

Forslag til tillæg I til lokalplan nr. 40 I "Parken" med tilhørende kommuneplantillæg

Offentlig høring fra den xx. xxx til den xxx. xxxx 2008

Bilag I



Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2008 vedtaget forslag til tillæg I til lokalplan nr. 40 I "Parken" med tilhørende forslag til tillæg til Kommuneplan 2005.

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan 401

Baggrund for lokalplantillægget

Baggrund.....	3
Tillægsområdet og omgivelserne.....	4
Bevaringsinteresser.....	5
Trafikale forhold.....	6
Plangrundlag	6
Aktuelle projekter	7
Miljøvurdering.....	11
Tillæg til Kommuneplan 2005.....	11

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2005.....12

Lokalplantillægget

§ 1. Formål	13
§ 2. Området	13
§ 3. Anvendelse	13
Tegning nr. 1.....	14
§ 4. Vejforhold.....	15
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 7. Ubebyggede arealer.....	16
§ 11. Ledningsforhold.....	16
§ 12. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 401	16
Kommentarer af generel karakter.....	16

Forhold til øvrig planlægning og lovgivning.....19

Kommuneplan 2005	19
Forslag til kommuneplantillæg	19
Lokalplanlægning	19
Tidligere planlægning	20
Bybevaring.....	21
Lov om miljøvurdering af planer.....	21
Varmeplanlægning.....	21
Tilladelse i henhold til anden lovgivning	21

Lokalplan nr. 401.....22

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?.....34

Mindretalsudtalelser.....35

Praktiske oplysninger

Forsidefoto: Parkens tribune mod Brumleby i sydøst. Sankt Jakobs Kirke ses som vartegn i baggrunden. Mellem Parken og Brumleby til højre i billedet er frem mod kirken et åbent trapezformet pladsrum, som fastholdes.



Luftfoto af området set mod sydvest (JW Luftfoto november 2004).

Baggrund

Parken Sport & Entertainment AVS, der ejer stadionanlægget Parken, ønsker at opføre en multihal til brug for såvel sportslige arrangementer som andre arrangementer, såsom koncerter og andre kulturelle arrangementer, konferencer, selskaber, udstillinger og lignende, således som allerede er gældende for stadionanlægget. Multihallen skal kunne rumme ca. 4.500 tilskuere til sportslige arrangementer og til andre arrangementer ikke over 8.500 tilskuere. Hallen placeres indenfor det område, der i lokalplan nr. 401 er udpeget til nybyggeri, og som i dag blandt andet rummer en skøjtehal. Parken Sport & Entertainment AVS har truffet aftale med kommunen om erhvervelse af det fornødne areal og bygget fra Østerbro Stadion. Skøjtehallen forudsættes nedrevet og erstattes af en ny hal opført på Ryparkens Idrætsanlæg. I forbindelse med multihallen ønskes

Udsigt fra Per Henrik Lings Allé mod den nuværende Coca-Cola-tribune, som erstattes af en ny tribunebygning. I forgrunden ses den bevaringsværdige tennishal.



Udsigt fra Østerbro Stadion mod Parkens østlige tribune og Coca-Cola-tribunen. Den kommende multihal placeres på et areal, der bl.a. rummer den nuværende skøjtehal.








mulighed for at etablere arealer til fitness og administrative funktioner. I området ønskes endvidere mulighed for én eller flere butikker til salg af udvalgsvarer tilknyttet anlæggets anvendelse til fodbold og andre sportslige arrangementer. Butiksarealet må ikke overstige i alt 1.200 m² etageareal.

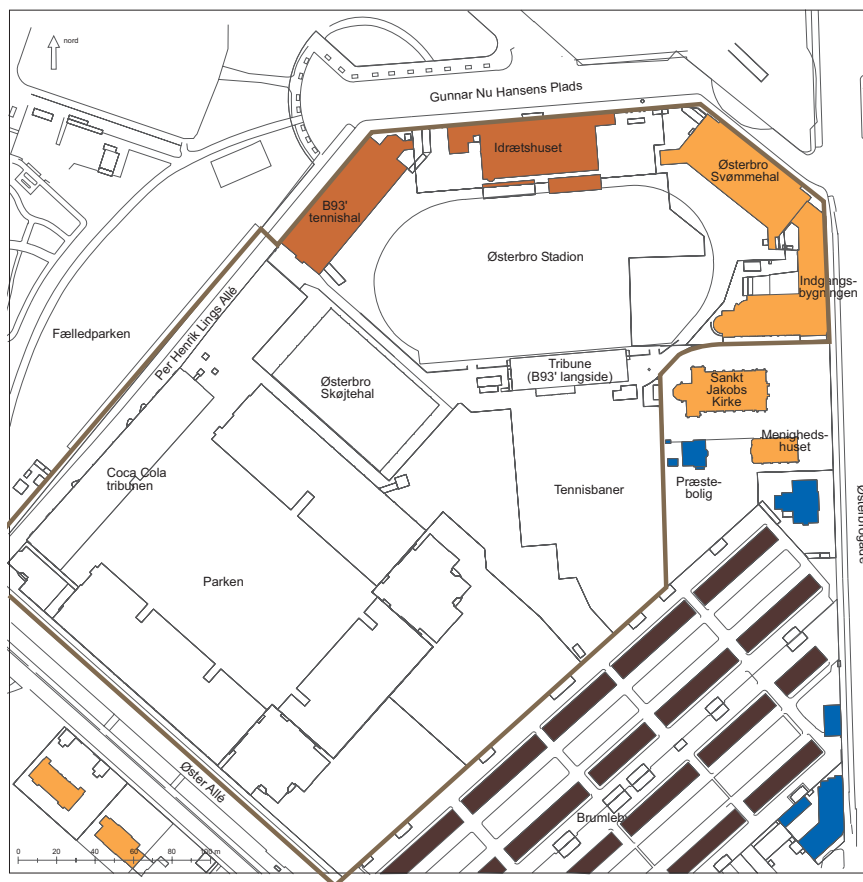
En gennemførelse af ønskerne forudsætter, at der udarbejdes et tillæg til lokalplan nr. 401 med tilhørende kommuneplantillæg, idet den nugældende lokalplan ikke åbner mulighed for andet end sportslige aktiviteter på Østerbro Stadion, ligesom der ikke er mulighed for den ønskede butiksindretning. Tillægget omfatter det i lokalplan nr. 401 fastlagte underområde I.

Tillægsområdet og omgivelserne

Det af tillægget omfattede område ligger nær den fredede og byfornyede boligbebyggelse Brumleby og støder på 2 sider op til Fælledparken, der er omfattet af parkfredning. Mod nord og øst er omgivelserne helt overvejende præget af

Baggrund og indhold

-  Fredede bygninger
-  Høj bevaringsværdi, skalatrin 2
-  Høj bevaringsværdi, skalatrin 3
-  Middel bevaringsværdi, skalatrin 4
-  Lokalplantillæggets område



Oversigtsplan med bevaringsværdier i henhold til Bydelsatlas Østerbro.



Per Henrik Lings Allé med den nuværende Coca-Cola-tribune i forgrunden t.h.

tætte etageboligbebyggelser med mange store familieboliger. Østerbrogade har status som fordelingsgade og er en del af bydelscentret på Indre Østerbro. Den sydvestlige afgrænsning udgøres af Øster Allé, der har status som bydelsgade og planlægges ombygget til at rumme både trafikale og rekreative funktioner. Tillægsområdet domineres af det i 1990'erne renoverede og udbyggede fodboldstadion Parken, der i sin nuværende udformning har plads til godt 42.000 tilskuere ved idrætsarrangementer. Efter udskiftning af den ældre tribune langs P. H. Lings Allé (Coca-Cola-tribunen) med en ny tribune - hvilket kan ske på grundlag af den eksisterende lokalplan - vil det maksimale tilskuertal blive reduceret med ca. 4.000 pladser.

I 2000 blev der etableret et skydetag over stadionanlægget, hvorved dette etageareal beregningsmæssigt blev forøget med ca. 12.000 m². Under hensyn til at overdækningen kun lejlighedsvis er i brug, er det i tillægget bestemt, at bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 110 og herudover en mobil overdækning med et etageareal på indtil 12.000 m². Bebyggelsesprocenten kan fortsat beregnes under ét for alle de af tillægget omfattede ejendomme.

Bevaringsinteresser

I den gældende lokalplan nr. 401 er bygningerne på Østerbro Stadion - på nær skøjtehallen og tribuneanlægget - fastlagt som bevaringsværdige. Dette ændres ikke ved tillægget.

Parkens østlige tribune set fra syd med den nuværende skøjtehal i baggrunden. Den kommende multihal placeres langs Parkens østfløj og får hovedindgang fra sydøst.



