med kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den 26. august 2010 vedtaget forslag til lokalplan "Sundholm Syd" med tilhørende kommuneplantillæg

Offentlig høringsperiode fra den 31. august til den 26. oktober 2010



# INDHOLD

## I. Redegørelse for lokalplanen

Lokalplanens baggrund og formål.....	03
Sundholm Syd i forhold til kommunens overordnede mål i planlægningen .....	03
Lokalplanområdet .....	03
Storvaskeri og Fabrikken for Kunst og Design .....	03
Gartneri.....	04
Kvarteret .....	05
Institutionen Sundholm / bevaring og kultur miljø	05
Aktuelle byudviklingsprojekter i nærområdet .....	06
Områdeløft Sundholmsvej-kvarteret .....	06
Projektet 'Pixihavebyen' .....	07
Blandede ejerformer og funktioner .....	10
Blandede boliger .....	10
Blanding af boliger og erhverv .....	10
Kulturelle funktioner ud i det offentlige rum .....	10
Magelæg (arealbytte).....	12
Miljøforhold .....	12
Teknik- og Miljøforvaltningens positivliste til miljøvurdering .....	12
Lov om Miljøvurdering af planer og programmer....	12
Vurdering af virkninger på miljøet (VVM) .....	12
Kystnærhedszone .....	12
Skyggediagrammer .....	13

## II. Lokalplanens sammenhæng med anden lovgivning, planlægning og administration

Fingerplan 2007 .....	14
Kommuneplan 2009 .....	14
Den dynamiske by.....	14
Den bæredygtige by .....	14
Byen for alle .....	14
Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2009 - rammer og bestemmelser .....	14
Boligområde med særlige bestemmelse (B3*) .....	15
Indflydelse på omkringliggende rammer .....	15
Andre formål end boliger .....	15
Parkering .....	15
Boligpolitik.....	15
Lokalplaner i kvarteret.....	16
Miljø i byggeri og anlæg .....	16
Virksomheder .....	16
Regnvand .....	16
Afløb.....	16
Bæredygtighedsværktøjet .....	16
Trafikstøj .....	16
Biltrafik, jf. Kommuneplan 2009 .....	17
Varmeplanlægning .....	17
Varmeledninger .....	17
Lavenergi .....	17
Vind og turbulens.....	18

## III. Tilladelse efter anden lovgivning

Affald.....	19
Jord- og grundvandforurening .....	19
Museumsloven .....	19

## Lokalplanens bestemmelser

§ 1. Formål.....	20
§ 2. Område .....	20
§ 3. Anvendelse.....	20
§ 4. Vejforhold .....	21
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	21
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	21
§ 7. Ubebyggede arealler, byrum og parkering .....	23
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	25
§ 9. Bæredygtighed .....	26
§ 10. Retsvirkninger .....	26

## Tegninger 1-5

Tegning 1 Lokalplanområdet .....	28
Tegning 2 Anvendelse, byggefelter og bevaringsværdige træer .....	29
Tegning 3 Primære private fællesveje.....	30
Tegning 4 Stier .....	31
Tegning 5 Friareal .....	32

## Forslag til kommuneplantillæg for Sundholm Syd

Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2009 .. 33

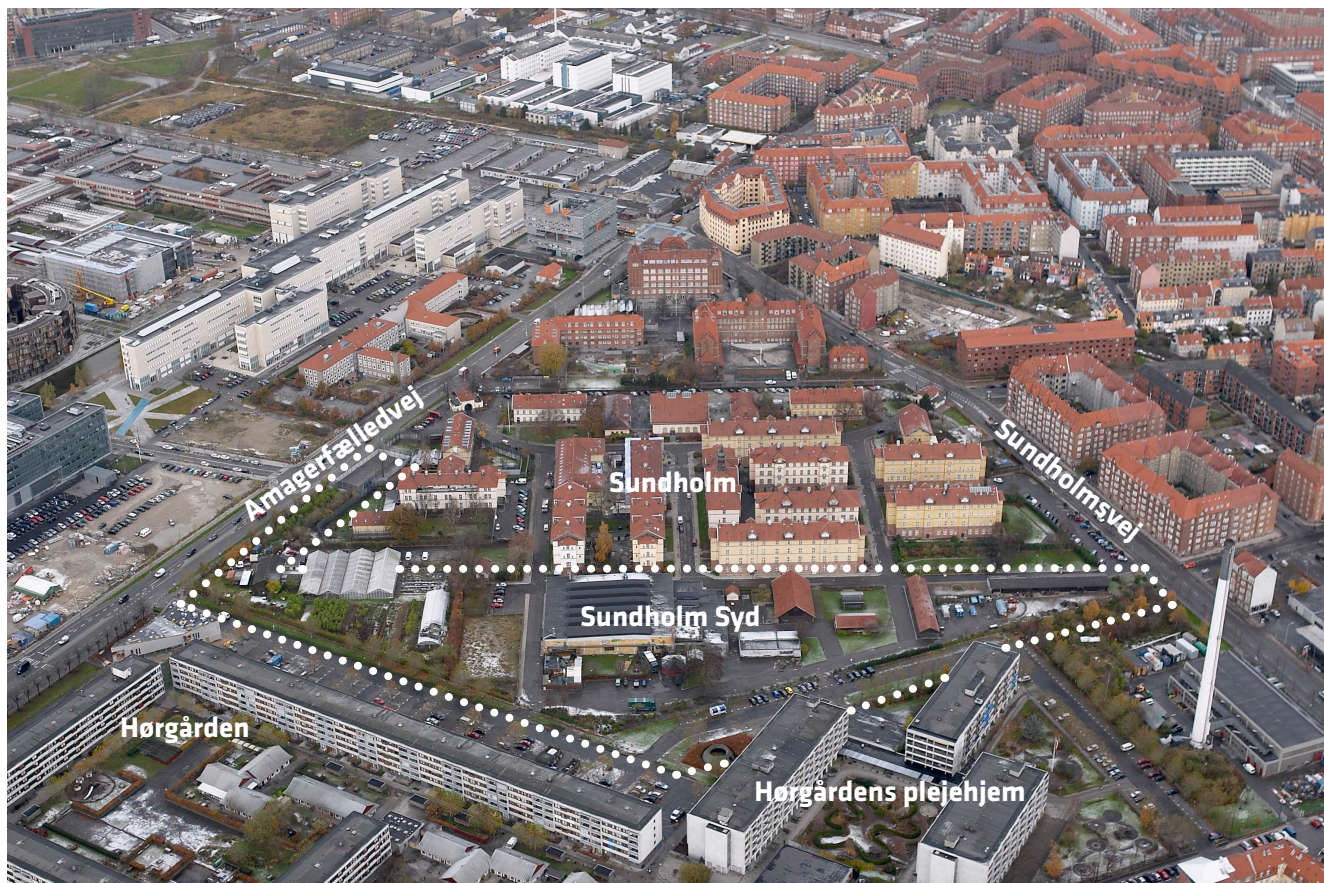
## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

Lokalplan.....	34
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	34
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	34
Kommuneplantillæg .....	34

## Praktiske oplysninger på bagsiden



KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen



Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser (JW Luftfoto juni 2009).

## I. Redegørelse for lokalplanen

### Lokalplanens baggrund og formål

#### Sundholm Syd i forhold til kommunens overordnede mål i planlægningen

København ønsker at blive en Tænkende storby med nytænkning, bæredygtighed og mangfoldighed som bærende værdier. Kommuneplan 2009 bygger på fire grundlæggende udviklingsløfter for fremtidens København, henholdsvis Den dynamiske by, Den bæredygtige by, Byen for alle og Byen ned til vandet. Udviklingen af Sundholm Syd indfrier udviklingsløfterne ved bl.a. at skabe plads til kreativitet, ved at begrønning og fortætning går hånd i hånd og ved, at der planlægges for et varieret boligudbud med boliger til forskellige typer københavnere.

Sundholm Syd er beliggende i et tæt bebygget område i København. Stationsnært med metrostationer inden for 600 meter, DR-Byen som nabo og kun tre kilometer fra Rådhuspladsen, er det oplagt med en urban udvikling med en relativ høj udnyttelse. Med 150 boliger i forskellige ejerformer, en række erhvervslejemål i stueetagerne, en kulturel institution – Fabrikken for Kunst og Design – med tilhørende offentlig plads, skabes et dynamisk boligområde med et aktivt byliv, hvor mennesker mødes,

bor og arbejder. Sundholm Syd skal endvidere fungere som forbindelsesled mellem henholdsvis Ørestad mod vest og det gamle Amager mod øst samt mellem Hørgården mod syd og Sundholm mod nord, hvorfor udviklingen baserer sig på åbenhed og tilgængelighed.

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet Sundholm Syd er et hidtidigt serviceområde til Sundholm. Institutionen Sundholm er fra 1908. Den erstattede den forældede Ladegården, som lå på Rosenørns Allé, hvor det gamle radiohus ligger i dag. Sundholm skulle videreføre Ladegårdens funktioner, det vil sige at resocialisere de mennesker, der levede på samfundets kant til duelige borgere gennem arbejde og pligter. Sundholm ligner udefra næsten et fabriksanlæg.

### Storvaskeri og Fabrikken for Kunst og Design

Bygningen er fra 1942, hvor man opførte et nyt stort vaskeri. Bygningen er et karakteristisk erhvervsbyggeri. Den er bygget op omkring en stor hal på 1.000 m<sup>2</sup> uden



*Fabrikken for Kunst og Design. Bygningen er bevaringsværdig*

søjler og overdækket af et shedtag. Der var omkring 100 mennesker beskæftiget, som var overvejende almindelige lønarbejdere. Vaskeriet blev på dette tidspunkt skilt fra arbejdsanstalten og fungerede som en virksomhed under Sundholms administration og tilsyn. Beboerne arbejdede stadig i vaskeriet frem til 1950'erne. Vaskeriet blev nedlagt i 1987, hvorefter opgaverne overgik til Centralvaskeriet Bispebjerg. I 1991 overtog det daværende 'Kulturfabrikken' bygningerne. Nu til dags går det under navnet Fabrikken for Kunst og Design.

#### **Gartneri**

Under denne bygning har der formentlig ligget Svine-

stald. Da det blev bygget i 1918 var der plads til omkring 1.000 svin. Stalden findes ikke længere. I dag er der gartneri, som er udlejet til den erhvervsdrivende fond 'Væksthuset', som blandt andet løser beskæftigelsesopgave for Københavns Kommune.

Nedlæggelse af Sundholms serviceareal medfører, at flere funktioner skal genplaceres på Sundholms fremtidige område, ligesom der er aktuelle overvejelser om opførelse af en ny børneinstitution og på længere sigt udvidelse af institutionen Sønderbro.



*Tidligere gartneri og grænsen til institutionsområdet Sundholm*



*Bevaringsværdig bygning med opbevaring af materiel*



Sundholm set fra Sundholmsvej i år 1910

## Kvarteret

### Institutionen Sundholm /bevaring og kulturmiljø

Med sin fysiske afgrænsning og ensartede bygninger med hver sine afgrænsede funktioner, fremstår Sundholm som en kontrolleret og systematisk enhed. Sundholm udgjorde en organisk helhed, således var der på området alle de nødvendige dele, der skulle til for at opretholde et funktionelt hele. Institutionen bestod af tre afdelinger: en arbejdsanstalt, tvangsarbejdsanstalt og et sygehus.

Sundholm var afgrænset af en voldgrav og et højt hegn. Der var kun adgang til institutionen gennem to porte, som var bemandede døgnet rundt. Institutionen var stort set selvforsynende. Således sørgede Sundholm selv for varme og el og lemmerne, som man kaldte de indsatte, arbejdede på de mange værksteder og i servicefunktionerne som køkken og vaskeri. På denne måde bidrog Sundholm til den kommunale selvforsyning, hvor serviceopgaver og produkter blev solgt til andre kommunale institutioner. De ansatte havde desuden bopælspligt på Sundholm. Først i 1984 blev de sidste tjenesteboliger opsagt.

Fra institutionens åbning og frem til 1960 var Sundholm struktureret efter stort set de samme principper, nemlig at lediggang ikke førte noget godt med sig, men igennem beskæftigelse kunne lemmerne, blive resocialiseret. De lærte disciplin, regelmæssighed og håndværk, som

de kunne bruge i deres fremtidige virke udenfor institutionen. Dagligdagen var således præget af rutiner og regelmæssighed med begrænset kontakt til omverden. Socialreformen fra 1933 justerede nogle af de vilkår, som lemmerne var indsat på, men det overordnede princip var det samme. Dog blev der en større fokus på pleje. Grundet den store boligmangel i København var det også på dette tidspunkt at herberget blev oprettet. Sundholm fik også en husvildeafdeling, men denne lukkede efter en årrække.