Trafikale forhold

Området for tillægget er velforsynet med kollektiv busbetjening, idet linierne 1A og 14 kører ad Østerbrogade, medens linie 15 kører på Øster Allé. På Nørre Allé knap 500 m fra området kører adskillige buslinier, blandt andet linie 150 S. S-togsstationerne Ryparken, Svanemøllen, Nordhavn og Østerport (sidstnævnte også med regional- og intercitytog) ligger alle mellem 1 og 1,5 km fra området. I planerne for en metrocircling (metroens 4. etape) indgår 3 nye metrostationer placeret ved Trianglen, Vibehus Runddel og nær krydset Jagtvej/Østerbrogade. Metroringen indebærer en væsentlig forbedring af den kollektive trafikbetjening i bydelen og af lokalplanområdet.

Plangrundlag

Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er blandt andet tillæggets område fastlagt til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter (O3*-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og med særlig bestemmelse om, at der kan opføres et fodboldstadion i højst 6 etager og med en maksimal bygningshøjde på 35 m. Som en del af bygningsanlægget kan indrettes maksimalt 30.000 m² etageareal til serviceerhverv. I lokalplan kan det tillades, at bebyggelsesprocenten beregnes for flere ejendomme under ét.

Lokalplan nr. 401

Tillægsområdet er omfattet af lokalplan nr. 401 fra januar 2006, der fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter. Der må opføres og indrettes bebyggelse til fritidsformål, såsom idrætsanlæg (stadionanlæg, åbne idrætsbaner, idrætshal, svømmehal mv.) samt dertil hørende administration, publikumsfaciliteter mv. Udover denne anvendelse kan Parkens stadionanlæg endvidere anvendes til andre arrangementer, såsom koncerter og andre kulturelle arrangementer, konferencer, selskaber, udstillinger

og lignende. Antallet af arrangementer med mere end 8.500 tilskuere/deltagere må ikke overstige 65 årligt, hvoraf højst 3 må være motorsportsarrangementer. Lokalplanen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og angiver et byggefelt for et fodboldstadion, hvis højde ikke må overstige 35 m, idet tekniske konstruktioner i forbindelse med anlægget dog må være op til 38 m. Bygge- og Teknikudvalget (nu Teknik- og Miljøudvalget) kan tillade, at bebyggelsesprocenten beregnes under ét for flere ejendomme.

Bygge- og Teknikudvalget (nu Teknik- og Miljøudvalget) kan endvidere tillade, at der som en integreret del af Parkens stadionanlæg indrettes indtil 28.000 m² etageareal til serviceareal i form af kontorer og lignende samt til hotel, konferencefaciliteter, restauranter og lignende, der naturligt kan indpasses i området, og som højst medfører ubetydelig forurening.

Aktuelle projekter

Hou+Partnere Arkitekter A/S og Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S har for Parken Sport & Entertainment A/S udarbejdet et skitseprojekt til en multihal. Multihallen placeres mellem Parken og Østerbro Stadion og tilbagetrukket fra Per Henrik Lings Allé.

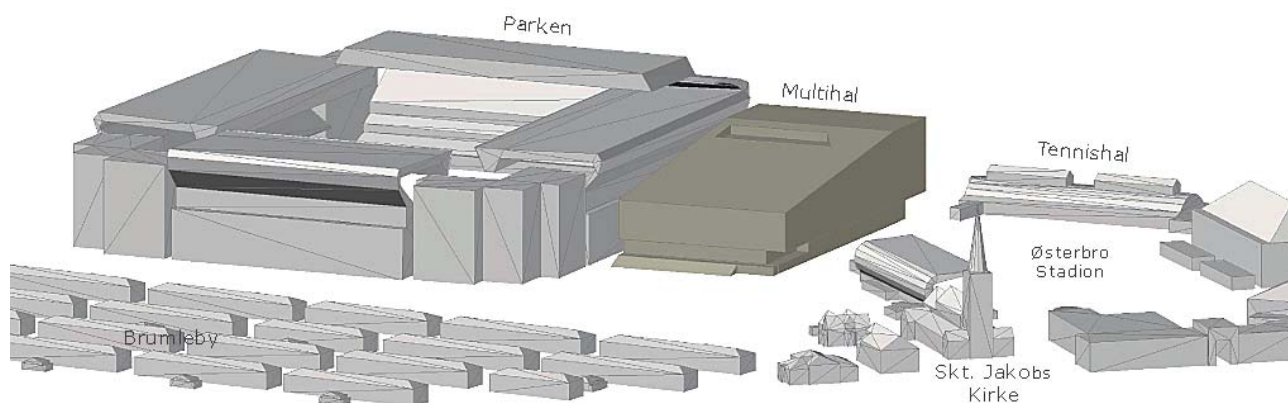
Placeringen ligger i "krydningsfeltet" mellem Parken, Fælledparken, Østerbro Stadion og Brumleby, der er karakteriseret af et kontrastfyldt møde mellem forskellige funktioner og bygninger i ulige skala og udtryk. Den nye multihal skal gennem sin form og karakter forholde sig til disse forskelligartede elementer. Multihallen udformes som et rektangulært volumen, der lægger sig tæt op ad Parkens nordøstlige tribune, som den sammenbygges med via forbindelsesled på 1. og 2. sal. Bygningshøjden er 20 m mod sydøst stigende til 31 m i den nordvestlige del, hvorved bygningen formidler overgangen mellem Parkens store skala og de lavere bygninger omkring Østerbro Stadion.

Bygningen består af en base i sandstensfarvet beton og en udkragende overbygning, der på langfacaderne fremstår som en omsluttende skal med en homogen overflade i mørk metalplade, der i forbindelse med vinduer er udført som perforeret plade. Mod sydøst og nordvest åbner bygningen sig ud mod omgivelserne med store glaspartier.

Publikumsadgang foregår fra Øster Allé via et ankomstområde frem til indgangspartiet i sydøstfacaden, hvor et stort trappeanlæg leder op til et foyerområde. Ind mod Østerbro Stadion markerer bygningen sig med sin lukkede base og overbygningens markante, kileformede volumen, der i den høje nordvestlige del bl.a. rummer scenerum samt kontorer og fitness. Adgang for kontorerne, fitness samt for spillere, personale m.v. foregår via en indgang i facaden ud mod Per Henrik Lings Allé. Der er under multihallens udkragede østfacade fodgængerforbindelse mellem Fælledparken og sportsbygningerne ved tennisbanerne.

Parkering placeres i stueetagen med adgang i begge ender fra henholdsvis Øster Allé og Per Henrik Lings Allé. Hertil kommer et mindre parkeringsareal ud mod Per Henrik Lings Allé, hvorfra der også er tilkørsel for lastbiler med teknisk udstyr til hallen.

Baggrund og indhold



Rejst plan af multihallen og omgivelserne set fra øst

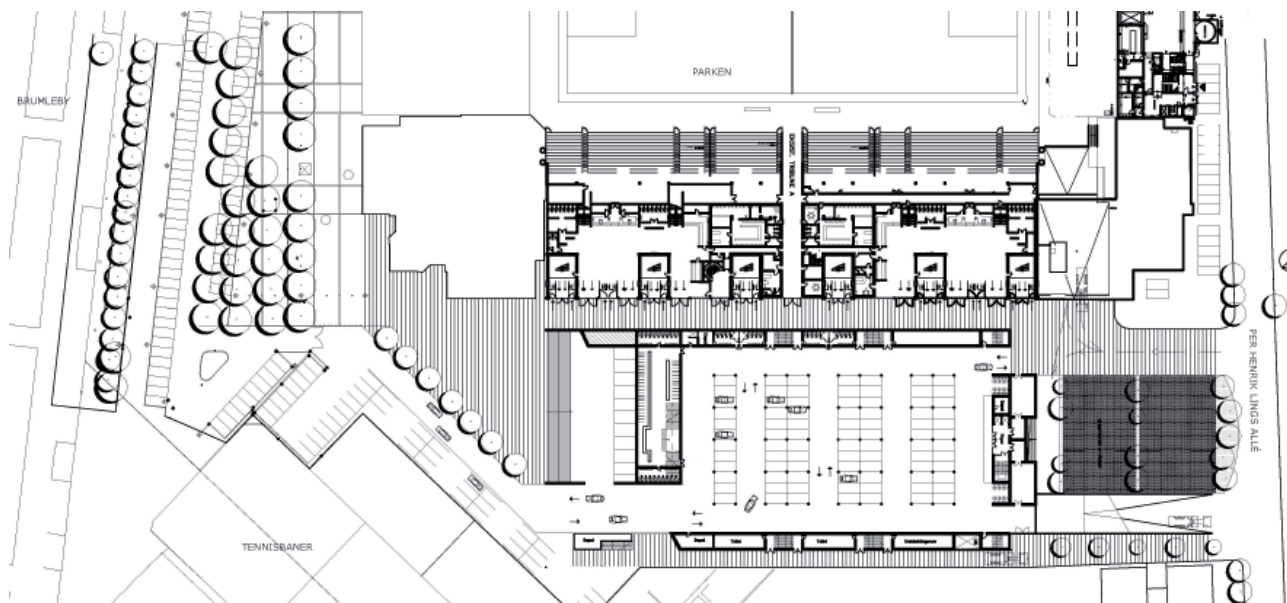


Perspektiv af multihallen og Parkens nye tribune set fra Fælledparken (nord)



Opstalt af Parkens og multihallens facader mod nordøst - ind mod Østerbro Stadion

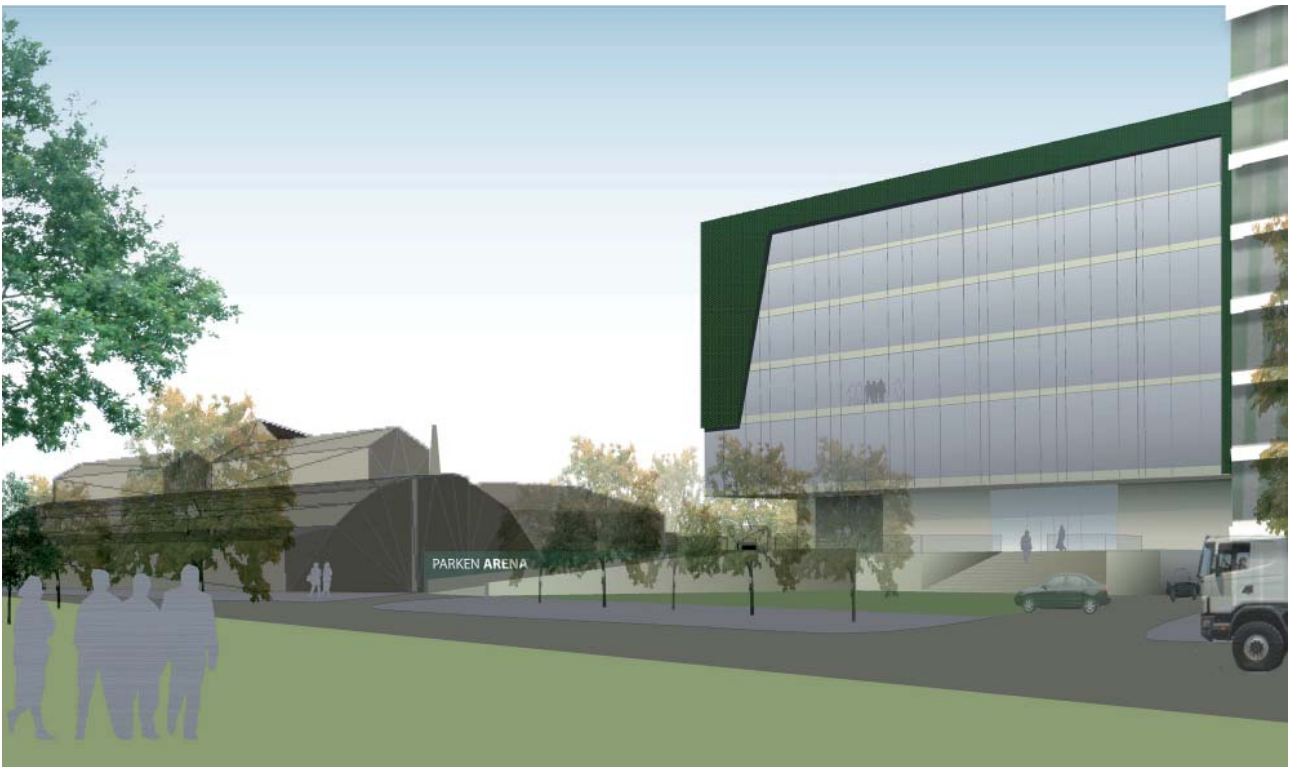
Baggrund og indhold



Situationsplan (terrænplan) af multihallen og Parkens nordøstlige tribune



Perspektiv af multihallens indgangsparti og den eksisterende bebyggelse set fra tennisbanerne på Østerbro Stadion (øst)



Perspektiv fra Per Henrik Lings Allé



Perspektiv fra Østerbro Stadion

Miljøvurdering

Det er vurderet, at planforslagene ikke medfører, at der skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004).

Tillæg til Kommuneplan 2005

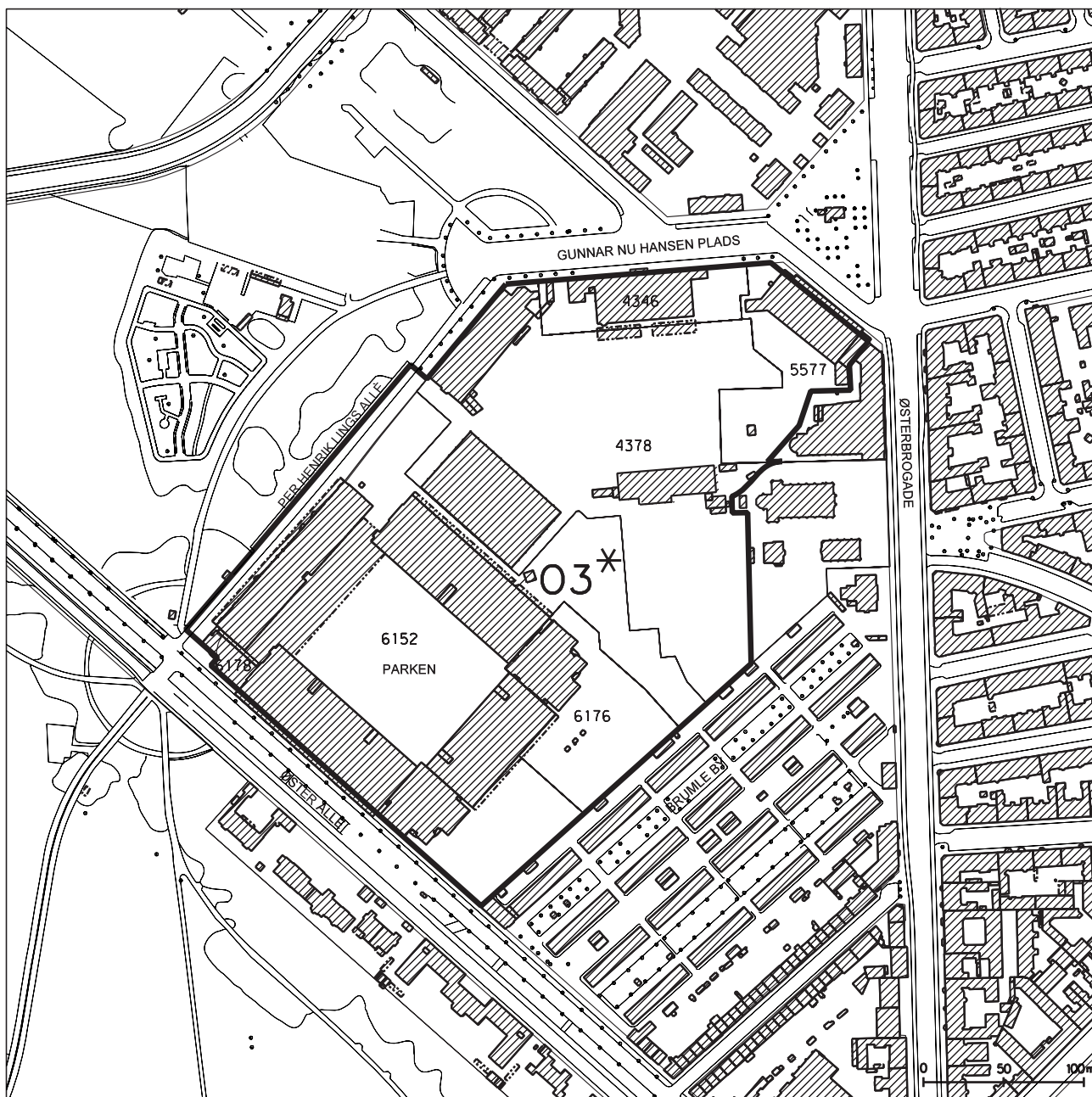
Vedtagelse af et lokalplantillæg, der muliggør opførelsen af en multihal langs det nuværende stadionanlægs nordøstlige tribune, nødvendiggør vedtagelse af et tillæg til den i Kommuneplan 2005 fastsatte O3*-ramme for området. Borgerrepræsentationen har den 25. oktober 2007 tiltrådt en aftale med Parken Sport & Entertainment A/S om overdragelse af vejareal af P. H. Lings Allé samt af areal og byggeret fra Østerbro Stadion til selskabet.

Kommuneplantillægget udvider således O3*-området til tillige at omfatte en del af Per Henrik Lings Allé, jf. den til tillægget hørende tegning, og anvendelsen ændres således, at der i den forudsatte multihal kan gennemføres såvel sportslige arrangementer som andre arrangementer, såsom koncerter og andre kulturelle arrangementer, konferencer, selskaber, udstillinger og lignende, svarende til hvad der allerede gælder for det eksisterende stadionanlæg.