I 1960'erne skete der langsomt en omvendelse af Sundholms principper. Man havde allerede dækket voldgraven til i 1950'erne og Sundholm begyndte langsomt at blive en behandlende institution. Arbejdsanstalten ændrede navn til forsorgshjem. Tvang blev udskiftet med tilbud, hvor eftersorgsarbejdet bliver et nøgleord, hjælpen skulle ikke begrænses til institutionens vægge, men fortsatte efter beboerne var flyttet. Dette arbejde fortsatte i 1980'erne i Pensionatet. Sundholm ændrede sig i disse år og fra at have en opdragende funktion fik institutionen en overvejende behandlende funktion. Rent organisatorisk bliver Sundholm i 1980'erne opdelt i mere selvstændige afdelinger frem for den hierarkiske struktur med inspektøren i spidsen, som havde været kendetegnede for Sundholms organisering og området åbnes mere mod omverden. Flere af bygningerne bliver udlejet, blandt andet til Sønderbro Hospital og de ube-

byggede arealer syd for Sundholm sælges og bebygges. I slutningen af 1970'erne flytter døgninstitutionen Sønderbro ind på Sundholm og åbner sin første sikrede afdeling. Sønderbro er en lukket socialpædagogisk døgninstitution, der modtager unge mellem 15-18 år i varetægtsurogat. Det er primært unge, der har begået en kriminel handling, som huses på Sønderbro. I løbet af årene er institutionen udbygget med to yderligere sikrede afdelinger.

Bemandingen af portene til Sundholmområdet ophører i 1987, i samme ombæring fjernes hegnet. I 1980'erne og 1990'erne bliver værksteder åbnet for tidligere, såvel som nuværende beboere. Sundholm nedlukker som en samlet institution i 1999. Sundholm er i dag opdelt i flere selvstændige institutioner bl.a. et herberg, et bocenter, Sønderbro og et natcafé/aktivitetscenter.

### Aktuelle byudviklingsprojekter i nærområdet

Vest for Amager Fælledvej er udviklingen af Ørestad i gang. Allerede nu bor der godt 5.000 mennesker i Ørestad. Men dette tal vil stige til godt 20.000 i løbet af de kommende 15-20 år. Samtidig forventes det, at mellem 60.000 og 80.000 mennesker på sigt vil arbejde i Ørestads virksomheder og yderligere 20.000 studerende vil befolke gymnasiet, IT-Universitetet og Københavns Universitet i fremtiden. Erhvervsudviklingen koncentrerer sig disse år primært om Ørestad City og Ørestad Syd – det nordligste kvarter er stort set færdigbygget og indflyttet. Dog afventer udviklingen af Rigsarkivgrunden umiddelbart syd for DR-Byen.

Derudover er der en udvikling i gang på den kommunalt ejede grund Amager Fælledvej beliggende syd for Sundholm Syd. Planerne er en opførelse af et mindre antal almene familieboliger og plejeboliger.

### Områdeløft Sundholmsvejkwarteret

Sundholm Syd er en del af områdeløft Sundholmsvejkwarteret, som er i gang disse år. Københavns Kommune og det tidligere Indenrigs- og Socialministerium har bevilget 60 mio. kr. til at løfte kvarteret. Det sker gennem en helhedsorienteret områdeløftproces, som varer frem til år 2014. Et af Områdeløft Sundholmsvejkwarterets satsningsområder er en udvikling af Fabrikken for Kunst og Design.

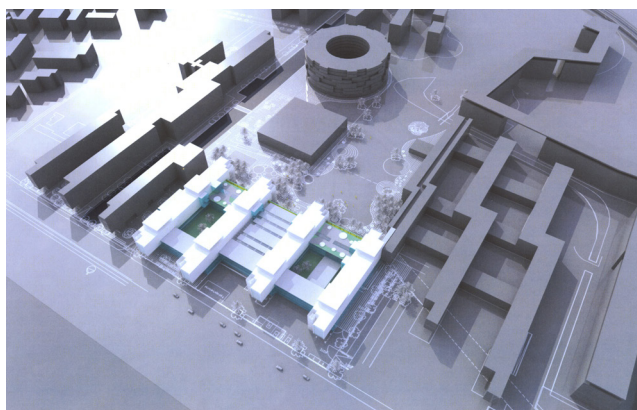
Sundholmsvejkwarteret har 495 ejendomme med 7.037 boliger. Af disse er 80 ejendomme med 715 boliger uden bad, og 8 ejendomme med 41 boliger er uden toilet. 29 ejendomme har lav udvendig tilstand, hvilket betyder at bygningsdelene er i en sådan forfatning, at egentlig udskiftning eller store istandsættelser er nødvendig.



Amagerfælledvej



Forslag til lokalplan 'Faste batteri' II. Projektet er tegnet af B.I.G



KUA II af Arkitema

## SUNDHOLM

### VISION

"Sundholm er kvarterets hjerte! Det myldrer med mennesker, og her er liv, arrangementer og kulturtilbud til alle! Eksotiske dufte blander sig med lyden af stemmer fra folk i alle aldre og samfundslag. Alle som færdes her ved at her er vi alle lige, og her behandler vi hinanden med respekt. Det er let at komme og gå på Sundholm, for stedet åbner sig ud mod resten af kvarteret. Smukt og trygt er her også, for vi tager godt vare på området - og på hinanden!"



Der er udviklet visioner for Sundholmskwarteret, som skal styrke kvarterets sociale liv. Billedet viser et eksempel på en vision.



## Projektet 'Pixihavebyen'

Tegnestuen Bertelsen og Schevings arkitekters beskrivelse af projektet.

Pixihavebyen handler om bæredygtighed:

- socialt, ved at være en åben bebyggelse, der imødekommer de ønsker og behov for fællesskab, mangfoldighed og forskellighed, sådan som det er kommet til udtryk i den kvartersplan, som områdets beboere har været med til at formulere.

- grønt, ved at give mulighed for at den enkelte kan gøre noget for at dyrke grøntsager til nytte og blomster, buske og træer til fornøjelse i pixihaverne mellem husene og på drivhusaltanerne; et 'vugge-til-vugge'-princip.

PixiHaveByen er på én gang tæt by og dyrkningshaveby. Denne tilstand er opnået ved at samle boligerne i tårnhuse, der er drejet i forhold til hinanden, så der kommer maksimal lys og luft mellem husene. Tårnhusene giver bebyggelsen et lille fodaftryk, så de sociale rum får maksimalt areal at udfolde sig på. Da byrum og sociale mødesteder er havebyens princip, er bygninger udformet, så der er mulighed for i stueetagerne at indrette værksteder, serviceerhverv, butikker og andre publikumsvendte funktioner, der vil skabe liv i havebyen.

Grobunden for et bæredygtigt socialt liv mellem husene er netop de tilbud, som naturligt tiltrækker brugere.

Haverne er indhegnet med åbne trådhegn og er enten private, offentlige haver eller små lukkede skovstykker. Det åbne hegn giver alle mulighed for at nyde det grønne, hvad enten man har adgang eller ej.

Altanerne kan forandres til drivhuse ved, at facadernes lette plader kan køres for og en tung altanbagvæg holder på varmen. De højeste huse har taghaver, hvor regnvand kan opsamles og bruges til at vande haverne med.

Pixihavebyens huse og bebyggelsesplan ligner ikke noget andet i området. Dermed bliver bebyggelsen en buffer mellem Sundholms tunge pavillonhuse og Hørgårdens rationelle betonblokke og en platform for et uformelt sted at mødes, fordi alt er særligt netop her. Projektet er et klart udtryk for områdets særlige karakter og identitet, hvor vigtige sociale tråde på forskelligt niveau skaber sammenhæng med de omgivende områder.

Bebyggelsen er en invitation til beboere og naboer om at sætte en ny dagsorden for fællesskabet mellem det nye



*Bebyggelsesplanen*

og det eksisterende ved at være et 'siveområde' med stor åbenhed i form af stier på kryds og tværs gennem have- og pladsrum.

Det er den uformelle og demokratiske åbenhed, der er grundlaget for pixihavebyens karakter. Projektet repræsenterer et 'socialt' hovedgreb, der er vigtigt i forhold til ejerskab, fællesskab og byliv på kort og på længere sigt og giver mange muligheder for variation af pixihavernes kvaliteter, offentlighedsgrader, udformning og anvendelse.

Enhver god by har et sted, hvor mennesker kan mødes, arrangere noget for hinanden og i det hele taget improvisere sig frem. Sådant et sted skal være klart defineret, som fx en plads. Fladen er åben til improvisation, pladsens kanter må gerne være overdækket, som de klassiske pladser i den midteuropæiske by ofte er det. Det er her man går, sidder, slapper af og finder en solstribе på en kold dag. Og det er langs kanterne de små aktiviteter naturligt holder til under overdækningerne.

Pladsen støder op til Fabrikken for Kunst og Design, der dermed får et ansigt udadtil i kvarteret. Dermed vil der altid være en årsag til at komme på pladsen, når ikke der er arrangeret specielle aktiviteter og en årsag til at gå den vej gennem området.



*Referencebillede fra New York*



*Eksempel på pixihave og sti*





*Første etape*

Projektet er udformet med mulighed for en trinvis udbygning af området. Første fase med opførelsen af de ca. 42 almene familieboliger og næste fase med de privat-ejede boliger og erhvervsjendomme. Området forventes

udbygget med en komposition af punkthuse i 3-8 etager, hvorfor de enkelte etaper skal fremstå som helheder, der kan bygges videre på i forhold til principperne for områdets udvikling.

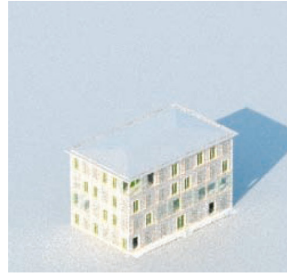


*Anden etape*

Fælles adgang  
Private haver



Fælles adgang  
Drivhusaltaner på 4 sal  
Private haver



Fælles adgang  
Drivhusaltaner på etagerne  
Tagterrasse  
Private haver i stuen  
Dyrkningshaver og haver til fællesskabet

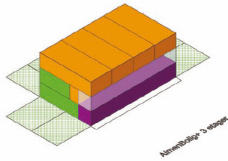


Fælles adgang  
Drivhusaltaner på etagerne  
Tagterrasse  
Erhverv i stueetagen  
Dyrkningshaver og haver til fællesskabet



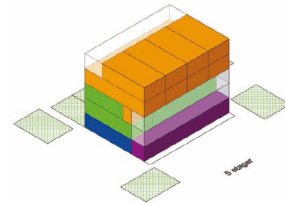
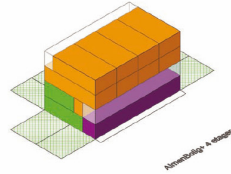
9

indgang/opgang, cykler, affald, teknik

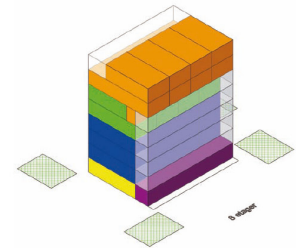


boliger i 2 etager boliger i 1 etage

drivhusaltaner



boliger i 1 etage fordelingsrum



erhverv

## Blandede ejerformer og funktioner

Københavns Kommune ønsker, at Sundholm Syd skal karakteriseres ved en mangfoldighed af beboere og funktioner. Dette ønskes for at skabe liv og dynamik og et byområde, der inviterer til brug af forskellige typer københavnere. Det betyder, at plangrundlaget både muliggør boliger, serviceerhverv og kulturelle funktioner i form af Fabrikken for Kunst og Design.

### Blandede boliger

For at skabe en mangfoldig beboersammensætning tilstræbes en blanding af ejerformer. Plangrundlaget kan ikke stille krav herom. Københavns Kommune kan imidlertid som grundejer gøre sine vilkår gældende og frasælge dele af området til almene boliger og dele til privatejede boliger. Bebyggelsesplanen og udbygningstakten gør det naturligt, at 1. etape opføres som almene boliger, mens resten kan opføres som privatejede boliger. Dermed tilstræbes der en social blanding af beboere, som kan være med til at skabe et mere socialt bæredygtigt område til gavn for hele kvarteret.

En almen bolig er karakteriseret ved, at ingen skal tjene på huslejen. Den almene bolig er spekulationsfri. Huslejen er omkostningsbestemt, det vil sige, at regnskabet for en almen boligafdeling så vidt muligt skal balancere år for år. Privatejede boliger kan bestå af en blanding af udlejningsboliger og forskellige andre ejerformer såsom ejerlejligheder, andelsboliger m.v.