Som udgangspunkt opretholdes områdets hidtidige bebyggelsesprocent på højst 110, men herudover en mobil overdækning af stadionanlægget på højst 12.000 m², svarende til den allerede eksisterende overdækning, som kun lejlighedsvist benyttes.

Af byarkitektoniske årsager gives der endvidere mulighed for, at stadionanlægget og multihallen højdemæssigt kan samstemmes. Den maksimale bygningshøjde for en multihal ændres derfor fra 24 meter i den gældende rammebestemmelse til højst 35 meter.

Endelig åbnes mulighed for, at der i stadionanlægget og/eller multihallen kan etableres én eller flere butikker til salg af udvalgsvarer med tilknytning til anlæggenes sportslige aktiviteter. Det samlede butiksareal må ikke overstige 1.200 m² etageareal.



Tillæg nr. XXXX til Kommuneplan 2005

I medfør af Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) ændres herved rammerne i bydelen Indre Østerbro for område O3* "Københavns Idrætspark", der udvides med del af vejarealet Per Henrik Lings Allé, jf. kort. For området gælder rammerne i Kommuneplan 2005 for O3-områder med følgende særlige bestemmelser:

Der kan opføres et fodboldstadium og en multihal i 6 etager og med en maksimal bygningshøjde på 35 meter.

Ved beregning af byggemuligheden indgår stadionanlæggets eksisterende skydetag udover den maksimale bebyggelsesprocent på 110. I lokalplan kan det tillades, at bebyggelsesprocenten beregnes for flere ejendomme under ét.

Der kan i de to bygningsanlæg – fodboldstadium og multihal - indrettes etageareal til serviceerhverv på maksimalt 30.000 m² sammenlagt, herunder én eller flere butikker til salg af udvalgsvarer på i alt maksimalt 1.200 m² etageareal. Butikkernes varesortiment skal knytte sig til Parkens og multihallens sports- og klubaktiviteter.

I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende supplerende bestemmelser for de i den gældende lokalplan nr. 401 "Parken" som underområde I benævnte ejendomme samt del af tilstødende vejareal, Per Henrik Lings Allé.

§ 1. Formål

Det er lokalplantillæggets formål indenfor det i lokalplanens § 5, stk. 2, litra d) angivne område at muliggøre opførelse af en multihal til brug for såvel idrætsformål som anden anvendelse. Endvidere er formålet at muliggøre etablering af butikker med tilknytning til stadionanlægget og multihallen samt at muliggøre henlæggelse af en del af Per Henrik Lings Allé til lokalplanområdet efter arealets nedlæggelse som vej.

§ 2. Området

Lokalplantillægget omfatter lokalplanens underområde I samt den nedlagte del af P. H. Lings Allé og afgrænses som vist på lokalplantegningen. Tillægget omfatter ejendommene matr.nr. 4346, 4378, 5577, 6152, 6176, og 6178 Udenbys Klædebo Kvarter, København og vejareal af P. H. Lings Allé, der forudsættes nedlagt som vej, samt alle parceller, der efter den 1. januar 2008 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

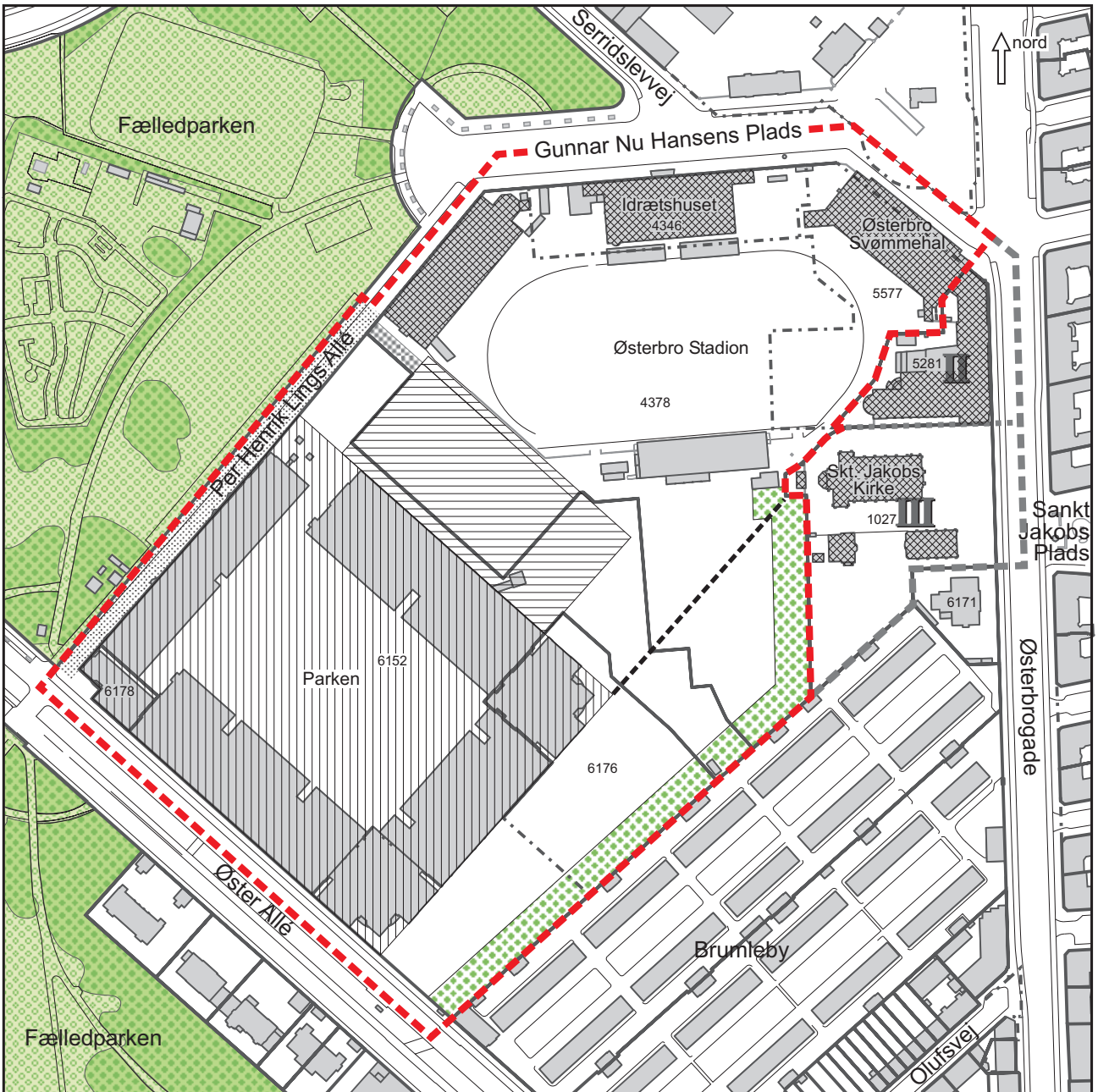
Stk. 1.

For område I gælder:

- a) Området må anvendes til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan indpasses i området. Der må opføres og indrettes bebyggelse til fritidsformål, såsom idrætsanlæg (stadionanlæg, åbne idrætsbaner, idrætshal, svømmehal m.v.) samt dertil hørende administration, publikumsfaciliteter m.v.
- b) Udover den i a) nævnte anvendelse kan de i § 5, stk. 2 b), nævnte stadionanlæg og multihal tillige anvendes til andre arrangementer, såsom koncerter og andre kulturelle arrangementer, konferencer, selskaber, udstillinger og lignende. Endvidere må der i stadionanlægget og/eller multihallen indrettes butikker til salg af udvalgsvarer i tilknytning til anlæggets anvendelse til fodbold og andre sportslige arrangementer. Bruttoarealet for den enkelte butik må ikke overstige 1.200 m² og det samlede bruttoareal til butiksformål må ikke overstige 1.200 m².

Kommentar

Opmærksomheden henledes på reglerne i § 5 f i lov om planlægning for beregning af butiksareal.



- Grænse for Lokalplan nr. 401
- Grænse for lokalplantillægsområdet
- Byggefelt for stadionanlæg
- Byggefelt for multihal
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Grænse for bebyggelse
- Vejareal, der kan nedlægges
- Afskærmende beplantningsbælte
- Rampeanlæg til multihal

1:3.000 0 50 100 150 200 m

§ 3. Anvendelse

- c) Antallet af arrangementer i det i § 5, stk. 2 b) nævnte stadionanlæg med mere end 8.500 tilskuere/deltagere må ikke overstige 65 årligt, hvoraf højst 3 må være motorsportsarrangementer.
- d) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at der som en integreret del af de i § 5, stk. 2 b) nævnte stadionanlæg og multihal indrettes indtil 30.000 m² etageareal til serviceerhverv i form af kontorer og lignende samt til hotel, konferencetilfaciliteter, restauranter og lignende, der naturligt kan indpasses i området, og som højst medfører ubetydelig forurening. I det maksimale etageareal til sådanne formål medregnes tillige serviceerhverv indrettet på arealer placeret i kælder.

Kommentar

I det maksimale etageareal til serviceerhverv medregnes også kælderarealer indrettet til sådanne formål, uanset kælderens loft ligger under 1,25 m under omgivende terræn og dermed ikke indgår i bebyggelsens samlede etageareal i henhold til byggelovgivningen.

- e) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade, at der opføres eller indrettes enkelte boliger til brug for portner eller andre personer med lignende tilknytning til områdets anvendelse.

§ 4. Vejforhold

Eksisterende vejlinier opretholdes, idet dog det på lokalplantegningen med prik-signatur angivne areal af P. H. Lings Allé forudsættes nedlagt som vej. Der skal stedse opretholdes en tilkørselsmulighed til den sydvestlige del af ejendommen matr. nr. 4378 Udenbys Klædebo Kvarter, København samt passagemulighed langs den nordøstlige side af den kommende multihal.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 2.

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110. Herudover kan der etableres en mobil overdækning af stadionanlægget på 12.000 m².

Kommentar

I rammerne for lokalplanlægningen for Københavns Kommuneplan 2005 er anført, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere ejendomme under ét. Teknik- og Miljøudvalget vil, såfremt grundejerne i lokalplantillægsområdet er enige herom, være indstillet på at dispensere til en bebyggelsesprocent på ca. 150 for enkelte ejendomme, under den forudsætning, at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstiger 110, ekskl. den nævnte overdækning.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

b) Inden for det på tegning nr. 1 med lodret skravering viste byggefelt kan opføres et stadionanlæg. Bebyggelsens højde må ikke overstige 35 m, idet tekniske konstruktioner i forbindelse med overdækning af anlægget dog må være op til 38 m. Antallet af tilskuerpladser må ikke overstige 50.000. Bebyggelse må opføres med et fremspring ud over byggefeltet mod P. H. Lings Allé på indtil 1 m for så vidt angår solafskærmning, indtil 5 m for så vidt angår tribune og indtil 8,5 m for så vidt angår konstruktioner, der bærer tribune og tag, når undersiden af disse bygningsdele er hævet over terræn med en efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn passende højde. Inden for det på tegning nr. 1 med vandret skravering viste byggefelt kan opføres en multihal med plads til maksimalt 8.500 tilskuere/deltagere. Bebyggelsens højde må ikke overstige 20 m i den sydøstlige del af byggefeltet og ikke 35 m i den nord-vestlige del.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1.

e) Udformningen af P.H. Lings Allé og pladسدannelsen mellem multihallen og P.H. Lings Allé skal respektere Fælledparken og harmonere med Øster Allé med hensyn til belægning og belysning.

§ 11. Ledningsforhold

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring af ledninger.

§ 12. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 401

Lokalplantillægget ophæver for så vidt angår de af tillægget omfattede arealer, følgende bestemmelser i lokalplan nr. 401, tinglyst den 7. juni 2006: § 3, stk. 1 og § 4 samt § 5, stk 2, litra a), litra b) og litra d) 2. punktum.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplantillæggets tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som bekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.
- c) 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 Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.





Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er lokalplantillæggets område fastlagt som del af et O3*-område – område til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, såsom institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, ikke varige kolonihaver, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt administration – og med særlig bemærkning om, at der kan opføres et fodboldstadion i højst 6 etager og med en maksimal bygningshøjde på 35 m. Som en del af bygningsanlægget kan indrettes maksimalt 30.000 m² etageareal til serviceerhverv.

Forslag til kommuneplantillæg

I kommuneplantillægget foreslås, at ved beregning af byggemuligheden indgår stadionanlæggets eksisterende skydetag udover den maksimale bebyggelsesprocent på 110. I lokalplan kan det tillades, at bebyggelsesprocenten beregnes for flere ejendomme under ét.

Der kan i de to bygningsanlæg - fodboldstadion og multihal - indrettes etageareal til serviceerhverv på maksimalt 30.000 m² sammenlagt.

Endvidere foreslås, at der kan indrettes én eller flere butikker til salg af udvalgte varer på i alt maksimalt 1.200 m² etageareal. Butikkernes varesortiment skal knytte sig til Parkens og multihallens sports- og klubaktiviteter.

Rammer for lokalplanlægningen.

B-områder til boliger.

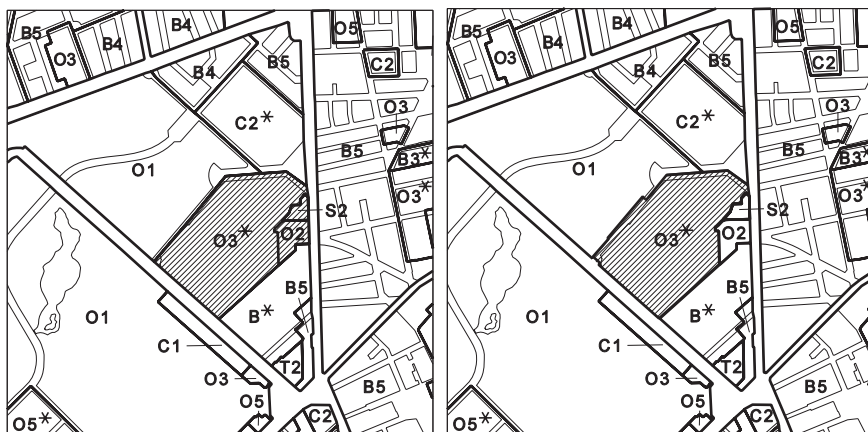
C-områder til blandet bolig og erhverv.

S-områder til serviceerhverv.

O-områder til fritidsformål eller institutioner.

T-områder til tekniske anlæg.

*-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.



Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2005

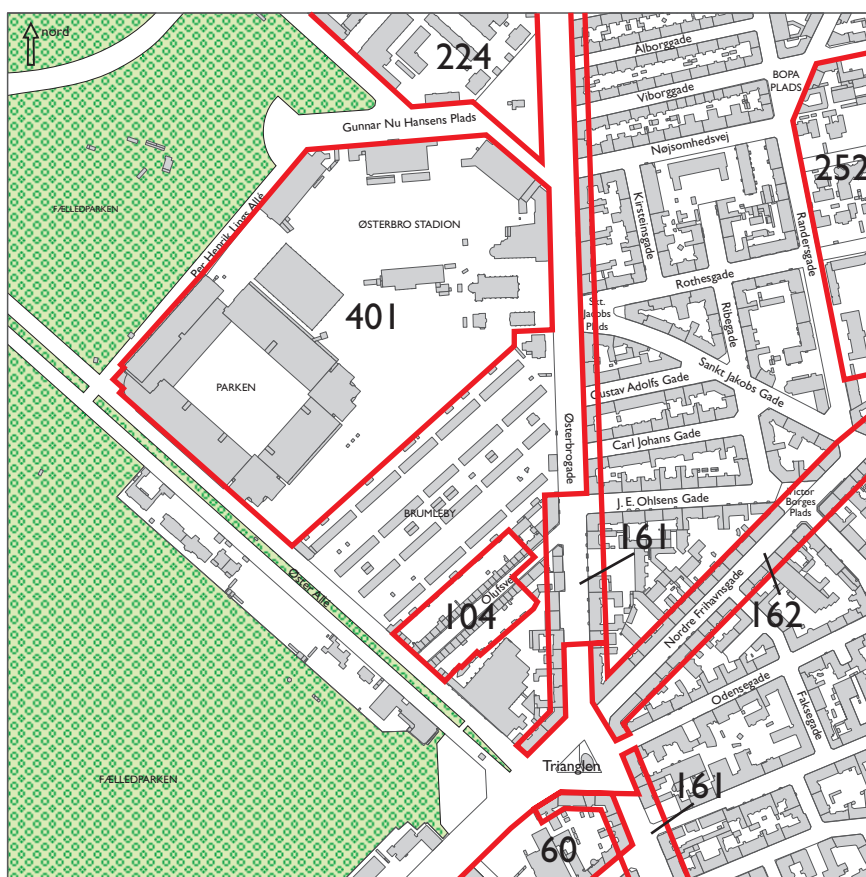
Kommuneplantillæggets forslag til nye rammer

Lokalplanlægning

For de umiddelbart omliggende områder gælder følgende lokalplaner, som vist på tegningen. I lokalplan nr. 224 „Østerbrogades kaserne“ fastlægges områdets anvendelse dels til boliger, dels til serviceerhverv og kulturelle formål. Den maksimale bebyggelsesprocent er 150, og bygningshøjden må ikke overstige 4 etager samt tagetage.