Boligforeningen 3B har tilbudt at erhverve to parceller samtidigt med et bytte af arealer med Københavns Kom-

mune på Trekantsgrunden på 2.000 m<sup>2</sup> og Hørgården afd. III. Det betyder, at der kan lægges et tilsvarende areal til Sundholm Syd. På parcellerne på Sundholm Syd tænkes opført seks boligblokke som 'Almen Bolig +' med i alt 42 almene boliger i henholdsvis tre og fire etages punkthuse som vist på side 11.

### Blanding af boliger og erhverv

For at skabe liv i området tilstræbes også en vis blanding af funktioner. Derfor udlægger lokalplanen mulighed for serviceerhverv i alle otte etagers bygninger. Heri kan der både være caféer, en vis andel butikker samt erhvervsfunktioner, der gør, at området får brugere og besøgende i dagtimerne. Placeringen af serviceerhverv i stueetagerne skal ses i sammenhæng med den tværgående private fællesvej og Fabrikken for Kunst og Design. Vejen kan i fremtiden udgøre et strøg med muligheder og aktiviteter for gående og cyklister.

### Kulturelle funktioner ud i det offentlige rum

Endeligt ønskes der også at skabes en spændende interaktion mellem boligerne og Fabrikken for Kunst og Design. Dette gøres blandt andet ved, at der er let adgang til fabrikken fra alle sider samt, at der udlægges et stort friareal syd for fabrikken, hvor der kan foregå forskellige kulturelle begivenheder i tilknytning til fabrikkens arbejde og formål. Pladsen kan også være med til at skabe en øget åbenhed mod Hørgården og tænkes udviklet i samspil med Hørgården afd. II.



*Eksempel på brug af pixihaver og byrum*



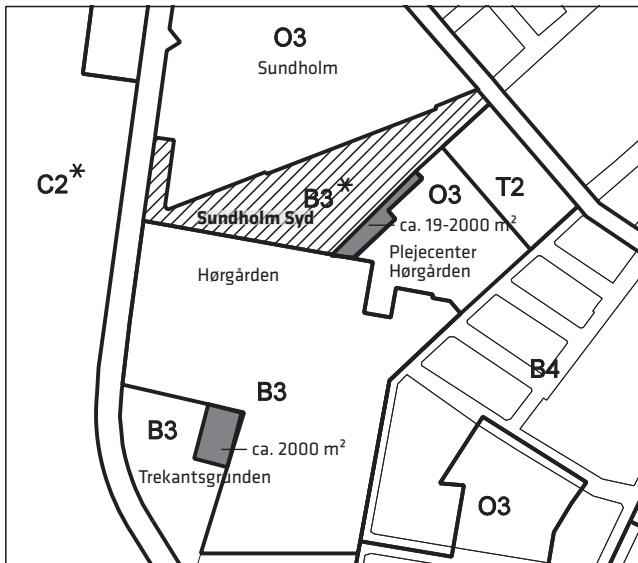
*Eksempel på pladsens kobling mellem bebyggelse, Fabrikken for Kunst og Design og pladsen/torvet*

## Magelæg (arealbytte)

I forbindelse med pkt. 14 den 25. oktober 2007 på dagsordenen for Borgerrepræsentationens møde, lokalplanforslag Amagerfælledvej, blev der orienteret om muligt magelæg med Hørgården. Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen har forhandlet med boligselskabet, der ejer Hørgården om et magelæg med Hørgården som beskrevet i lokalplanforslaget Amagerfælledvej således, at Hørgården kunne få rådighed over ca. 5.000 m<sup>2</sup> til bolighaver og kommunen kunne erhverve tilsvarende areal mod Sundholm Syd, som kunne indgå i den kommende planlægning for dette område.

Forvaltningen har bibeholdt kontakten om magelægget, såfremt det skulle blive aktuelt at tage spørgsmålet om magelægget op på et senere tidspunkt, idet denne løsning skønnes bedst for begge parter.

Den nu opnåede aftale omfatter kun et areal på 2.000 m<sup>2</sup>, hvorfor det øvrige 3.000 m<sup>2</sup> store areal af Trekantsgrunden fortsat vil være i kommunens eje.



Eksempel på arealer der kan byttes ved magelæg

## Miljøforhold

### Teknik- og Miljøforvaltningens positivliste til miljøvurdering

Sagen er miljøvurderet. Planforslagene sigter på at udvikle et nyt boligområde med et grønt præg med en stationsnært beliggenhed.

Nybyggeriet skal opføres som energiklasse 1. Det er forvaltningens vurdering, at det vil bidrage til at fremme målet om en miljømæssig bæredygtig byudvikling i overensstemmelse med Kommuneplan 2009.

## Lov om Miljøvurdering af planer og programmer

Teknik- og Miljøforvaltningen har foretaget en screening af planforslagene, jf. § 4, stk. 2, i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Planforslagene vurderes ikke at give anledning til at foretage en miljøvurdering, da planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4, eller projekter, der vurderes at få en væsentlig indflydelse på miljøet.

Planforslagene sigter på at indgå i et byområde med en blanding af institutioner, boligtyper og beboere. Der er således fokus på et skift i anvendelse, der ikke strider mod videreførelsen af det tilbageblevne institutionsområde Sundholm m.v.

Området ligger stationsnært i forhold til flere stationer og en bymæssig omdannelse falder i god tråd med den overordnede byudviklingsstrategi for København, hvor der er fokus på at fremme anvendelsen af den kollektive trafik og cykler.

Forvaltningen har foretaget en høring om screeningen hos relevante myndigheder, der ikke har haft bemærkninger. Vurderingen vil blive offentliggjort sammen med forslaget til planforslagene.

### Vurdering af virkninger på miljøet (VVM)

Der foreligger ikke et konkret anlægsprojekt, der af omfang og karakter nødvendiggør en VVM i henhold til VVM-bekendtgørelsen (Bek. Nr. 1335 af 6. dec. 2006).

## Kystnærhedszone

Området ligger inden for den kystnære del af byzonen. I henhold til planloven § 16, stk. 4, skal der derfor redegøres for bygninger og anlæg, der vil påvirke kysten visuelt. Det vurderes, at den kommende ændrede anvendelse af lokalplanområdet og den foreslåede bebyggelse ikke påvirker kystlinjen visuelt, da lokalplanområdet ligger i et udbygget område med andre bygninger højere end 5 etager. Nybyggeriet fremtræder på en urban tilpasset måde i byens profil, og indgår som en forbindelse mellem bebyggelsen syd for lokalplanområdet, Hørgården og Sundholm.

# Skyggediagrammer



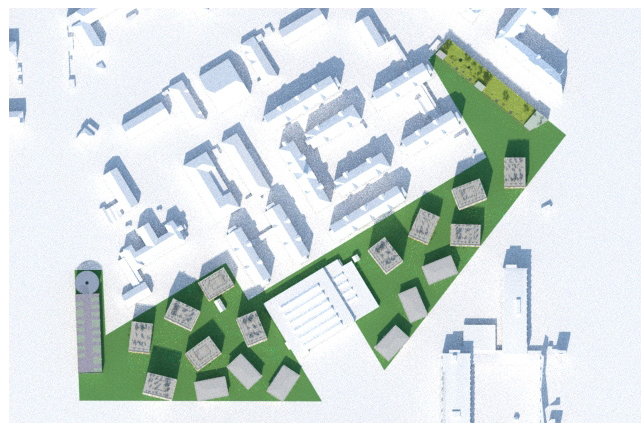
Marts kl. 9



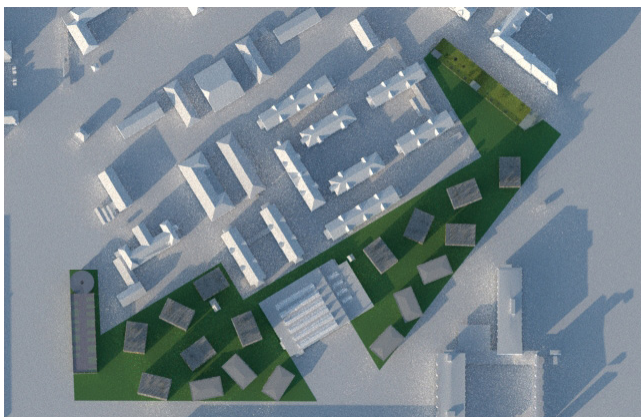
Juli kl. 9



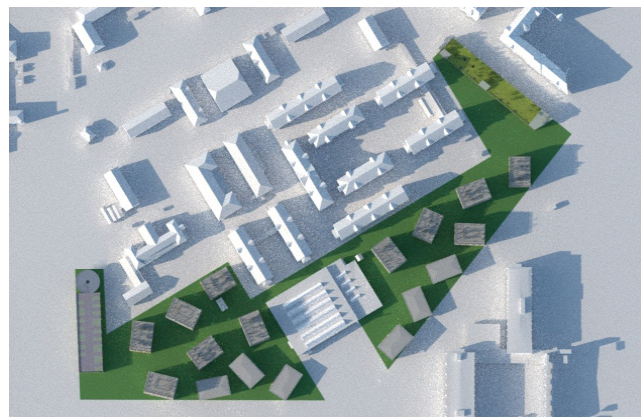
Marts kl. 12



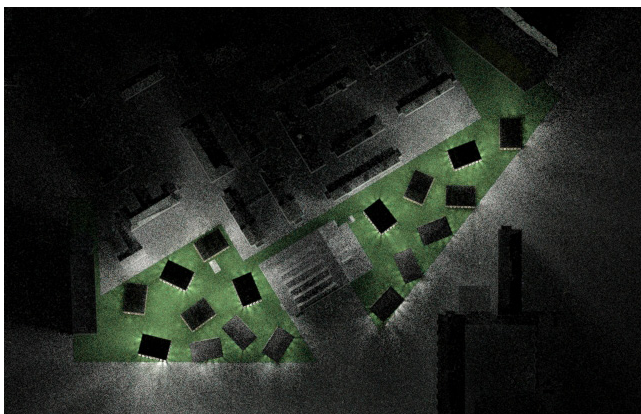
Juli kl. 12



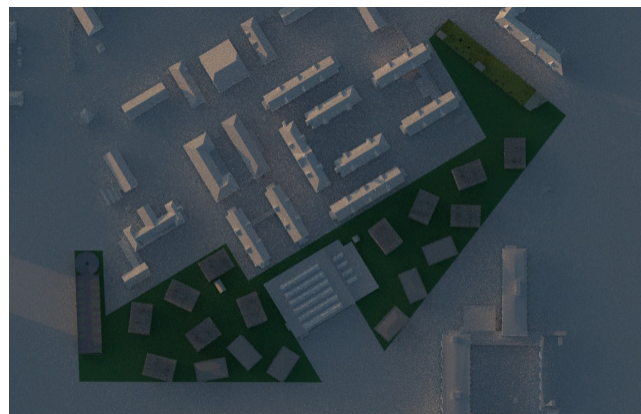
Marts kl. 16



Juli kl. 16



Marts kl. 19



Juli kl. 19

## II. Lokalplanens sammenhæng med anden lovgivning, planlægning og administration

### Fingerplan 2007

I henhold til Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for hovedstadsområdet, kan stationsnære byområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Et stationsnært område afgrænses med udgangspunkt i gå-afstande til stationer på op til 600 m. Sundholm Syd ligger inden for denne afstand fra både metrostationerne DR-Byen og Amagerbro.

### Kommuneplan 2009

København ønsker at blive en Tænkende storby med nytænkning, bæredygtighed og mangfoldighed som bærende værdier. Kommuneplan 2009 bygger på fire grundlæggende udviklingsløfter for fremtidens København, henholdsvis Den dynamiske by, Den bæredygtige by, Byen for alle og Byen ned til vandet. Særligt de tre første er aktuelle på Sundholm Syd.

#### Den dynamiske by

Sundholm Syd understøtter København som en dynamisk by ved at give plads til en udvikling af Fabrikken for Kunst og Design og en tilhørende plads. Herved skabes et kreativt miljø med mulighed for nytænkning og innovation. I og med, at alle stueetager i 8 etagers husene kan udlægges til servicefunktioner og -erhverv, skabes et dynamisk miljø rundt i kvarteret med liv og aktivitet for beboere og besøgende. Endeligt skaber bebyggelsesplanens pladsdannelse syd for Fabrikken for Kunst og Design mulighed for aktivitet, møder mellem beboere og kreativ udnyttelse af ressourcerne fra fabrikken fx i form af interaktive udstillinger.