Lokalplan nr. 161 „Østerbrogade“ og lokalplan nr. 162 „Nordre Farimagsgade“ er strøggadelokalplaner, der fastlægger anvendelsen af den nederste etage i en afstand af 15 m fra gadelinien til publikumsorienterede serviceerhverv.

Lokalplan nr. 104 "Olufsvvej" indeholder bevaringsbestemmelser for rækkehusbebyggelsen langs Olufsvvej samt fastlægger området til boligformål.



Gældende lokalplaner i området.

I lokalplan nr. 60 „Triangelkarreen“ fastlægges karreens anvendelse dels til offentlige formål (skole, institutioner), dels til boliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 140.

Lokalplan nr. 252 „Krausesvej“ med senere tillæg opdeler området i delområder, der fastlægges til henholdsvis offentlige formål (institutioner, undervisning, kulturelle formål, idrætsformål og grønt område) og til boligbebyggelse. Den maksimale bebyggelsesprocent for de enkelte delområder varierer mellem 70 og 240.

Tidligere planlægning

Området er aktuelt omfattet af lokalplan nr. 401, der er offentligt bekendtgjort den 11. januar 2006.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til fritidsfunktioner såsom idrætsanlæg (fodboldstadion, atletikstadion, idrætshal, svømmehal mv.) og administration og lignende for idrætsorganisationer samt, for så vidt angår ejendommen matr. nr. 1027 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kirkeformål.

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 110, og i et nærmere angivet byggefelt kan opføres et fodboldstadion i højst 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 35 m. Magistraten (nu Bygge- og Teknikudvalget) kan tillade, at der som en integreret del af stadionanlægget indrettes indtil 28.000 m² etageareal til serviceerhverv.

Bybevaring

I bygningsregistreringen (SAVE) er bebyggelsen på Østerbro Stadion - bortset fra skøjtehallen og tribunen - registreret som bevaringsværdige. Bebyggelserne er registreret med høj bevaringsværdi, henholdsvis kategori 2 og 3.

Lov om miljøvurdering af planer

Forslagene til lokalplantillæg og kommuneplantillæg er vurderet ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004).

Baggrunden herfor er, at planforslagene ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag, eller projekter, der i størrelse og omfang samt i forhold til lokalområdets nuværende udformning og karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på dette.

Afgørelsen vil blive offentliggjort sammen med forslaget til lokalplantillæg.

Varmeplanlægning

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. I henhold til projektet må større ejendomme med en kapacitet på over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmforsyning med f. eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen.

Tilladelse i henhold til anden lovgivning

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27.

§ 1. Formål	16
§ 2. Området	16
§ 3. Anvendelse	16
Lokalplantegning	17
§ 4. Vejforhold	18
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 7. Ubebyggede arealer	23
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener	24
§ 9. Retsvirkninger	25
§ 10. Servitutbortfald	25
Kommentarer af generel karakter	25

I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for området begrænset af Øster Allé, Per Henrik Lings Allé, Gunnar Nu Hansens Plads, Østerbrogade, det nordlige skel af henholdsvis matr.nr. 6171 og 542 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

§ 1. Formål

Det er lokalplanens formål

at fastlægge den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet til offentlige formål samt i mindre grad til serviceerhverv, herunder regulere de fremtidige aktiviteter i Parken gennem fastlæggelse af omfanget af og formen på store arrangementer,

at fastlægge bestemmelser for fremtidige bebyggelsesforhold, herunder muliggøre en modernisering og fornyelse af stadionanlægget Parken, og muliggøre bebyggelse i øvrigt i begrænset omfang til bl.a. idrætsformål samt fastsætte bestemmelser for bevaringsværdig bebyggelse,

at fastsætte bestemmelser for de ubebyggede arealer således, at der opnås et helhedspræg for de enkelte dele af området.

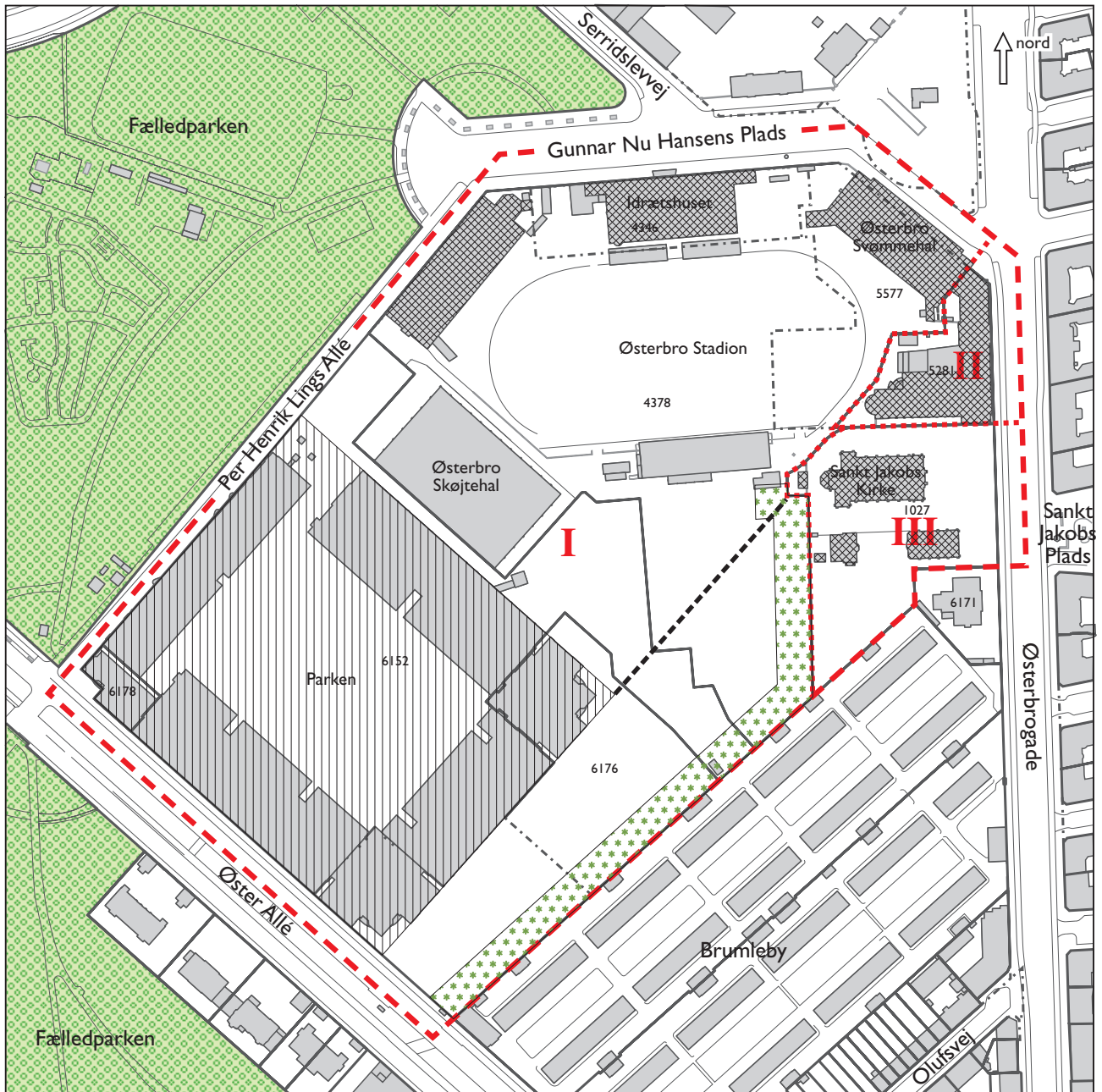
Endvidere tilstræbes, at det ved nybyggeri og anlæg af friarealer i videst muligt omfang sikres, at arbejdet udføres efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen.

§ 2. Området

- Stk. 1.** Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter ejendommene matr.nr. 1027, 4346, 4378, 5281, 5577, 6152, 6176 og 6178 Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt alle parceller, der efter den 1. april 2005 udstykkes i området.
- Stk. 2.** Lokalplanområdet opdeles i de på lokalplantegningen viste underområder I, II og III.

§ 3. Anvendelse

- Stk. 1.** *For område I gælder:*
- Området må anvendes til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, som efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn kan indpasses i området. Der må opføres og indrettes bebyggelse til fritidsformål, såsom idrætsanlæg (stadionanlæg, åbne idrætsbaner, idrætshal, svømmehal m.v.) samt dertil hørende administration, publikumsfaciliteter m.v.
 - Udover den i a) nævnte anvendelse kan det i § 5, stk. 2 b), nævnte stadionanlæg tillige anvendes til andre arrangementer, såsom koncerter og andre kulturelle arrangementer, konferencer, selskaber, udstillinger og lignende.



1:3.000 0 50 100 150 200 m

- Grænse for lokalplanområdet
- Grænse mellem underområder
- Byggefelt for stadionanlæg
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Grænse for bebyggelse
- Afskærmende beplantningsbælte

§ 3. Anvendelse

- c) Antallet af arrangementer med mere end 8.500 tilskuere/deltagere må ikke overstige 65 årligt, hvoraf højst 3 må være motorsportsarrangementer.
- d) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade, at der som en integreret del af det i § 5, stk. 2 b), nævnte stadionanlæg indrettes indtil 28.000 m² etageareal til serviceerhverv i form af kontorer og lignende samt til hotel, conferencefaciliteter, restauranter og lignende, der naturligt kan indpasses i området, og som højst medfører ubetydelig forurening. I det maksimale etageareal til sådanne formål medregnes tillige serviceerhverv indrettet på arealer placeret i kælder.

Kommentar

I det maksimale etageareal til serviceerhverv medregnes også kælderarealer indrettet til sådanne formål, uanset kælders loft ligger under 1,25 m under omgivende terræn og dermed ikke indgår i bebyggelsens samlede etageareal i henhold til byggelovgivningen.

- e) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade, at der opføres eller indrettes enkelte boliger til brug for portner eller andre personer med lignende tilknytning til områdets anvendelse.

Stk. 2.

For område II gælder:

- a) Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter og lignende samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, og som højst medfører ubetydelig forurening.
- b) Den nederste etage – stueetagen eller kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau - i en afstand af 15 m fra vejlinien fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Den nederste etage må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.
- c) Det samlede bruttoetageareal til butikker og arealet af den enkelte butik må højst udgøre 1.000 m².

Kommentar

Fastlæggelsen af stueetagen til publikumsorienterede formål er i overensstemmelse med bestemmelserne i den for Østerbrogade gældende strøggadelokalplan nr. 161. Opmærksomheden henledes i øvrigt på, at planlovens § 5 f indeholder særlige regler om beregning af bruttoetagearealet til butikker.

Stk. 3.

For område III gælder:

Området fastlægges til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, som efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn kan indpasses i området, såsom kirke med tilhørende faciliteter, herunder præstebolig m.v., samt sociale og kulturelle institutioner og lignende formål.

§ 4. Vejforhold

Eksisterende vejlinier opretholdes.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

For området som helhed gælder:

Den på lokalplantegningen viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke ombygges eller nedrives uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse.

Stk. 2.

For område I gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade, at bebyggelsesprocenten beregnes under ét for flere ejendomme.
- b) Inden for det på lokalplantegningen med skrårkraving viste byggefelt kan opføres et stadionanlæg. Bebyggelsens højde må ikke overstige 35 m, idet tekniske konstruktioner i forbindelse med overdækning af anlægget dog må være op til 38 m. Antallet af tilskuerpladser må ikke overstige 50.000. Bebyggelse må opføres med et fremspring ud over vejlinie på indtil 1 m for så vidt angår solafskærmning, indtil 5 m for så vidt angår tribune og indtil 8,5 m for så vidt angår konstruktioner, der bærer tribune og tag, når undersiden af disse bygningsdele er hævet over terrænen med en efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn passende højde.
- c) Såfremt bevaringsværdig bebyggelse ikke vil kunne istandsættes og må fjernes på grund af brand eller lignende „force majeure“ situation, skal omfang og placering af eventuelt erstatningsbyggeri ske efter bestemmelserne i pkt. d).
- d) Nybyggeri i øvrigt må kun placeres nordvest for den på lokalplantegningen med kraftig punkteret linie viste grænse for bebyggelse. Bebyggelsens højde må ikke overstige 20 m. Bebyggelse og tribuneanlæg m.v. skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn danne en for det samlede område harmonisk og helstøbt bebyggelse i sammenhæng med det i pkt. b) fastlagte stadionanlæg. Eventuelt erstatningsbyggeri, jf. pkt. c), skal opføres med i princippet samme placering og omfang som eksisterende bebyggelse, således at der opnås en harmonisk afgrænsende vægdannelse mod de omgivende gade- og pladsrum.

Kommentar

Det tilstræbes inden for underområdet at opnå en harmonisk bebyggelse. Stadionanlægget optager hjørnet ud mod Fælledparken som et stort massiv placeret i størst mulig afstand fra de omgivende boligbebyggelser. Den bevaringsværdige bebyggelse er som selvstændige bygninger placeret i vejlinierne og dels indgår i indramningen af de omgivende gade- og pladsrum, dels indrammer idrætsområdet mod syd på en karakterfuld måde. I forbindelse med eventuelt erstatningsbyggeri opretholdes denne bebyggelsesstruktur. Der er umiddelbart begrænsede muligheder for at placere øvrige større nybyggerier inden for området. Placeringen heraf må derfor nøje vurderes i sammenhæng med den omgivende bebyggelse og idrætsanlæggene, herunder eventuelle fornyelser af eksisterende bygninger og anlæg, eksempelvis skøjtehallen og B93 tribunen. Det trapezformede areal mellem stadionanlægget og den fastlagte byggelinie og Brumleby danner et fint pladsrum, som skal henligge ubebygget.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 3.

For område II gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150.
- b) Såfremt bevaringsværdig bebyggelse ikke vil kunne istandsættes og må fjernes på grund af brand eller lignende „force majeure“ situation, skal eventuelt erstatningsbyggeri placeres som sammenhængende bebyggelse i facadelinien. Bygningshøjden må ikke overstige 11 m, jf. i øvrigt § 6, stk. 3 a).

Stk. 4.

For område III gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.
- b) Ny bebyggelse, herunder eventuelt erstatningsbyggeri for bevaringsværdig bebyggelse, der ikke vil kunne istandsættes og må fjernes på grund af brand eller lignende „force majeure“ situation, skal opføres som fritliggende bebyggelse, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn danner en harmonisk bebyggelsesstruktur og fastholder områdets karakter af et åbent, grønt område i sammenhæng med den syd for liggende fredede bebyggelse Brumleby samt den nuværende børneinstitution på matr.nr. 617 Udenbys Klædebo Kvarter, København.
- c) Bebyggelsens højde må ikke overstige 10 m. Bygge- og Teknikudvalget kan dog tillade eventuelt kirkebyggeri, herunder kirketårn og lignende, opført i større højder, som harmonerer med omgivelserne og samtidig medvirker til at markere i bybilledet en sådan funktions placering på stedet, jf. § 6, stk. 4 b).

Kommentar

Dette område indgår i en enklave, der sammen med Brumleby og børneinstitutionen danner et værdifuldt grønt indslag på denne del af Østerbrogade. Det er derfor vigtigt, at bebyggelsen fortsat fremtræder som fritliggende bygninger i området, der er præget af markante træbeplantninger.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

For området som helhed gælder:

- a) Den i § 5, stk. 1 b) fastlagte bevaringsværdige bebyggelse må ikke ændres uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.
- b) Ny bebyggelse skal fremstå med en nutidig arkitektonisk udformning, og bebyggelse skal med hensyn til materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.
- c) Den endelige udformning af bebyggelse skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

Stk. 2.

For område I gælder:

- a) Bebyggelse inden for det i § 5, stk. 2 b), fastlagte byggefelt skal med hensyn til bebyggelsens hoveddisponering, højder på de enkelte bygningsdele, kon-

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

strukturelle principper m.v. fremstå som en arkitektonisk enhed med en gedigen materialekarakter og en lys farveholdning. Tilføjelser til og fornyelse af dele af det nuværende stadionanlæg skal ske således, at de arkitektoniske principper heri opretholdes.

Kommentar

Den nyere del af stadionanlægget mod øst, syd og vest fremtræder i dag med et arkitektonisk helhedspræg. Det er vigtigt, at nybyggeri i forbindelse med den påtænkte fornyelse af Coca Cola-tribunen sker med tilsvarende facademæssigt udtryk, og at højder på basisbygning og hjørnetårne svarer til de eksisterende, samt at tribuner udføres i samme højde og med tilsvarende konstruktionsprincip som de øvrige eksisterende tribuner.

b) Ny bebyggelse i øvrigt, herunder tribuneanlæg m.v., jf. § 5, stk. 2 d), skal med hensyn til materialevalg, proportionering, farveholdning m.v. harmonere med den bevaringsværdige bebyggelse og skal sammen med det i § 5, stk. 2 b), nævnte stadionanlæg danne en arkitektonisk helhed i området. Ny bebyggelse skal fremstå i gedigne facadematerialer (overvejende pudset mur, beton med en behandlet overflade, metalplader af høj kvalitet og lignende) og en lys farveholdning, der harmonerer med såvel de bevaringsværdige bygninger som stadionanlægget.