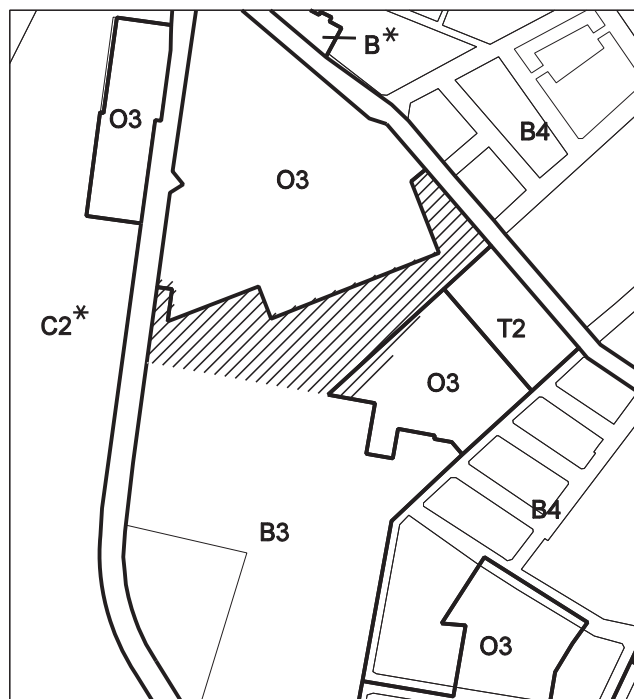
#### Den bæredygtige by

Sundholm Syds bebyggelsesstruktur og friarealkoncept 'Pixihaveby' skaber et udpræget grønt boligområde. Biler og anden hård trafik holdes på et minimum og placeres i videst omfang i en vis afstand til boligerne. Friarealerne i umiddelbar nærhed til husene udlægges til privat brug, mens hver blok 'forærer' arealer til fællesskabet – enten visuelt i form af indhegnede dyrkningshaver eller haver til fællesskabet, der fx kunne vedligeholdes af gartnergrupperne på Sundholm. Endvidere består den miljømæssige bæredygtighed af grønne tage, i dyrkningen på drivhusaltanerne, i pixihaverne og i husenes lave energiforbrug.

#### Byen for alle

Ifølge Kommuneplan 2009 forventes der 60.000 nye københavnere frem til 2025, hvorfor København har brug for et stort antal varieret udbud af tidssvarende boliger. På Sundholm Syd kan der med plangrundlaget opføres ca. 150 boliger og ved at første etape planlægges udviklet som almene boliger sætter Københavns Kommune gang i byggeriet nu, mens det private boligbyggeri står stille. Der planlægges for forskellige typer beboere, som kan være med til at øge mangfoldigheden i Sundholmsvejkvarteret. Når Sundholm Syd er fuldt udbygget vil man have et boligområde med forskellige ejerformer, sammen med forskellige størrelser af boliger, hvilket vil give mennesker med forskellig baggrund og indkomst mulighed for at bo i området.

### Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2009 - rammer og bestemmelser



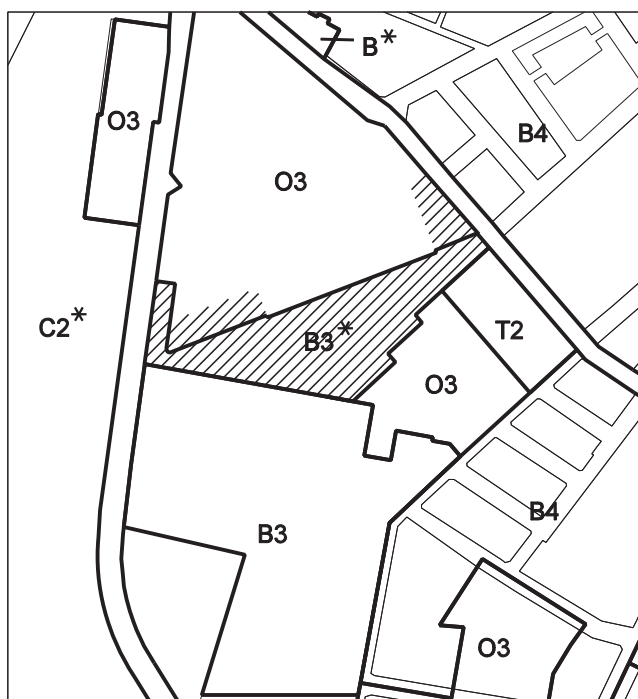
Rammeområder i følge Kommuneplanen 2009

Kommuneplan 2009 indeholder allerede rammer, der muliggør en udvikling af Sundholm Syd til et boligområde. Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til et boligområde (B3) med en bebyggelsesprocent på 110 og et friareal for boligerne på 60 % og for erhverv på 15 %. Den

maksimal etagehøjde er 5. Områderne, som også berøres af dette tillæg til Kommuneplan 2009, er Sundholm mod nord og et areal på Hørgården afd. III mod syd, som begge er områder udlagt til offentlige formål.

### Boligområde med særlig bestemmelse (B3\*)

Med forslag til tillæg til Kommuneplan 2009 muliggøres en udvikling af området baseret på et projektforslag fra arkitektfirmaet Berthelsen og Scheving fra et parallelogdrag for området gennemført i 2009 (B3\*). Projektforslaget understøtter Københavns overordnede værdier om mere bæredygtighed, mangfoldighed og nytænkning, da der bl.a. er særligt fokus på grønne og miljøvenlige tiltag, på blandingen af beboere og funktioner, samt på kreativitet og dynamik i samspillet mellem boliger og kulturinstitutioner.



Rammeændring til Kommuneplanen 2009

Med rammeændringen til en B3\* udvides udnyttelsen til en bebyggelsesprocent på 120 og et friareal for boligerne på 60 % og for erhverv på 15 %, hvor lokalplanen kan fastlægge bebyggelse med op til 8 etager plus taghave / tagterrasse.

Rammeændringen fra B3 til B3\* skyldes, at området, beliggende stationsnært og i tætbyen i København, ønskes udnyttet med reference til det gamle Amager mod øst, og som udtryk for en forbindelse til det nye Ørestad. Selve bebyggelsesplanen, som ligger til grund for rammeændringen, er en nyfortolket punkthusbebyggelse i varierende højder gående fra 3 til 8 etager plus taghave / tagterrasse. Det betyder, at enkelte af bygningerne over-

stiger det normale maksimale etageantal på 5 og at bebyggelsesprocenten overskrider en B3-ramme.

### Indflydelse på omkringliggende rammer

Det har vist sig uhensigtsmæssigt, at placere boliger på dele af området omfattet af kommuneplantillægget, som i Kommuneplan 2009 er udlagt til boligbyggeri. Derfor udskiller kommuneplantillægget to delområder fra boligområdet Sundholm Syd (B3\*), som tillægges området til offentlige formål (O3) på Sundholm. Det skaber mulighed for nogle offentlige formål, der er forenelige med Sundholms institutioner og Sundholm Syds boliger.

Endvidere giver et arealbytte mellem boligorganisationen 3B og Københavns Kommune mulighed for, at et område på ca. 2.000 m<sup>2</sup>, på Hørgården afd. III kan indgå i lokalplanområdet for Sundholm Syd. Udvidelsen af lokalplanområdet medfører en øget tilgængelighed og at man undgår en bilvej igennem området, som er en fordel for hele boligområdet. Det betyder, at dette areal ligeledes ændrer ramme fra O3 til B3\*.

### Andre formål end boliger

Udover boliger kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades serviceerhverv som butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. I henhold til bestemmelserne om detailhandel udenfor de udpegede centerområder kan etableres enkeltstående butikker, der betjener et nærområde. Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup> og det samlede butiksareal i området må ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup>.

### Parkering

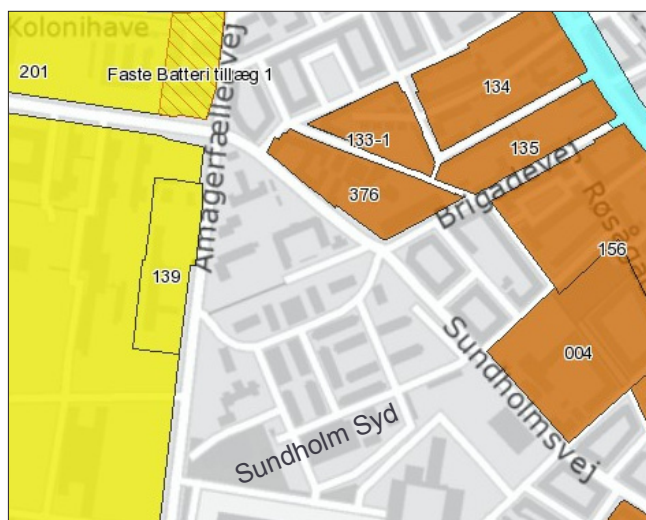
I Kommuneplan 2009 er der fastlagt nye normer for parkering, der indebærer, at der mindst skal etableres 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal og højst må etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal i B3-områder. For butikker gælder det, der skal etableres i størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

### Boligpolitik

Det er et overordnet politisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger. Planlægningen skal ved at satse på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en social og økonomisk bæredygtig befolkningssammensætning. I lokalplanen er der optaget bestemmelser

om boligstørrelser og om muligheden for støttet byggeri. Borgerrepræsentationen besluttede i november 2007, at gøre Sundholm Syd anvendelig til boliger, herunder en vis andel billige boliger. Boligbyggeriet på Sundholm Syd foreslås opført som familieboliger baseret på nyindustrielle metoder.

## Lokalplaner i kvarteret



Lokalplanområder omkring Sundholm Syd  
Lokalplanområderne mod øst mellem Sundholmsvej og Amagerbrogade har bestemmelser for boliger mens lokalplanområder mod vest overvejende er bestemmelser til serviceerhverv og institutioner. Lokalplanerne kan i deres helhed ses via hjemmesiden [www.kk.dk](http://www.kk.dk)

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på [www.kk.dk/MBA2010](http://www.kk.dk/MBA2010) eller fås ved henvendelse til Center for Miljø og Center for Bydesign.

## Virksomheder

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at der ikke er virksomheder i lokalplanområdet, der kan give anledning til miljømæssige gener for lokalplanområdet.

## Regnvand

Der er i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 fastsat det overordnede mål, at regnvand skal afledes eller nedsives lokalt for at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og for at tilføre vand til søer og vandløb.

Det kan ske enten ved et trestrengt system, hvor

- spildevand ledes til renseanlæg og videre ud
- vejvand renses og derefter ledes til vand, sø eller hav sammen med det rene regnvand,

eller ved det tostrengt system, hvor

- vejvand sammen med spildevand ledes til renseanlæg
- rent regnvand ledes til vandløb, søer, moser, vandhuller, havnen og nedsivning til grundvandet via faskiner.

## Afløb

Opmærksomheden henledes på bestemmelsen i Spildevandsplan vedr. tagvand: "For alle nybyggerier hvor grundarealet er større end 300 m<sup>2</sup> gælder dog, at tagvand ikke ledes til kloaksystemet, men håndteres lokalt. Dette krav kan afviges, hvis der lokalt er forhold, der gør dette uhensigtsmæssigt."

## Bæredygtighedsværktøjet

Bæredygtighedsværktøjet er udviklet af Københavns Kommune og har til formål at sikre, at den fremtidige byudvikling lever op til kommunens ønsker om en bæredygtig byudvikling. Alle nye byudviklingsprojekter skal bæredygtighedstjekkes, og bæredygtighed skal være et vigtigt tema i dialogen med projektudviklere fra første idé, til et nyt byområde står færdigt.

## Trafikstøj

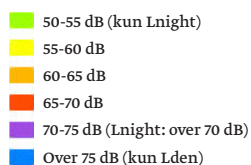
I henhold til Kommuneplan 2009 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv m.v. er de tilsvarende støjgrænser 63 dB fra vejtrafik og 69 dB fra jernbanetrafik.

I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, skal det ved placering af byggeri samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik



og 52 dB fra jernbanetrafik i sove- og opholdsrum. De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er henholdsvis 51 og 57 dB. Ved kontorer m.v. kan luftudskiftning sikres på anden måde end ved oplukkelige vinduer. For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", 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. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg.