Kommentar

Det er karakteristisk, at den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse er udført i tunge materialer - overvejende pudsede flader - i en overvejende lys farveholdning. Ny bebyggelse skal harmonere hermed og skal gennemgående opføres i tilsvarende materialer, som i moderne byggeri også vil kunne inkludere beton i en bearbejdet form med en forfinet overflade, metalplader som eksempelvis zink, kobber, malerbehandlet metal eller lignende.

c) Tekniske installationer i forbindelse med idræts- og andre funktioner i området, såsom lysanlæg, højtaleranlæg, lystavler, storskærme og lignende, skal placeres og udformes på en sådan måde, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn indgår i en arkitektonisk acceptabel sammenhæng med områdets bebyggelse og idrætsanlæg mv.

d) Ingen form for skiltning og reklamering, der er synlig fra vej, må finde sted uden Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

Stk. 3.

For område II gælder:

a) Eventuel ny bebyggelse, jf. § 5, stk. 3 b), skal med hensyn til hoveddisponering, proportionering, facadedetaljer, materialekarakter og farveholdning m.v. tage udgangspunkt i og respektere den bevaringsværdige bygning på naboejendommen matr. nr. 5577 Udenbys Klædebo Kvarter, København, og skal ved sammenbygning tilpasses denne med hensyn til gesimshøjde, tagform og -højde samt detaljering i sammenføjningen. Bygningens gavle mod det sydlige skel skal fremstå med facadekarakter, og bygningen skal udformes således, at den mod syd fremtræder som en afrundet helhed.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Kommentar

En eventuel nybygning skal indgå i sammenhæng med den bevaringsværdige Østerbro Svømmehal umiddelbart mod nordvest. Den samlede bebyggelse skal, som i dag, udgøre en harmonisk helhed. Det er endvidere vigtigt, at bebyggelsen med hensyn til facadekarakter på gavl, tagform m.v. danner en fin afslutning mod det mere åbne, træbeplantede område mod syd.

b) Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning og lignende, så de får karakter af facadebeklædning.

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

c) Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, udhængsskabe og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse. Skilte, reklamer og lysinstallationer, markiser, udhængsskabe og andet facadeudstyr skal udformes således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske karakter, med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende. Facade- og reklamebelysning samt lysskilte, herunder blinkende reklamer, lysviser, signboards og lignende, må ikke ved blænding, reflekser, farver eller ved sit udseende være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til områdets særlige karakter og den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at Bygge- og Teknikudvalget i 2001 har tiltrådt publikationen „Facader og skilte“, der indeholder retningslinier og anbefalinger vedrørende ændringer på bevaringsværdige bygninger samt for skilte og facadeudstyr generelt. Retningslinierne vil blive lagt til grund for administration af ovenstående bestemmelser i lokalplanen.

Stk. 4.

For område III gælder:

a) Eventuel ny bebyggelse, jf. § 5, stk. 4, skal udføres som afrundede bygningsenheder, der med hensyn til dimensionering, proportionering, materialekarakter og farveholdning danner en helhed i sammenhæng med øvrige bygninger i området.

b) En eventuel ny kirkebygning, jf. § 5, stk. 4, skal med hensyn til dimensionering, højde, tårnbygning m.v. udformes som et markant bygningsanlæg, der relaterer sig til og understreger den særlige placering på Østerbrogade over for den modstående Sankt Jacobs Plads, og skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens vurdering kunne begrundes i bygningens arkitektoniske kvaliteter samt indpasning i bybilledet.

Kommentar

Bebyggelsen i underområdet er i sin tid opført i en nationalromantisk stil, præget af røde teglmure, og fremstår med et helhedspræg. Eventuelt nybyggeri skal opføres i et moderne formsprog, der tager udgangspunkt i og respekterer den eksisterende bebyggelse.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 5.

For hele lokalplanområdet gælder særligt:

- a) Vindues- og dørpartier m.v. skal udføres med en spinkel detaljering i malet træ eller metal med malerbehandlet overflade, der harmonerer med bygningens facade i øvrigt.
- b) Værn, rækværker m.v. skal udføres i metal med malerbehandlet overflade, der harmonerer med bygningens facader i øvrigt.
- c) Tekniske installationer skal udformes således, at de fremtræder som integrerede del af bebyggelsens arkitektur.
- d) Tagrender og –nedløb samt inddækninger skal fremstå i metal.
- e) Glaspartier skal være klart glas og må ikke uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse udføres med toning eller spejlvirkning.
- f) Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg, hvis placering og udformning skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen, eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, paraboler og lignende skal ske så diskret som muligt og i øvrigt under hensyntagen til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1.

For område I gælder:

- a) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 15 pct. af etagearealet, der anvendes til administration og lignende, jf. § 3, stk. 1 a), samt til serviceerhverv, jf. § 3, stk. 1 d).
- b) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal, der anvendes til administration og lignende, jf. § 3, stk. 1 a), samt til serviceerhverv, jf. § 3, stk. 1 d). Der skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn etableres parkeringsdækning til idrætsanlæg m.v. i tilstrækkeligt omfang. Parkering kan placeres på terræn, i underjordisk anlæg inden for området eller i parkeringsanlæg under Øster Allé ud for lokalplanområdet eller, såfremt anlæg under Øster Allé ikke etableres, andetsteds i kvarteret efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

Kommentar

Som grundlag for beregning af friareal- og parkeringsdækningen medregnes tillige de i § 3, stk. 1 d) nævnte arealer til serviceerhverv placeret i kælder.

- c) Langs underområdets grænse mod sydøst og øst fastlægges som vist med priksignatur på lokalplantegningen et mindst 15 m bredt beplantet afskærmningsbælte, der skal bestå af træplantninger samt tæt buskads i min. 1 m højde.
- d) Belysning af idrætsanlæg skal placeres og udføres på en sådan måde, at lyset afskærmes mod omgivelserne og ikke er til gene for omkringliggende områder og bebyggelser såvel inden for som uden for lokalplanområdet, jf. i øvrigt stk. 4 e) og § 6, stk. 2 c).

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 2.

For område II gælder:

- a) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 15 pct. af etagearealet. Friarealet skal indrettes med opholdsarealer for områdets brugere.
- b) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkering kan placeres på terræn, i underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

Stk. 3.

For område III gælder:

- a) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 100 pct. af etagearealet til børneinstitutioner og lignende, 60 pct. af etagearealet til præstebolig og lignende, samt 15 pct. af etagearealet til øvrige sociale, kulturelle og lignende formål, herunder eventuel kirke. Friarealet skal indrettes med opholdsarealer for beboere og brugere.
- b) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkering kan placeres på terræn, i underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

Stk. 4.

For hele området gælder:

- a) Indretning og udformning af de ubebyggede arealer skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.
- b) Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelsehæmmedes færdsel på arealerne.
- c) Friarealer samt parkerings- og tilkørselsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens bestemmelse indgå i fællesanlæg for flere ejendomme.
- d) Træer skal i videst muligt omfang bevares.
- e) Belysning af de ubebyggede arealer skal udføres efter samlede planer og med et ensartet præg for de enkelte underområder og skal ske med standerlamper i op til 4 m højde, væghængte armaturer eller lignende med en lyskilde, der med hensyn til lyskvalitet og farvetemperatur skal have tilsvarende egenskaber som glødepærer. Undtaget herfra er dog belysning af idrætsanlæg, jf. stk. 1d).

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 5, udføres og indrettes således, at brugere og eventuelle beboere i fornødent omfang beskyttes mod forureningsgener og andre ulemper. Det indendørs støjniveau i institutioner og eventuelle boliger må ikke overstige 30 dB(A). I lokaler til serviceerhverv og lignende må det ikke overstige 35 dB(A).

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/184 „Trafikstøj i boligområder“.

§ 9. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt og faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 10. Servitutbortfald

Lokalplan nr. 137, offentligt bekendtgjort den 13. marts 1990, ophæves i sin helhed.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som bekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
- b) Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.
- c) 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.
- d) Arbejder, der medfører udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan påbegyndes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger.
- f) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune.
- g) Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
- h) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier for miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri.



Lokalplan nr. 401 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. december 2005 og bekendtgjort den 11. januar 2006.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 11. januar 2006

Kim Brodersen
specialkonsulent

/Jesper Holm
fuldmægtig

KØBENHAVNS BYRET
Indført den 7. juni 2006
Lyst under nr. 101291
Marianne Sørensen

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, evt. 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 dereksempelvis kan gennemføres bl.a. 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 på 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 retningslinier 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.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

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 rækkefølgebemmelser.

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. Forbudene 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.



Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxx 2008 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg til lokalplan 401 "Parken" med forslag til kommuneplantillæg. Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx til den xx. xxxx 2008.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene.

Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



Plancher

Der vil fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 2008 være opstillet plancher, der illustrerer planforslagenes indhold.

Plancherne er placeret i xxxxxxxx, xxxxxxxx.



Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx

Mødet foregår xxxdag den xx. xxxx 2008 kl. 19.00-21.00.



Debatforum

På Center for Bydesigns hjemmeside www.tmf.kk.dk har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til forslagene om lokalplan og kommuneplantillæg kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postboks 447
1505 København V
e-mail: bydesign@tmf.kk.dk
tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xxxx 2008.