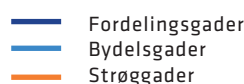
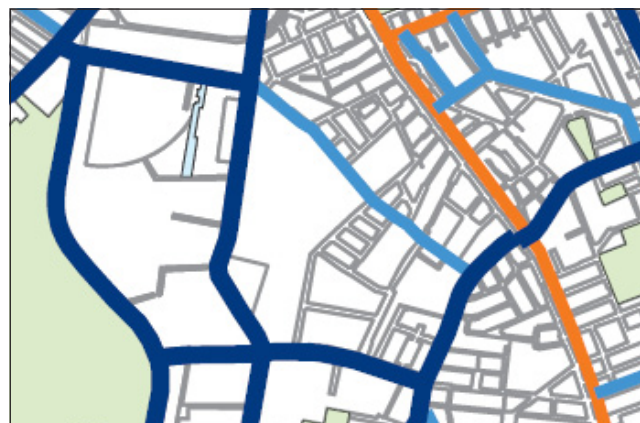


I lokalplanen er der taget højde herfor, jf. desuden miljørapporten. En overslagsberegning af støjen fra Amager Fælledvej viser, at der er ca. 18 m fra vejmidten til 68 dB-linjen. Afstanden reduceres til ca. 15 m ved brug af støjreducerende asfalt, der reducerer støjen for både tunge og lette køretøjer med 1½ dB i gennemsnit i belægningslevetid.

En tilsvarende overslagsberegning for Sundholmvej viser, at der er ca. 16 m fra vejmidten til 68 dB-linjen. Afstanden reduceres til ca. 13 m ved brug af støjreducerende asfalt.

### Biltrafik, jf. Kommuneplan 2009

I Kommuneplan 2009 er Amagerfælledvej angivet som fordelingsgade mens Sundholmsvej er en bydelsgade. Med status som bydelsgade forventes der fremtidigt mindre trafikstøj langs Sundholmvej.



### Varmeplanlægning

Nybyggeri udlægges til lavenergiklasse 1, jf. gældende bygningsreglement.

Byggeriet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men der vil utvivlsomt kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet.

Selvom der således kan vælges andre energiformer, er fjernvarmen stadig den miljømæssigt bedste og også den økonomisk mest rentable, medmindre der bliver tale om passivt energibygge

### Varmeledninger

Københavns Energi (KE) har varmeledninger i området som skal respekteres. Derudover er KE interesseret i at påbegynde dialog med bygherrer så tidligt så muligt, såfremt lavenergibyggeri ønskes forsynet med fjernvarme.

### Lavenergi

Lokalplanområdet er udpeget som lavenergiområde efter laveste lavenergiklasse i henhold til gældende bygningsreglement.

Forsyningen til de nye lavenergiområder kan være en kombination af central fjernvarmforsyning og lokale anlæg til vedvarende energi.

I bekendtgørelsen om tilslutningen m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, nr. 31 af 29. januar 2008, står der, at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller kan på eget initiativ udarbejde et projektforslag for

tilslutning til den kollektive varmforsyning, idet fjernvarmen stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

## Vind og turbulens

Der er erfaring for at højhuse medfører vind og turbulens i forhold til bebyggelsens omfang og friarealernes udformning.

Vinden accelererer typisk i smalle sprækker, eller vandrer ned langs facaderne og hvirvler rundt i stueplan. Vindaccelerationen kan forstyrres ved at ordne husene asymmetrisk og 'rodet', sådan som planen viser det, og mere lokalt ved at plante rummet mellem husene til, så der er mange småsteder at opholde sig i læ.

Vindens vandring ned ad facaden kan stoppes over stueplan, så vindforholdene bliver rimelige ved foden af højhusene. Derfor har mange af husene en verandaagtig udbygning langs facaden. Mere indgående vind- og turbulensstudier vil kunne målsætte den slags og lignende konstruktioner.

## III. Tilladelse efter anden lovgivning

### Affald

Københavns Kommunes *Regulativ for erhvervsaffald* og *Regulativ for husholdningsaffald* bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald. Beholderantal og - placering skal aftales med Center for Miljø, der også kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer m.m.

### Jordforurening og grundvandsforurening

Sundholm Syd er kortlagt på vidensniveau 1 sammen med det meste af det øvrige Sundholm. På baggrund af de aktuelle planer om at udvikle området med boliger mm, er der udarbejdet en historisk rapport om mulige forureninger. Denne viser, at der er risiko for forurening fra flere kilder, herunder kulbrinter ved en olietank, pesticider i forbindelse med gartneriet og i forbindelse med aktiviteter i vaskeriet. På baggrund af den fremtidige projekter vil der i fornødent omfang blive iværksat undersøgelser rettet mod kilderne til forureningen. En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, dvs. at overfladejorden formodes lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet søges om tilladelse. Endelig skal det pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades.

Regler, retningslinjer og anmeldeskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø.

Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Københavns Kommune tillader ikke permanent dræning af grundvand. Vejledninger kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på telefon 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

### Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminde). Københavns Bymuseum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang.

# Lokalplanens bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at ændre områdets anvendelse fra servicearealer for Sundholm til et velfungerende område med helårsboliger med begrænset muligheder for indretning af serviceerhverv i stuetager mod vej/plads,
- at opretholde Kulturfabrikken til et kulturelt aktiv for området,
- at sikre et alsidigt og levende bymiljø i en overgang mellem Sundholm og boligbebyggelsen Hørgården ved, at området fremstår åbent og imødekommende mod omgivelserne,
- at tilstræbe en pladسدannelse syd for Kulturfabrikken,
- at støtte op om en social- og grøn bæredygtighed,
- at sikre områdets bevaringsværdige enkeltbygninger,
- at sikre, at nybyggeri opføres i et nutidigt formsprog af høj arkitektonisk kvalitet, der afspejler den tidsånd, nybyggeriet opføres i, for derved at sikre en arkitektonisk kontinuerlighed, der fortsat kan afspejle forskellige tidsepoker og arkitekturstrømninger og
- at sikre, at nybyggeri udføres som lavenergi klasse 1 byggeri, indrettes efter bæredygtige samt kriminalpræventive principper.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegning nr. 1 og omfatter parceller af ejendommene mat. nr. 1bk og 141 Eksercerpladsen, København, samt alle parceller, der efter den 1. marts 2010 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

a) Området fastlægges til helårsboliger. Serviceerhverv såsom publikumsorienterede serviceerhverv, butikker, liberale erhverv o.lign. kan indrettes i stueetagen som vist på tegning nr. 2. Bygningen Sundholmsvej 46 vist med mørk og farvet signatur på tegning nr. 2 fastlægges til kulturelle formål, værksted, atelier, kulturhal o.lign. Der kan indrettes en butik til salg af produkter fra virksomhed i bygningen. Butiksarealet må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 75 m<sup>2</sup>, eksklusiv pulterrum til boligen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét. Indtil 10 pct. af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre

boliger under 75 m<sup>2</sup>.

Uanset disse bestemmelser kan der ske indretning af ungdoms- og/eller kollegieboliger. Boligernes bruttoetageareal skal være mellem 25 og 40 m<sup>2</sup>.

### Kommentar

Ved krav om helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til feriebolig og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en sådan vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Såfremt området bygges trinvist er der mulighed for at anvende eksisterende bygninger og anlæg til fritids- og publikumsorienteret formål.

b) Det samlede butiksareal i området må ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup>. Butiksarealet (bruttoetagearealet) i de enkelte dagligvare- og udsalgsbutikker må ikke oversige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.

### Kommentar

Planlovens §5 indeholder særlige regler om beregning af bruttoetagearealet til butikker.

c) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (nærgenbrugsstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

### Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

d) Udover boliger og serviceerhverv kan der tillades indrettet mindre institutioner – herunder vuggestuer og børnehaver – der kan indpasses i området med de begrænsede udendørs opholdsarealer, samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse og placering ved Sundholm.

e) Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv, institutioner og lignende placeres over etager med boliger.

## Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

f) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 1.) Uanset dette må der i bygningen Sundholmsvej 46 udøves virksomhed svarende til forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende.

## § 4. Vejforhold

### Stk. 1.

De eksisterende vejlinjer mod Amagerfælledvej og Sundholmsvej opretholdes. Der må ikke etableres overkørsler for biler mod disse veje udover overkørsel over privat fællesvej til Sundholmsvej.

### Stk. 2.

Der fastlægges private fællesveje til betjening af området i princippet vist som på tegning nr. 3. Den nærmere udformning af de fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning efter principperne som vist på snittegning på tegning nr. 3, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler. Herudover skal der i fornødent omfang etableres private fællesveje til de enkelte ejendomme.

Private fællesveje skal anlægges med hastighedsdæmpende foranstaltninger såsom vejbump. Vejbump kan anlægges som gågade med kørsel tilladt.

Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at give kvarteret en kvalitativ, bymæssig og tryk fremtræden efter overordnede ideer for henholdsvis området nord for lokalplanområdet og området syd herfor.

## Kommentar

Udformningen skal ses i sammenhæng med anlæg af de tilstødende fællesvej, friarealer og øvrige byrum på naboområdet.

### Stk. 3.

Der skal etableres en offentlig passagemulighed fra Sundholmsvej til Amagerfælledvej for gående og cyklende i princippet som anvist på tegning nr. 4.

### Stk. 4.

Gennemgående cykelruter som principielt anvist på tegning nr. 4 skal anlægges som fælles sti for cykler og

gående med en brede på mindst 4,5 m.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

De på tegning nr. 2 viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse, jf. dog stk. 6.

### Stk. 2.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 120 pct.

### Stk. 3.

Ny bebyggelse skal opføres med de på tegning nr. 2 angivende antal etager i princippet med den angivende placering. Ved anvendelse af stueetagen til erhverv kan der ske udbygning i en etage i indtil 5 m fra den øvrige facade.

## Kommentar

Udbygning i en etage skal afbøje vind ved eventuelt særlige vindforhold ved bebyggelse i 5 til 8 etager.

### Stk. 4.

For den på tegning nr. 2 med mørk signatur viste bevaringsværdige bygning gælder, at bebyggelsen fastlægges i princippet som byggefelt med mulighed for tilbygning af halvtage i byggefeltet.

### Stk. 5.

Der kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere tilladelse opføres nødvendige småbygninger, herunder mindre skure eller halvtage til cykler, renovation og lignende i områdets gårdrum.

### Stk. 6.

Den fastlagte bebyggelse må påregnes opført i etaper. Bebyggelsen skal udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper. På eksisterende bebyggelse kan der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere tilladelse opføres tilbygninger.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

a) Ny bebyggelse skal udformes således, at den fremtræder med en selvstændig identitet. Ny bebyggelse skal fremstå i et nutidigt og moderne formsprog.

Hver enkelt bygningsenhed, der er fastlagt i 5 til 8 etager,

skal udtrykke sig forskelligt fra nabobebyggelsen i valg af tegl og øvrige detaljering, men samtidig i et overordnet samspil.

Ved bygninger 5 til 8 etager skal basen markeres arkitektonisk. Indgangspartiet skal udformes således, at det giver læ og fremstår som den primære adgang til boligen.

Ved ny bebyggelse skal der lægges særligt vægt på:

- Facadedisponering med hensyn til hovedopdeling og balancen mellem lodrette og vandrette linjer
- Materialers karakter og egenskaber, herunder patienteringsevne. Materialer skal være bæredygtige og have miljøklassifikation.

b) I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas.

e) Nye vinduer og døre skal udføres i aluprofiler med så spinkelt profil som muligt.

f) Flade tage skal begrønnes med sedum eller lignende beplantning.

g) Der kan tillades etablering af solceller eller -paneler, eller andre bæredygtige elementer på taget som en integreret del af arkitekturen. Placering, omfang og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

i) Farver på udvendige bygningsdele af nybyggeri skal give bygningens facadeudtryk en god helhedsvirkning set ud fra den enkelte bygning såvel i relation til omgivelserne.

### Kommentar

Begrønning af tage kan reducere regnvandsnedslivning på terræn med 50 procent. Dermed belastes kloaknettet mindre, og oversvømmelser af kældre kan undgås. Begrønningen er tillige med til at varmeisolere bygningen, ligesom begrønning kan medvirke til en længere holdbarhed af tagmaterialet end hvis der ikke var begrønning på taget. Der kan læses mere om begrønning af tage mv. og bæredygtige materialer i pjecen 'Miljø i byggeri og anlæg' fra 2009.

### Stk. 2.

Terrasser: Boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Udformningen af tagterrasser, taghaver, terrasser og altaner skal med hensyn til dimensionering, materiale, farve, byggeteknik m.v. harmonere med den

enkelte bygnings facade og respektere den enkelte bygnings arkitekturstil.

### Kommentar

Ved materialevalg bør der tages hensyn til materialets opsamling og afgivelse af solvarme med henblik på bl.a. forlængelse af komfortzone ved ophold og forskel mellem inde- og udetemperaturer længst muligt.

### Stk. 3.

Skiltning, belysning mv. generelt: Skiltning, reklamering, opsætning af facadebelysning, markiser, solafskærmning, udhængsskabe og andet facadeudstyr, må ikke ske uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse og skal udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske karakter, jf. stk. 1.

Skiltning og belysning af flere butikker på en større sammenhængende facadestrækning i samme ejendom skal udføres efter en overordnet skilte- og belysningsidé for ejendommen, således at der opnås et roligt og harmonisk helhedsindtryk af ejendommens butiksfacader også set i sammenhæng med den øvrige facade og gadebilledet som helhed.

Facadebelysning, reklameskilte og lignende må ikke ved blanding og reflekser være til ulempe for omgivelserne. Der må ikke opsættes signboards, lysaviser og reklameskilte med løbende eller blinkende effekt.

Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning og lignende, således at de får karakter af facadebeklædning. Gesimser, søjler og andre karakteristiske facadeelementer skal holdes fri for skiltning.

### Kommentar

Borgerrepræsentationen har den 10. december 2009 godkendt "Arkitekturpolitik i København". Denne pjece indeholder retningslinier for skiltning, belysning og andet facadeudstyr, og viser eksempler på hvordan kommunen ønsker at skilte, belysning og facadeudstyr. Arkitekturpolitikken kan læses og downloades på [www.kk.dk](http://www.kk.dk).

### Stk. 4.

Tekniske anlæg og installationer skal såvidt muligt placeres indenfor bygningens volumen. Tekniske anlæg og installationer på tag skal udformes således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningen fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og som integrerede dele af bygningens arkitektur.

### Stk. 5.

Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningen nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. 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. 6.

For den på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige bebyggelse gælder særligt:

a) Enhver ombygning eller ændring af bebyggelsens ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygningens individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b-e.

b) Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelig udformning.

c) Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudse overflader skal fremtræde glatpudset og kalkes eller males.

d) Nye vinduer skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosnings og dimensioner m.v. Der må kun anvendes klart planglas. Alternativt må vinduer udskiftes til lignende type, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn er tilpasset bygningens arkitektur.

e) Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som de oprindelige. Tagrender og nedløb skal udføres i zink, kobber eller stål.

## § 7. Ubebyggede arealer, byrum og parkering

### Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet samt 15 pct. af erhvervsetagearealet.

Friarealet til eventuelle institutioner for børn og unge skal være af størrelsesordenen 100 pct. af etagearealet. Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på fælles taghaver, tagterrasser, samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgænger og cyklister.

Friarealet skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Der skal være en have til hver bolig. Havearealer der ikke udnyttes skal anlægges med græs eller grus eller lign.

### Kommentar

Ved indretning af friarealer skelnes mellem offentligt tilgængelige friarealer og halvprivate eller private friarealer.

Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at give kvarteret en kvalitativ og bymæssig fremtræden. Ved valg af belægninger og afvandingssystem skal der tages hensyn til muligheden for nedsivning af regnvand.

### Kommentar

Med hensyn til regnvand henvises der til § 9, stk. 2, med tilhørende kommentar.

### Stk. 2.

På de offentligt tilgængelige friarealer skal der etableres de på tegning nr. 3 angivne stier og passagemuligheder. Den fælles plads/torv syd for fabrikken skal udformes således, at de i særlig grad indbyder til benyttelse som adgang til og gennem området.

### Stk. 3.

Friarealerne skal indrettes med henblik på i samspil med de tilgrænsende bebyggelser at skabe attraktive byrum, hvor der inviteres til færdsel, ophold, fysisk aktivitet, leg og underholdning.

Friarealer til eventuelle institutioner for børn og unge skal anlægges i direkte tilknytning hertil og skal kunne anvendes af områdets beboere uden for åbningstiden. I området skal udformningen af friarealerne ske efter overordnede ideer med henblik på at sikre variation, at tilbyde bymæssige faciliteter samt at medvirke til at skabe attraktive og oplevelsesrige byrum.

### Kommentar

Udformningen af friarealerne skal ses i sammenhæng med anlæg af de tilstødende arealer herunder fælles vejarealer.

### Stk. 4.

Byrum er en pladسدannelse, der skal indrettes således, at den både indbyder til ophold og opleves som et grønt indslag, når man passerer i bil eller på cykel. Pladsen/torvet skal indrettes med zoner for længerevarende ophold med gode siddemuligheder.

## Kommentar

Beplantning skal etableres i overensstemmelse med principperne vist på tegning nr. 6. Indretningen skal tage udgangspunkt i den menneskelige skala og give mulighed for intimitet, ro, ophold og leg.

### Stk. 5.

Beplantning skal etableres i overensstemmelse med principperne vist på tegning nr. 5. Arealerne skal fungere som opholds- og adgangsarealer for beboere og brugere i kombination med tagterrasserne. Belægninger udføres i materialer, der harmonerer med facaderne.

### Stk. 6.

Ved boliger i stueplan skal etableres forhaver hegnet med trådhegn med en højde på indtil 1 meter.

### Stk. 7.

Parkeringsdækningen skal være 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringsdækningen til detailhandel/ erhverv 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringsdækningen til socialbetinget boliger skal indrettes på terræn. Øvrig parkering skal indrettes i konstruktion i det viste byggefelt ved Amagerfælledvej jf. tegning nr. 2.

### Stk. 8.

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal og 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal. Ved kollegier/ungdomsboliger skal der etableres mindst 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder eller stueetager, af størrelsesordenen 50 pct.

For detailhandel, andre intensive publikumsorienterede besøgsmaal skal etableres 5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal med en minimumsandel der etableres efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal ved boliger, detailhandel og andre intensive besøgsmaal. Cykelparkering på terræn skal med hensyn til placering og udformning indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til det pågældende byrumsindretning og arkitektur.

Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed. Placering af cykelparkering på arealer med vejstatus skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 9.

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg kan forlanges at

skulle indgå i fællesanlæg.

### Stk. 10.

Fælles terrasser og taghaver skal ved beplantning gives en markant grøn karakter og skal indrettes, så de indbyder til ophold og aktivitet samt leg for så vidt angår arealer i tilknytning til boliger. Udformningen af værn skal tilpasses den enkelte bygning og skal tage højde for forebyggelse af eventuelle gener fra trafikstøj. Beplantningen skal være varieret i højde og plantevalg og skal være tilpasset de konkrete vækstvilkår.

## Kommentar

Opholdsarealer på terrasser og taghaver skal indrettes med fleksible rammer, der også giver beboere og brugere mulighed for selv at sætte deres præg på indretningen. Vedligeholdelse af beplantning på terrasser og dæk forudsætter gode vandingsmuligheder, og her kan anlæg til regnvandshåndtering med fordel indgå.

### Stk. 11.

De på tegning nr. 2 markerede bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse.

Ny plantning af træer i åbne muldbede skal have minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. Træer i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk skal have minimum 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, heraf mindst 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen.

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenlige bærelag, skal plantehullet være mindst 1 m dybt, og eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer på dæk skal bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk skal have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner må der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

## Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer gives kun, hvis træerne er syge eller døde, og tilladelsen vil blive betinget af, at der sker en genplantning i nærområdet. For at forhindre jordkomprimering skal de eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Samtidig skal træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne



ikke påføres skader. 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. 12.**

Ubebyggede arealer til fællesanlæg skal som hovedregel henligge uindhegnede og må ikke forsynes med adgang forbudt skilte eller lignende.

#### **Stk. 13.**

Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er tilgængelige for alle og tilgodeser bevægelsehæmmedes færdsel på arealerne. Belægninger i hovedfærdselslinjer skal være trinfri og have jævne forløb.

### **Kommentar**

Der henvises til [www.kk.dk/byforalle](http://www.kk.dk/byforalle) og til retningslinjer i Københavns Kommunes håndbog i tilgængelighed samt til Vejdirektoratets håndbog i tilgængelighed: [Færdselsarealer for alle](#).

#### **Stk. 14.**

Der udarbejdes en belysningsstrategi for området, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Belysningsstrategien skal beskrive grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lyssætning af kvarterets rum. Strategien skal inkludere vejbelysning, særlige markeringer af forpladser, stiforløb, andre færdselslinjer, afsætningszoner, indgange og træbeplantning mv. således, at områderne får en imødekommende og tryk karakter.

Belysningen skal signalere bymæssighed. Den må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### **Kommentar**

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning evt. i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Den samlede belysning skal understøtte byliv inde i området og mod banen.

For at reducere CO<sub>2</sub>-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

## **§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener**

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

Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalplanområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

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

Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A).

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

Det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer må ikke overstige 46 dB i boligernes sove- og opholdsrum og ikke 51 dB i kontor- og hotelbyggeri. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav. Ved kontorer vurderes det, om det er nødvendigt med vinduer, der kan åbnes, eller om det nødvendige luftskifte kan foregå på en anden måde.

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

For udendørs opholdsarealer må støjniveauet ikke overstige 58 dB fra vejtrafik. For boliger med et eller flere udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen, såsom, altaner, atrium, terrasser o. lign., skal mindst et af disse overholde grænseværdien på 58 dB. Støjbelastede altaner medregnes ikke i beregning af friarealer.

#### **Stk. 5.**

Nye boliger eller daginstitutioner må som hovedregel ikke etableres, hvis trafikstøjen overstiger 68 dB på facaden, jf. dog stk. 6.

### **Kommentar**

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", 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. 6.

Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legepladser og lignende, der betegnes som følsom anvendelse, skal den øverste 0,5 m på de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lignende). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, skal de dækkes med 1 m dokumenteret ren jord.

## § 9. Bæredygtighed

### Stk. 1.

Lavenergi: Ny bebyggelse skal opføres således at den kan klassificeres som en lavenergibygning klasse 1.

### Kommentar

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning.

Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde de energirammer, der er fastsat i bygningsreglementet for lavenergibygninger klasse 1, der er den klasse, der har det mindste energiforbrug.

### Stk. 2.

Der kan tillades bæredygtige elementer som regnvandsopsamling til brug for vanding og rekreative udfoldelser, forsinkelsesanlæg og andre økologiske tiltag som en integreret del af udformningen af fælles udearealer.

### Stk. 3.

Regnvand

a) Bortledning af regnvand skal håndteres på egen grund ved nedsivning, forsinkelse eller opsamling af regnvand eller lignende foranstaltninger og ikke ledes direkte til kloak. Bygherre skal dokumentere at håndtering af regnvand ikke kan ske på egen grund, hvis bygherre kun ønsker at bortlede regnvand til kloak.

b) Installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for toiletskyl og tøjvask i maskine er en betingelse for ibrugtagning.

### Kommentar

Forsinkelse af regnvand kan blandt andet ske ved begrønning af tage med sedum eller lignende. Begrønningen har den yderligere tilgift at den beskytter tagbelægningen og dermed forlænger tagets levetid i forhold til almindelige tage.

## § 10. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod forbehold taget i givne byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

### Kommentarer af generel karakter

a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovebekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.

b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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.

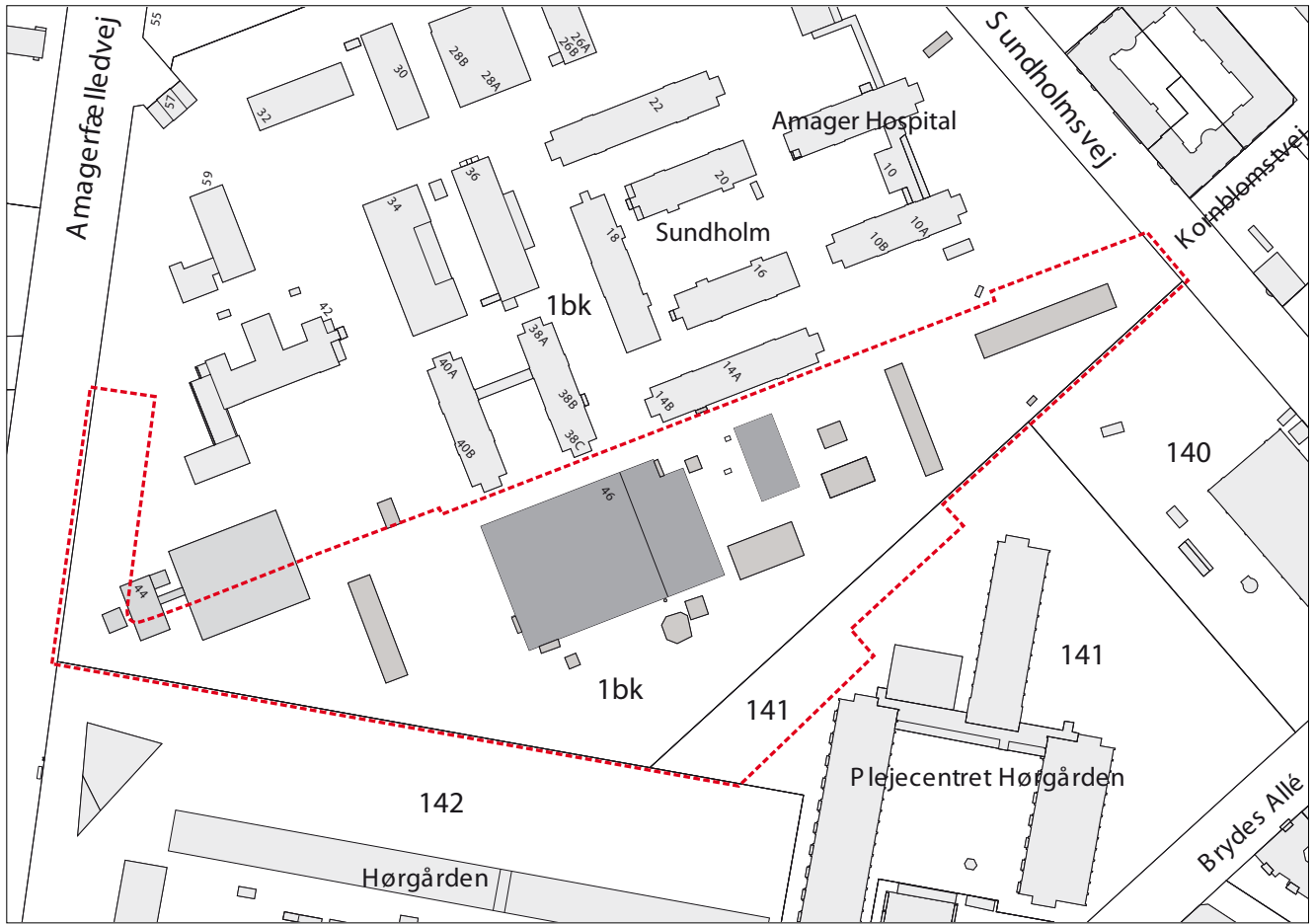
d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig stansning af arbejdet i henhold til museumslovens § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden et jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på, at imødegå påbud om midlertidig stansning af arbejdet.

e) Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen ved Center for Miljø. Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Vejledninger herom kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Permanent tilladelse til dræning af grundvand tillades ikke i Københavns Kommune.

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

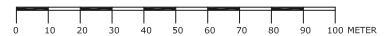


# TEGNING NR. 1

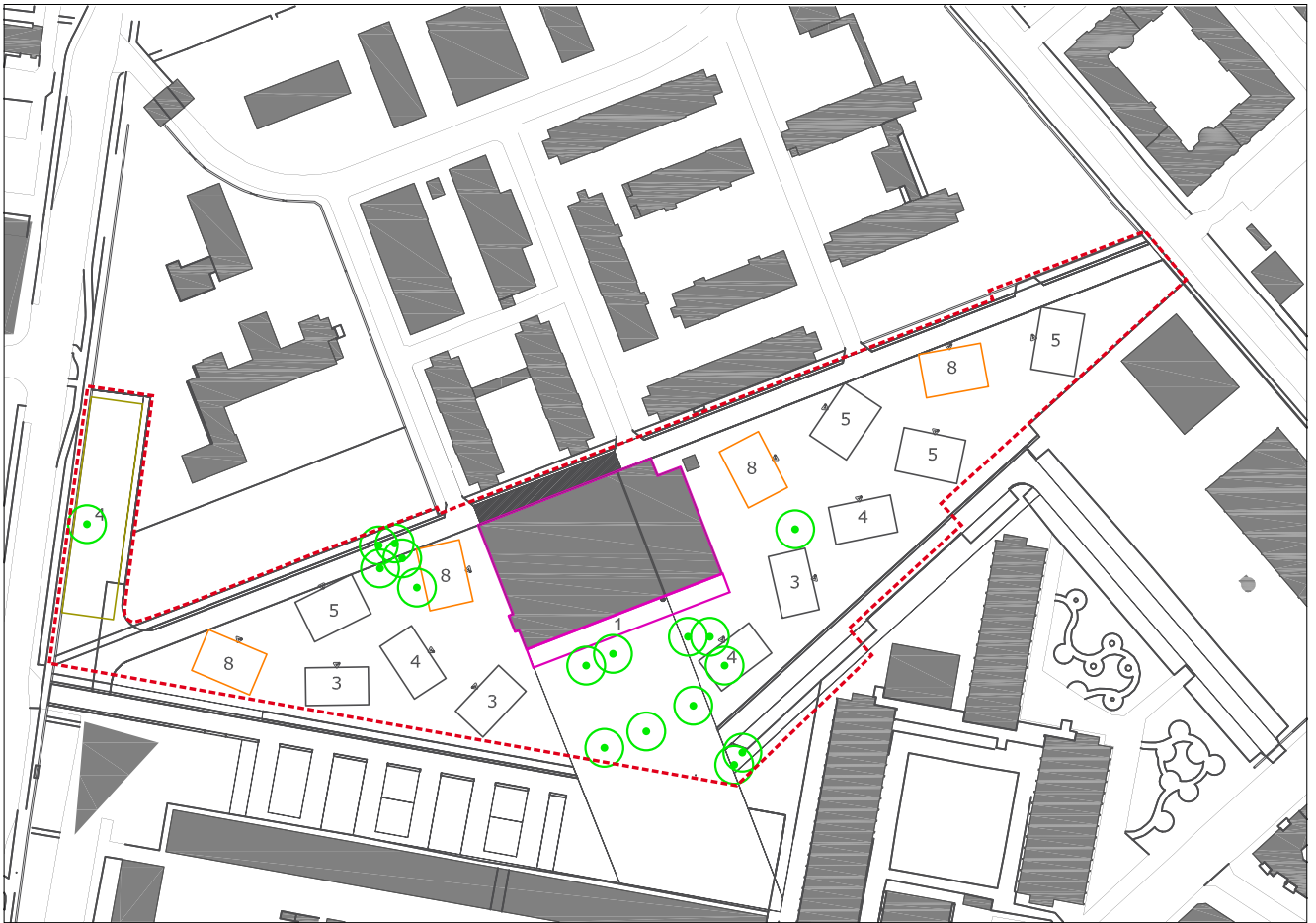


## LOKALPLANOMRÅDET

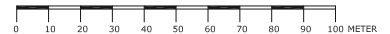
- Lokalplanområde
- Bevaringsværdig bebyggelse









# TEGNING NR. 2

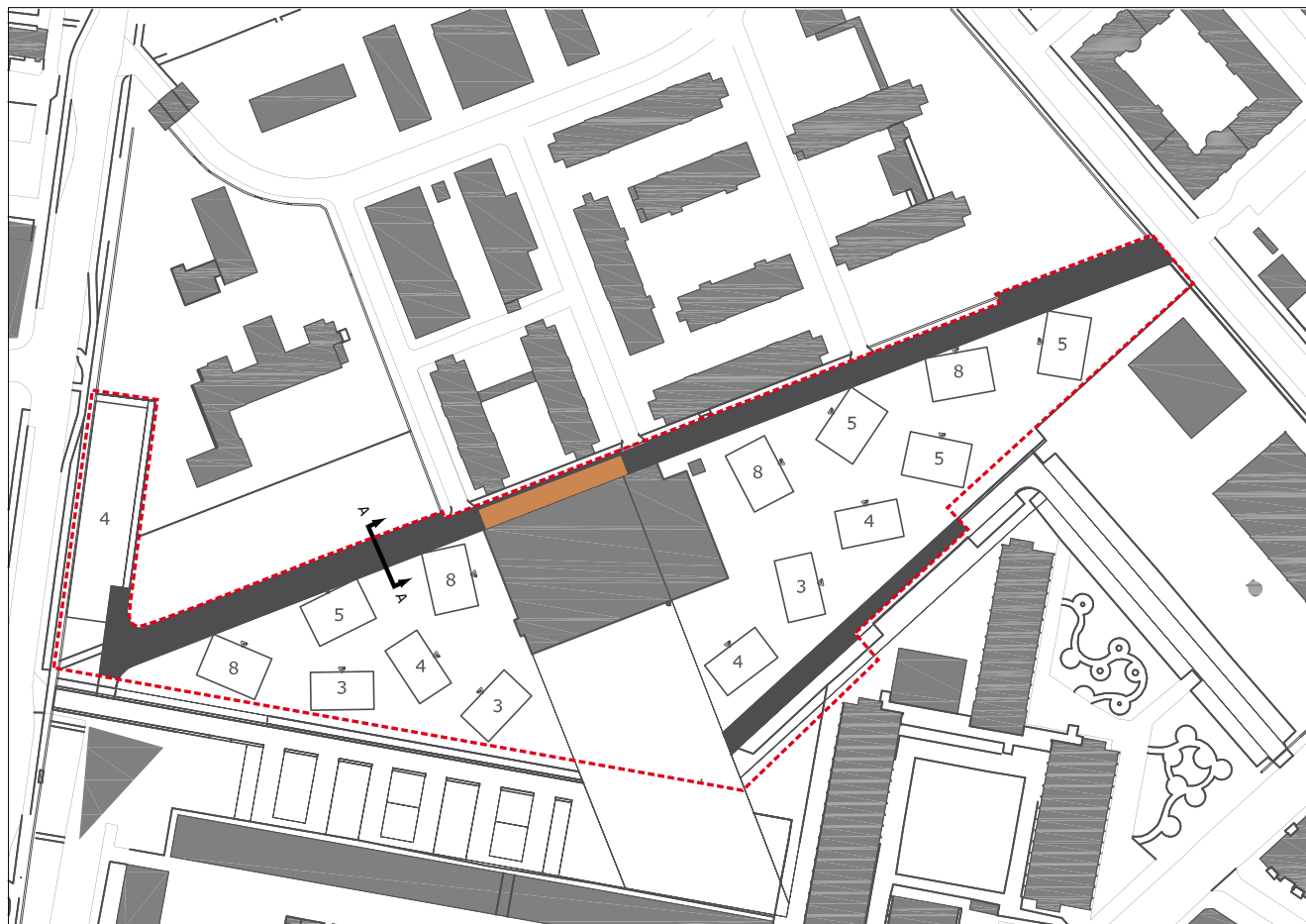


## ANVENDELSE, BYGGEFELTER OG BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER

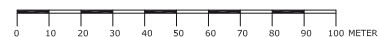


-  Lokalplanområde
-  Kulturelle formål og tilbygning
-  Boligbebyggelse med mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv, herunder butikker i stueetagen
-  Parkeringshus med mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv, herunder butikker i stueetagen
-  Boligbebyggelse
-  Bevaringsværdigt træ med seks meters beskyttelseszone

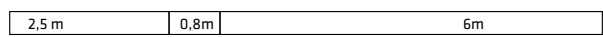
# TEGNING NR. 3



## PRIMÆRE PRIVATE FÆLLESVEJE



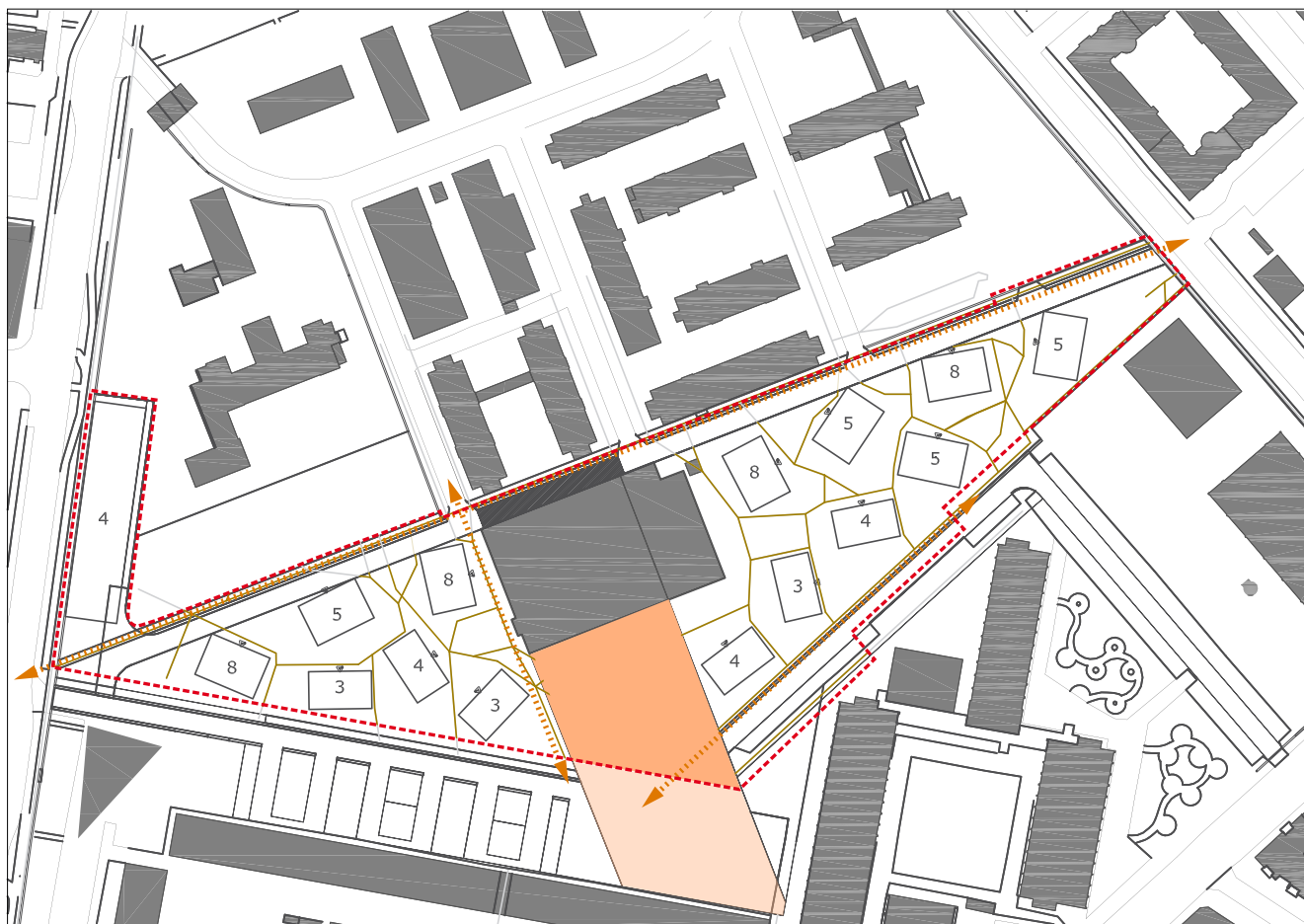
- Lokalplanområde
- Privat fællesvej / shared space
- Vejbump / privat fællesvej



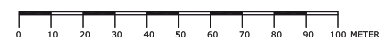
Snit A-A

fortov      rabat m træer      dobbeltrettet vejbane

# TEGNING NR. 4

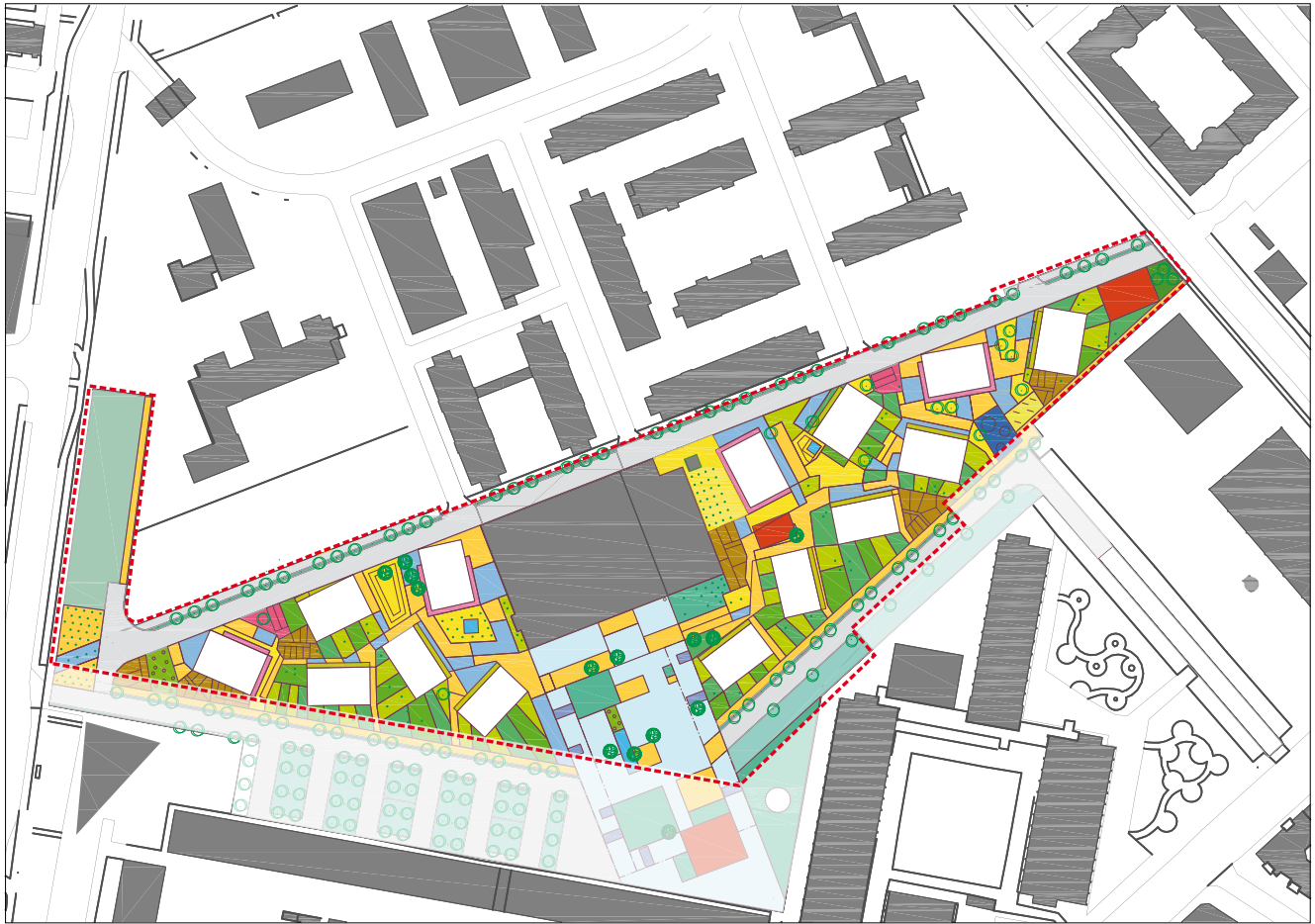


## STIER



- Lokalplanområde
- ..... Primære sti / tværgående passagemulighed for gående og cykelister
- Sekundær sti / passage mulighed
- Fælles plads / torv

# TEGNING NR. 5



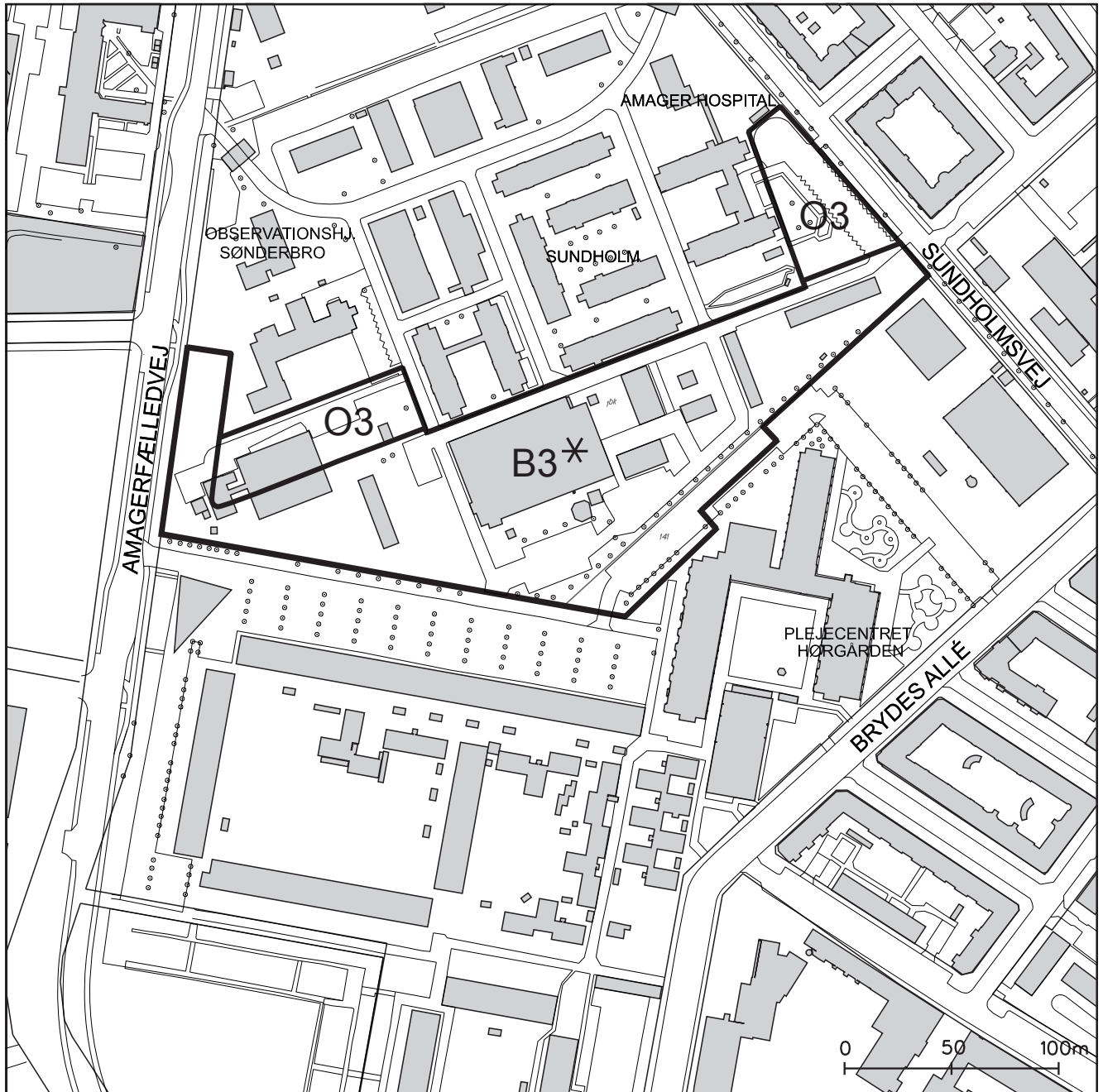
## FRIAREAL



- - - - Lokalplanområde							
	Pixihaver		Skrammellegeplads		Bakkehave og skov		Boardwalk + halvtag + e
	Skov		Plads		Boardwalk		miljøstation
	Asfalt		Boldbur		Klubhus		Parkeringshus + erhverv
	Grus /plads		P-pladser		Vandkunst		Pyramide poppel
	Dyrkningshave		Gyngehaver		Plads grønt felt		Eksist. træ
							Platan træ



# Forslag til kommuneplantillæg for Sundholm Syd



## Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2009

I henhold til § 23 c i lov om planlægning (LBK nr. 937 af 24. september 2009) ændres rammer for lokalplanlægningen for bydelen Amager Vest som følger:

I Kommuneplan 2009 er Sundholm Syd del af et B3-område, som også indbefatter Hørgården afd. I og II.

Med tillægget til Kommuneplan 2009 udskilles to arealer fra henholdsvis B3-området ved Amager Fælledvej og O3-området ved Brydes Allé til et boligområde, Sundholm

Syd, med følgende særlige bestemmelser (B3\*):

B3\* - Sundholm Syd: Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 120. I lokalplanen kan der fastlægges bebyggelse med op til 8 etager plus taghave / tagterrasse.

De resterende dele af området omfattet af kommuneplantillægget som vist på kortet ændres til O3 og sammenlægges med O3-området for Sundholm.

# 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. Forbudet gælder dog 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 lokalplanforslaget.

## 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 - f.eks. 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.



## **Høringsperiode**

Københavns Borgerrepræsentation har den 26.08.10 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Sundholm Syd" med tilhørende kommuneplantillæg.  
Offentlighedsperioden løber fra den 31.08.10 til den 26.10.10.  
Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene.  
Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.

Læs mere på [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

## **Orienteringsmøde**

Der vil blive holdt orienteringsmøde om forslaget. Mødet afholdes den 23.09.10 i Fabrikken for Kunst og Design, Sundholmsvej 46, kl. 19-21.

## **Debatforum**

På [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag) kan du læse mere om planerne og deltage i debatforum.

## **Hørings svar**

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at sende et hørings svar.

Hørings svar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

E-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
Tlf.: 33 66 35 00  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

Sidste frist for indlevering af hørings svar er den 26.10.10.

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen