



"Amager Kulturpunkt"

Forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den xx. måned 2010 vedtaget forslag til lokalplan.
Lokalplanområdet ligger i bydelen Sundbyøster.

Offentlig høring fra x. måned til x. måned 2010

Indhold

Redegørelse for lokalplanen

Formål.....	3
Baggrund.....	3
Lokalplanområdet.....	4
Kvarteret.....	4
Trafikforhold.....	4
Byggeønsker.....	6
Lokalplanens indhold.....	14
Planens påvirkninger af miljøet.....	15

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplan.....	16
Varmeforsyning.....	16
Trafikstøj.....	16
lokalplaner i kvarteret.....	17
Miljø i byggeri og anlæg.....	18
Regnvand.....	18
Virksomheder.....	18

Tilladelse efter anden lovgivning

Affald.....	19
Jordforurening.....	19
Museumsloven.....	19
Arrangementer i forbindelse med Amager Kulturpunkt.....	19

Lokalplanen

§ 1. Formål.....	20
§ 2. Området.....	20
§ 3. Anvendelse.....	20
§ 4. Vejforhold.....	21
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	21
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	22
§ 7. Ubebyggede arealer.....	25
§ 8. Foranstaltninger mod forureninggener.....	25
§ 9. Bæredygtighed.....	26
§ 10. Ophævelse af lokalplan.....	27
§ 11. Retsvirkninger.....	27
Kommentarer af generel karakter.....	27
Tegning nr. 1 Lokalplanområde.....	28
Tegning nr. 2 Bevaringsværdig bebyggelse.....	29
Tegning nr. 3 Byggefelter og etageantal.....	30
Tegning nr. 4 Principudformning børnekulturhus.....	31
Tegning nr. 5 Principudformning børnekulturhus.....	32
Lokalplan nr. 140 "Amager Bio".....	33
Lokalplan nr. 158 "Amagerbrogade".....	40

Hvad er en lokalplan?

Lokalplan.....	50
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	50
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	50

Mindretalsudtalelser.....51

Praktiske oplysninger på bagsiden

Redegørelse for lokalplanen



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

Formål

Lokalplanforslag "Amager kulturpunkt" er sammen med de ændrede rammer i Kommuneplan 2009 det planmæssige grundlag for at kunne opføre et nyt børnekulturhus, tilbygninger til Amager Bio og "Røde Kro" til brug for bl.a. et børneteater, nye butikker samt boligbebyggelse i lokalplanområdet.

Lokalplanforslaget fastlægger området til bolig- og offentlige formål med krav om publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagerne mod Amagerbrogade, Øresundsvej og Middelgrundsvej.

Formålet med lokalplanen er at sikre de bevaringsværdige bebyggelser i området med bevarende bestemmelser samt muliggøre nyt byggeri udført i et nutidigt formsprog. Ligeledes skal lokalplanforslaget muliggøre at kulturelle aktiviteter kan finde sted på et overdækket torv. Lokalplanområdet skal rumme en blanding af boliger, kulturelle tilbud og serviceerhverv, og derved danne et levende og aktivt byområde i kvarteret.

Baggrund

Det fastlagte offentlige område i den nuværende lokalplan nr.140 "Amager Bio" skal ændres i overensstemmelse med den geografiske afgrænsning for området i Kommuneplan 2009 således, at det offentlige område ved Amager Kulturpunkt planmæssigt udvides med "Amager Bio"-bebyggelsen og således, at et ønsket børnekulturhus kan opføres som skitseret. Disse ændringer er en fortsættelse af de igangværende projekter på Amager Kulturpunkt om overdækningen til musiktorvet m.m. I det fastlagte boligområde ved Amagerbrogade har Arkitektfirma Arne Meldgaard & CO.APS for ejeren af Netto-butikken på hjørnet af Middelgrundsvej og Strickersvej fremsendt et projekt til udvidelse af butikken, hvorved der skabes fælles varetilkørsel m.v. med Amager Bio grunden idet ejendommene har samme ejer. I henhold til Lokalplan nr. 140 må etagearealet ikke overstige 550 m². Netto-butikken ønskes nu udvidet til i alt 725 m² i stueplan samt 170 m² i kælder.

Baggrund - fortsat

Det planlovmæssige (og lokalplanmæssige) etageareal er dermed 895 m². Der er ikke projekteret parkeringspladser på ejendommen.

På ejendommen Øresundsvej 12 i lokalplanområdet har tegnestuen Apostelgaarden for SaltCon ApS fremsendt ønske om at opføre en bebyggelse i 4 etager vinkelret på Øresundsvej. Stueetagen skal indeholde butik mens de øvrige 3 etager skal indeholde boliger. Butiksbygningens bageste del er placeret 1 m fra skel mod børneinstitutionerne ved kulturcentret. I henhold til Lokalplan nr. 140 kan ny bebyggelse kun opføres i dette område efter tilvejebringelse af supplerende lokalplanbestemmelser i en ny planlægning for underområdet.

Projektet er på 1302 m², hvoraf 765 m² er beliggende i stueetagen som butik. Beboernes opholdsareal er vist placeret på taget af butiksbygningen. 11 parkeringspladser er placeret i kælderen.

I oversigterne over bevaringsværdier i området er bebyggelserne ved Amagerbrogade, på "kulturpunktet" - herunder Amager Bio-bygningen - og ved Nordre Røse Vej vurderet med skalatrin 4 og 3 som bevaringsværdier der medfører, at disse bebyggelser foreslås fastlagt med bevaringsbestemmelser i en fremtidig lokalplanændring. Strøggadebestemmelserne mod Amagerbrogade oprettholdes og der fastlægges supplerende bestemmelser om publikumsorienteret erhverv i stueetagen mod dele af



Kort med bevaringsværdier i og omkring lokalplanområdet

	Høj bevaringsværdi, skalatrin 3
	Middel bevaringsværdi, skalatrin 4
	Middel bevaringsværdi, skalatrin 5
	Middel bevaringsværdi, skalatrin 6
	Lav bevaringsværdi, skalatrin 7
	Lav bevaringsværdi, skalatrin 8
	Lav bevaringsværdi, skalatrin 9

Øresundsvej og Middelgrundsvej som muliggjort i Kommuneplan 2009.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Sundbyøster og er begrænset af Amagerbrogade, Øresundsvej, Kirkegårdsvej og Middelgrundsvej. Lokalplanområdet grænser op mod beboelseskvarterer med karrebebyggelser i 4-5 etager. Områdets sydøstlige hjørne grænser op til Sundby Kirkegård.

Lokalplanområdet er opdelt i offentlige institutioner ved Amager Kulturpunkt og to boligområder et ved henholdsvis Amagerbrogade og Kirkegårdsvej.

Det offentlige område er i juni 2008 statistisk opgjort til at indeholde 125 arbejdspladser og ingen boliger. Etagearealet er 6.735 m² og bebyggelsesprocenten til 74.

De to boligområder indeholder under et 536 boliger til de 783 beboere. I det østlige område er der forholdsvis mange utidssvarende og små boliger på under 60 m² (331 stk.). Boligområderne indeholder 168 arbejdspladser overvejende indenfor handel. Bebyggelsesprocent for boligområdet ved Amagerbrogade er 260 og 169 ved Kirkegårdsvej.

Lokalplanområdet er karakteriseret ved bebyggelse med middel til lav bevaringsværdi (Skalatrin 4-5, og skalatrin 7). Langs Amagerbrogade ligger bygninger med høj bevaringsværdi (Skalatrin 3). Skalatrin kan aflæses på kortet. Bygninger med skalatrin 3-5 vil i lokalplanforslaget blive fastlagt med bevarende bestemmelser. Området er i øvrigt en del af det nu afsluttede kvarterløftområde "Øresundsvej-kvarteret" der bl.a. også overvejede projekter på vejene samt udsmykning af gavle i og ved lokalplanområdet.

Kvarteret

Kvarteret er domineret af boligområder med etagehusbebyggelse i 4-5 etager og enkelte enklaver af erhvervsbygninger samt villabebyggelse. Vest for lokalplanområdet ud til Amagerbrogade ligger villakvarteret Eberts Villaby opført i perioden 1895-1910 med fine bevaringsværdige huse. Øst for Kirkegårdsvej ligger en nyere rækkehusbebyggelse i 2 etager i opført 2003, bag de bevaringsværdige rækkehuse fra 1900 der ligger ud til Kirkegårdsvej.

En del byrum er på vej til at blive ændret i kvarteret. Øresundsvej får et ændret vejprofil med cykelstier. Der plantes grupper af træer og anlægges små pladser i Kirkegårdsvej, og dele af Sundby Kirkegård langs Kirkegårdsvej er ved at blive anlagt som park.

Trafikforhold

Området har idag cykel- og gangforbindelse mellem Strickersvej og Øresundsvej. Lokalplanen fastholder denne forbindelse i området. Det er umiddelbart ikke muligt at skabe andre stiforbindelser i området på grund af haveskel, skurbebyggelser mv. Lokalplanen vil dog åbne op for at man over tid vil kunne skabe flere forbindelser, ved eventuelt fjernelse af eksisterende skurbebyggelse eller flytning af disse til mere hensigtsmæssige placeringer i området. Parkering til nybyggerierne i boligområderne søges så vidt muligt dækket i området på egen matrikel i konstruktion.



Amager Kulturpunkt hvor det nye musiktorv skal erstatte parkeringspladsen



Karrébebyggelsen "KAB Søndergården" ved Strickersvej, Middelgrundsvej og Kirkegårdsvej fra 1930



Byggeföreningshuse på Nordre Røse Vej opført i perioden 1900 - 1910



Nordre Røse Vej. På hjørnerne mod Kirkegårdsvej ligger 4-etages boligbebyggelse fra 1914



Amagerbrogade 125-133 opført 1904-1907 har høj bevaringsværdi



Amagerbrogade 117-127 er opført i årene 1904-1923. Amagerbrogade 123 er et infillbyggeri fra 1993.



Øresundsvej hvor området foran Amager Kulturpunkt henligger som et kæmpe hul i husrækken og gadebilledet



Øresundsvej, set fra Kirkegårdsvej/Spaniensgade



Børneteateret skal indrettes i det tidligere teater "Røde Kro". Der skal derfor laves en tilbygning ml. Amager Bio og "Røde Kro" bygningen.



Amager Bio og "Røde Kro" bygningen er begge udpeget som bevaringsværdige bygninger.



Børnekulturhuset skal opføres her mellem gavlene på disse bygninger.



Den forhenværende spejderhytte nedrives for at give plads til børnekulturhuset.

Byggeønsker

Amager Kulturpunkt - Musiktorvet, Øresundsvej 6 m.fl.

Musiktorvet er et nyt tilbud af kulturaktiviteter på Amager Kulturpunkt, som er ved at blive etableret på baggrund af bestemmelserne i den nuværende lokalplan nr. 140 "Amager Bio". Foruden terrænændringer vil der også blive opført et overdækket areal ved Øresundsvej, se illustrationerne heraf. Det overdækkede torv erstatter parkeringsarealet ud mod Øresundsvej. I den anden ende af torvet opføres en udendørs Amfiscene som et trappeforløb, se illustration heraf. Amfiscenen vil også kunne bruges som en del af aktiviteterne i Børnekulturhuset og Børneteateret.

Børneteater og udvidelse af Amager Bio, Øresundsvej 6a m.fl.

Såfremt de budgetmæssige forhold går i orden, tænkes børneteateret "Teater Corona La Balance" indrettet i det tidligere teater "Røde Kro". Der laves en tilbygning med fælles foyer til børneteateret og Amager Bio, hvor der også er mulighed for at forskellige events kan foregå. Projektet er på 2.263 m² i 1-2 etager. Se illustrationerne heraf på side 10-11. For at kunne gennemføre projektet skal nogle af de eksisterende bygninger nedrives, som vist på illustrationen side 10. Den eksisterende bygning "Røde Kro" på Øresundsvej 6a, genanvendes og indrettes til børneteater. Amager Bio får nyt foyerrum i sammenkobling med børneteateret forrygersrum. De nye tilbygninger skal forbinde de eksisterende funktionsrum med de nye. De eksisterende forhold er 1.585 m², og de nye forhold giver en forøgelse på 678 m². Projektet skal kunne rumme programmer for henholdsvis Amager Bio og Børneteateret på samme tid. Formålet med projektet er at salene kan anvendes af både børn og voksne - man "låner" af hinanden når der er behov for det til forskellige arrangementer.

Børnekulturhus, Øresundsvej 10.

Som et kommende tilbud arbejdes der med et projekt til "Fremtidens Børnekulturhus", der er tænkt opført mellem gavlene på to nabogrunde som vist på illustrationerne s. 8-9. For at kunne bygge op ad gavlen på nabobebyggelsen ved Strickersvej er der sket bytning af arealer mellem musiktorvet, kommunens ejendom og naboejendommen. Et træhus på grunden som tidligere har været anvendt som spejderhytte skal nedrives, for at give plads til den nye bygning.

Bygningen udgør ca. 1084 m² brutto/870 m² netto, fordelt på 1-4 etager med forskudte planer, skæve vinkler og sjove rumforløb. Bebyggelsesprocenten bliver 93 % mod de tidligere 76 %.

Børnekulturhuset skal rumme værksteder, café mv. til brug for børn og deres voksne ledsagere. Vinduerne udføres som en slags karnapper børnene kan sidde i. Hvert vindue på facaden får sin egen indvendige dekoration lavet af børnene, som vil kunne ses udefra.

Netto, Middelgrundsvej 3 og Strickersvej.

Projektet er en udvidelse af den eksisterende bygning i samme stil. Med udvidelsen vil der blive etableret fælles adgang (privat fællesvej) med Amager Bio, der skal benyttes til vareindlevering til de to bygninger. Projektet har vanskeligt ved at opfylde kravet til opholdsareal for butikken. Tegnestuen har derfor lavet en ny løsning med et supplerende hævet opholdsareal. Der arbejdes videre med en ordning af varetilkørsel og flugtvej for Amager Bio. Netto har bl.a. ikke parkering på egen grund og forventer at klare parkeringen på vejarealerne. Netto forpligtes til at deltage i evt. fremtidig deklaration om parkeringsfond.

Butiks- og boligbebyggelse, Øresundsvej 12

Ejendommen ønskes indrettet med bebyggelse i 4 etager, heraf 1 butik i stueetagen, 3 boligetager, fælles opholdsareal oven på butikken og med parkering i kælderen. Beboernes pulterrum og depotrum er ligeledes placeret i kælderen. Bebyggelsens bageste del er placeret 1 m fra skel mod børneinstitutionerne. Den normale afstand på 2,5 m, ønskes fraveget for at give mulighed for en - ifølge bygherren - tilfredsstillende bebyggelse på denne meget smalle grund.

Denne grund er en tidligere kommunal grund, der er overgivet til Staten som led i en tidligere ordning om kommunens "ledige" ejendomme. Grunden har delvist været brugt som friareal til børneinstitutionerne på naboejendommen ved Amager Kulturpunkt. Endvidere har der forgæves været forhandlet om opførelse af en børneinstitution på grunden.

Projektet er ikke færdigbearbejdet arkitektonisk i skrivende stund. Mulighed for opførelse af bebyggelsen vil blive fastlagt med et byggefelt i lokalplanen.

Tagterrasse som friareal, Øresundsvej 14

Ejeren af café Krunch på Øresundsvej 14, ønsker at indrette 1. salen til boliger med tilhørende tagterrasse indrettet som friareal.

Mulighed for bebyggelse, Kirkegårdsvej 2-4

Grunden mellem Føtex og Øresundsvej 16 henligger idag som parkeringsplads, på trods af parkeringskælder under Føtex. Lokalplanen muliggør nybyggeri på grunden i form af en randbebyggelse i 3-5 etager. Der skal stadig være mulighed for at have en lille plads ud mod Øresundsvej.



Nettobutikken på hjørnet af Middelgrundsvej og Strickersvej ønsker at udvide butikken og samtidig lave en lille tagterrasse til brug for opholdsareal for personalet.



Øresundsvej 12 henstår som ubebygget mod Øresundsvej. Her ønsker bygherre at opføre en butik i stueetagen med boliger ovenover butikken.

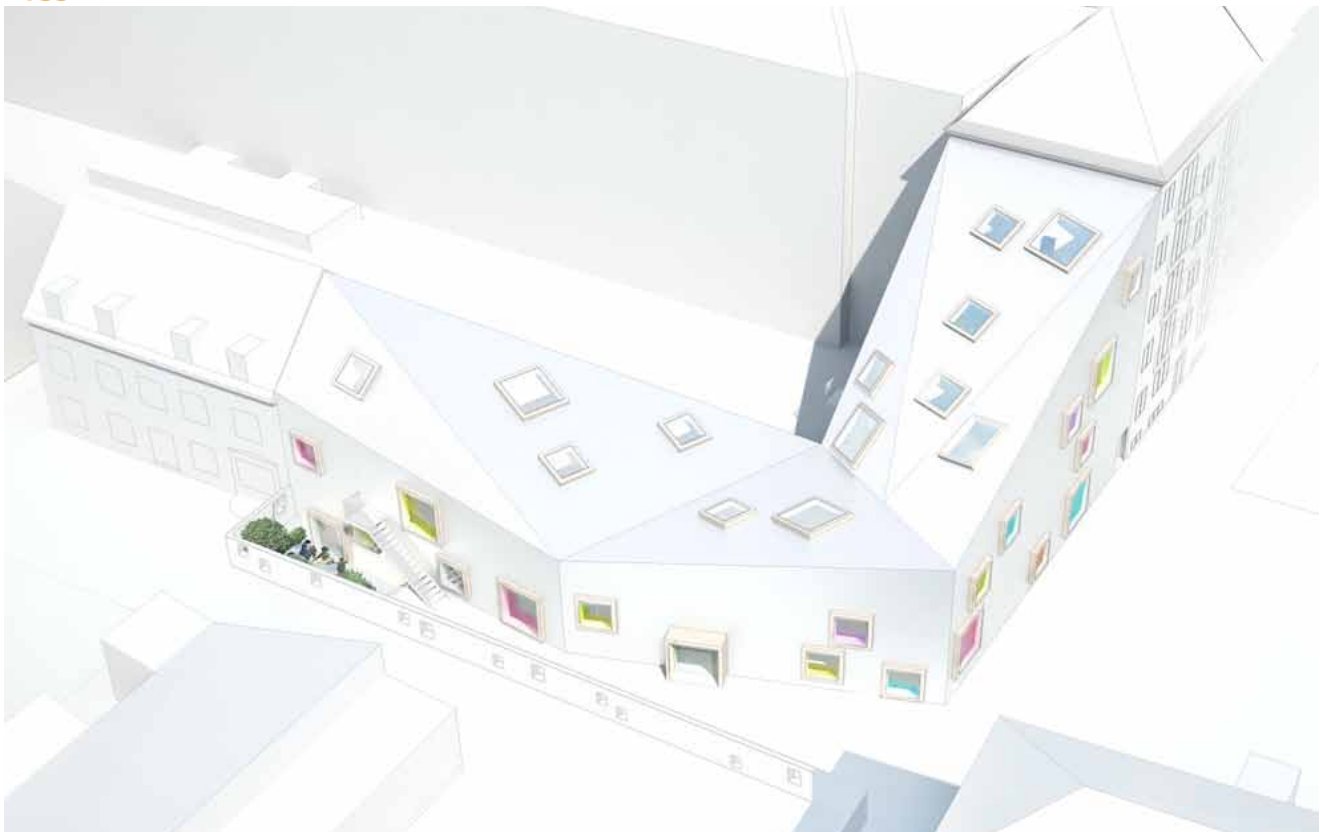


Café Krunch hvor ejer ønsker at indrette øverste etage af denne bygning til boliger med tagterrasse.



Kirkegårdsvej 2-4, Muliggjort byggefelt i lokalplanen, idet hjørnet opretholdes med karakter af plads

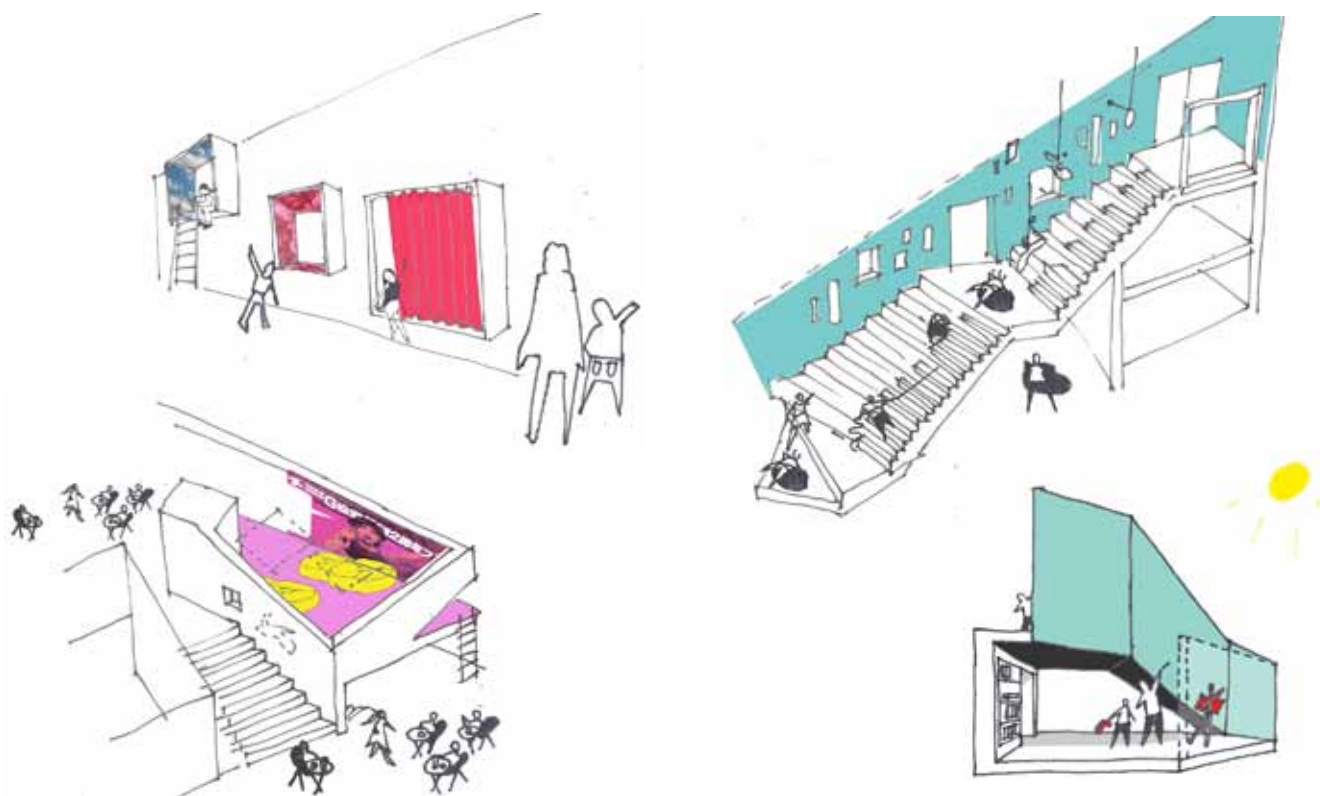
Byggeønsker - Børnekulturhus



Bygningens udtryk er udformet ud fra ønsket om at skabe et overraskende hus. Verden vendes lidt på hovedet og tag og facader behandles ens. Bygningen vrider sig i skala mellem karrébygningen Søndergården og længebygningen på Nordre Røse Vej. Ved at trykke bygningskroppen ned i 1 etage på hjørnet, bevares maksimale udsigts- og dagslysforhold for de eksisterende boliger i Søndergården. Musiktorvets flade løber ind i Børnekulturhuset og skaber sammenhæng mellem ude og inde. I passagen mellem børneinstitution og børnekulturhus etableres en miniputhave, som tilegnes de mindste børn. Haven vil kunne aflukkes af børnekulturhuset, hvis det bliver nødvendigt i forhold til vedligeholdelse. I rækværket mellem de to bygninger kan etableres en række 'vinduer', der skaber visuelle forbindelser på tværs.



Manipuleret fotomontage af projektet for Børnekulturhus Amager.



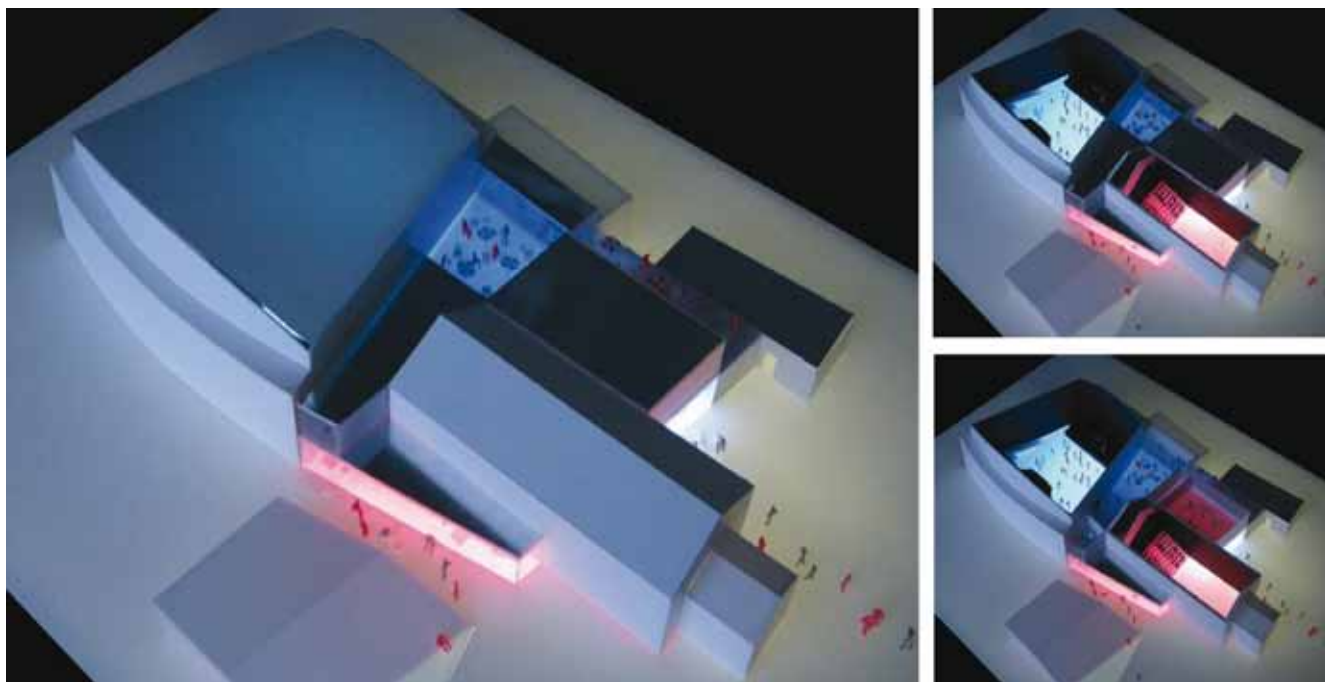
Interiørskitser fra børnekulturhuset som arkitektterne forestiller sig at livet vil udspille sig i huset når det er opført. Bygningen er disponeret som et flydende bylandskab, en slags bjergby, med et åbent indgangstovr hvorfra husets topografi folder sig op og ned i terrasserede, overlappende planer. Rummenene er udformet meget forskelligt, de skal overraske og inspirere, uden at diktere den historie som børnene selv skal medforfatte.

Både tag og facader er beklædt med aluminiumsplader med en forholdsvis lille profilering. Dybe vinduesnicher, med kraftige markeringer, er placeret frit på alle facadeflader. Vinduesnicher på de lodrette flader har karnapdybde så de kan anvendes som opholdsteder for børnene.

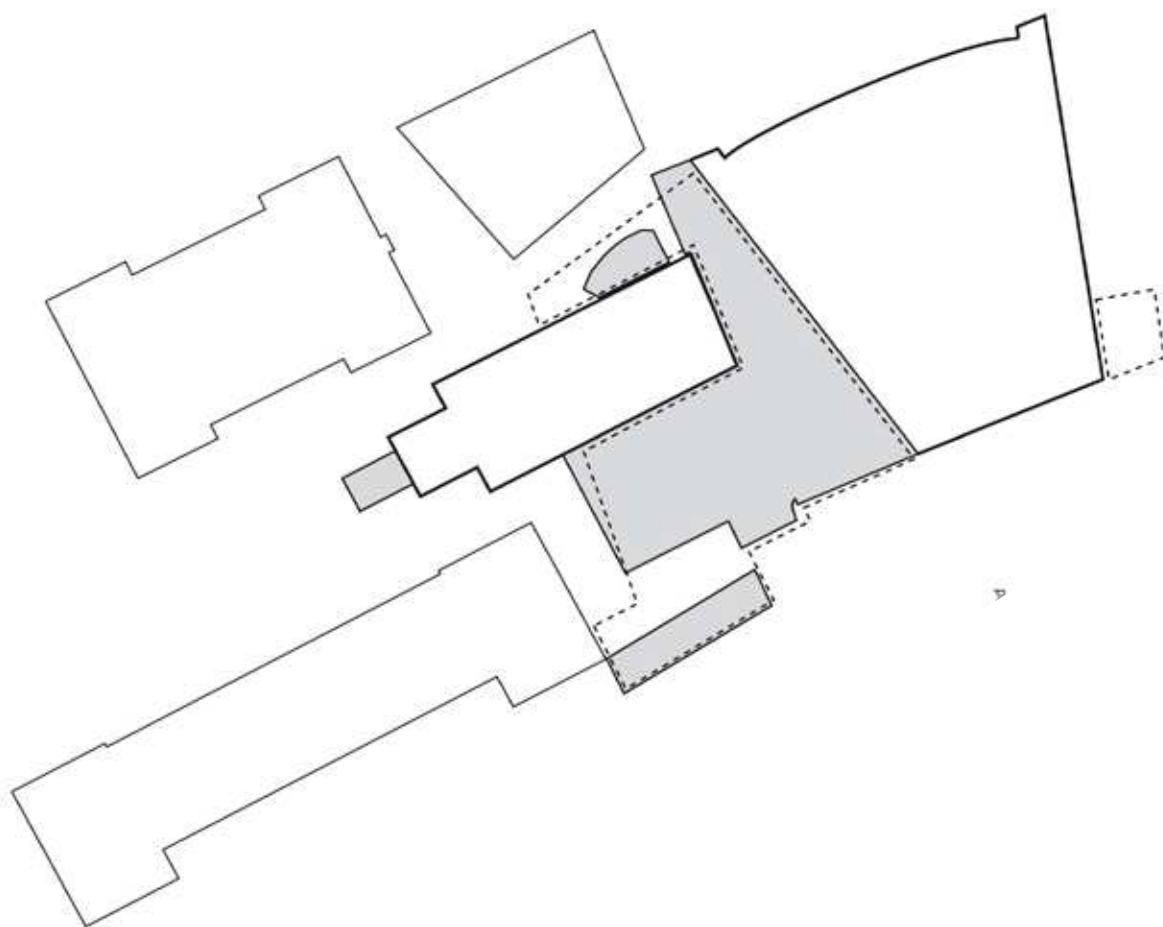


Facadeudsnit der viser materialeholdningen på børnekulturhuset.

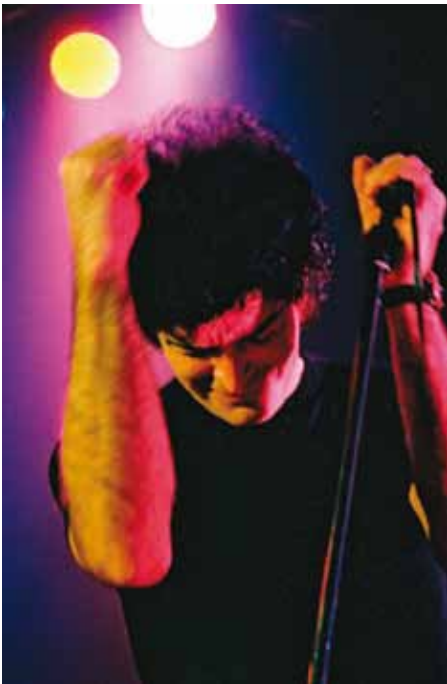
Byggeønsker - Børneteater og ny foyer til Amager Bio



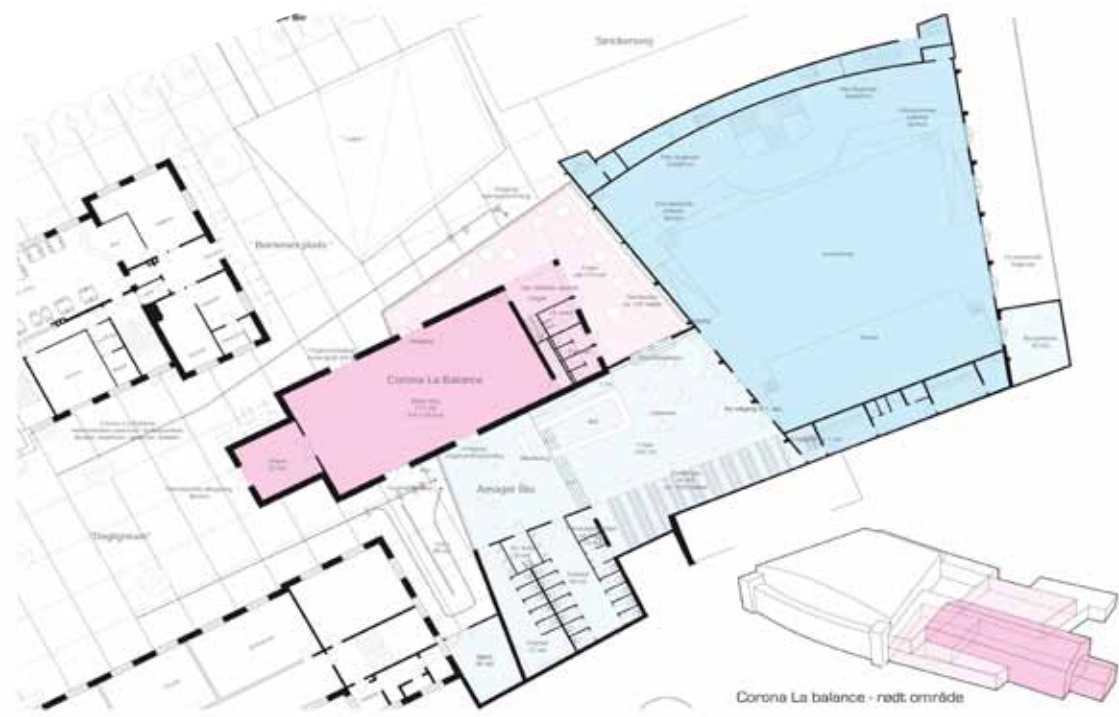
Ovenfor ses en visualisering af et eventuelt børneteater og ny fælles foyer som kan tænkes opført som tilbygning til Amager Bio.



Tegning der viser hvilke eksisterende bygninger som skal nedrives for at kunne opføre børneteatret, disse er markeret med grå. Den stiplede linie angiver hvor det nye tilbygning placeres i forhold til Amager Bio og "Røde Kro" bygningen.

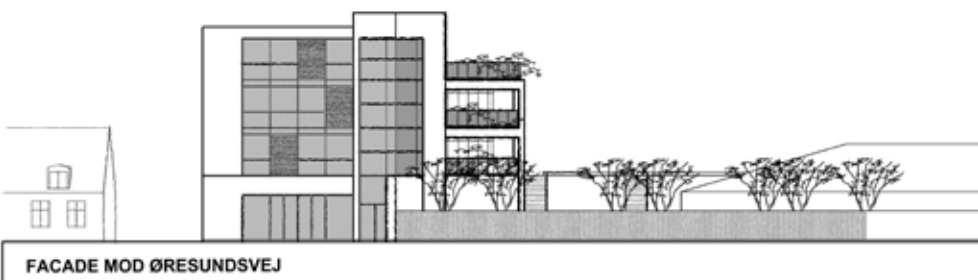


Ovenfor ses optrædende i et børneteater og i en af Amager Bio 's mange koncerter

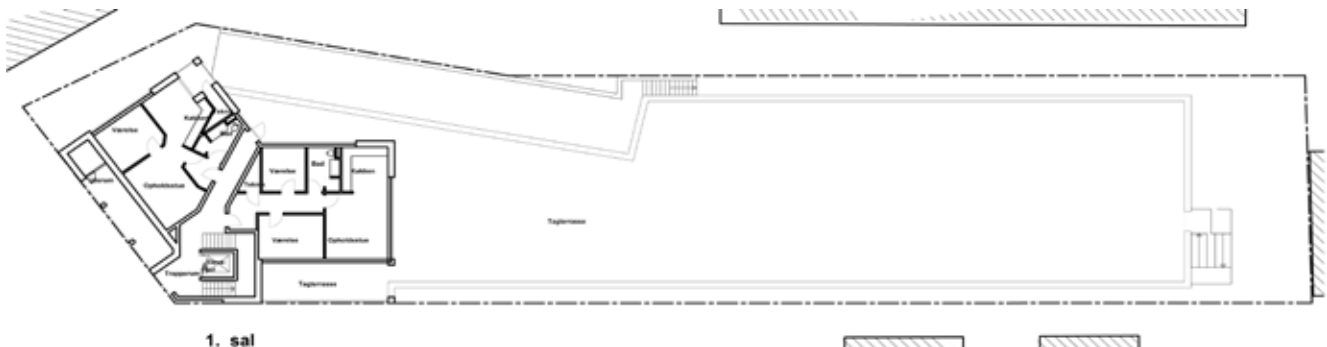


Tegning der viser projektet for den nye tilbygningen mellem Amager Bio og "Røde Kro" bygningen.

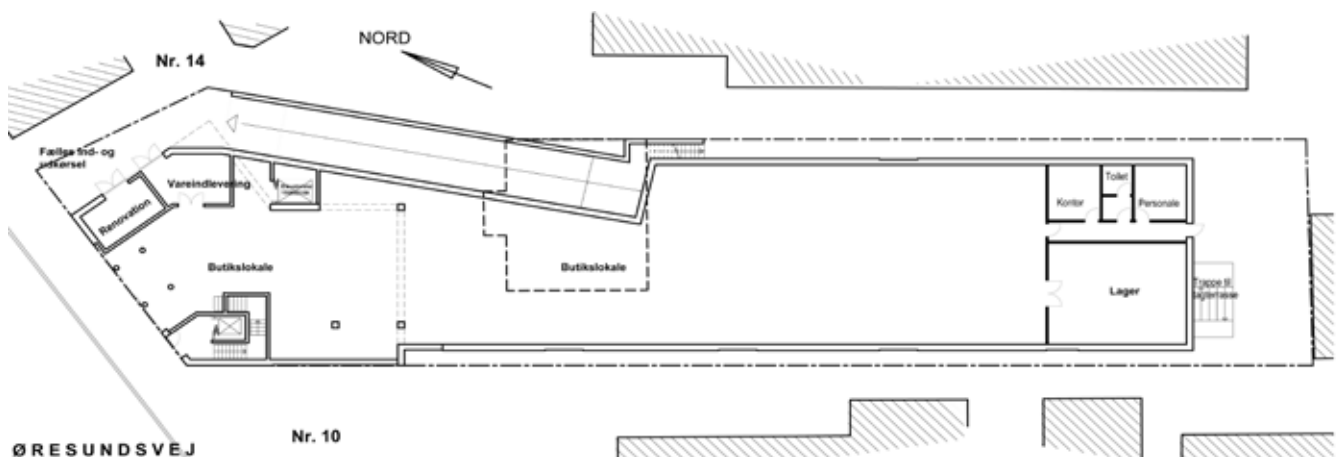
Byggeønsker - bebyggelse Øresundsvej 12



Skitseforslag til facade mod Øresundsvej 12 og facade mod institution hvis der laves butik ned langs skel ved institution. Da støjforholdene fra trafik er problematiske i forhold til opførelse af boliger, skal projektet tilpasses således at støjkravene kan overholdes. F.eks. ved glasinddækket facade udført som bufferzone hvor den egentlige facade er trukket tilbage fra vejen. Eller ved etablering af støjreducerende karnapper med f.eks. friskluftindtag. Projektet er ikke færdigbearbejdet, og der pågår stadig forhandlinger med bygherre. Skitserne er derfor et udtryk for hvad der kunne opføres på grunden.

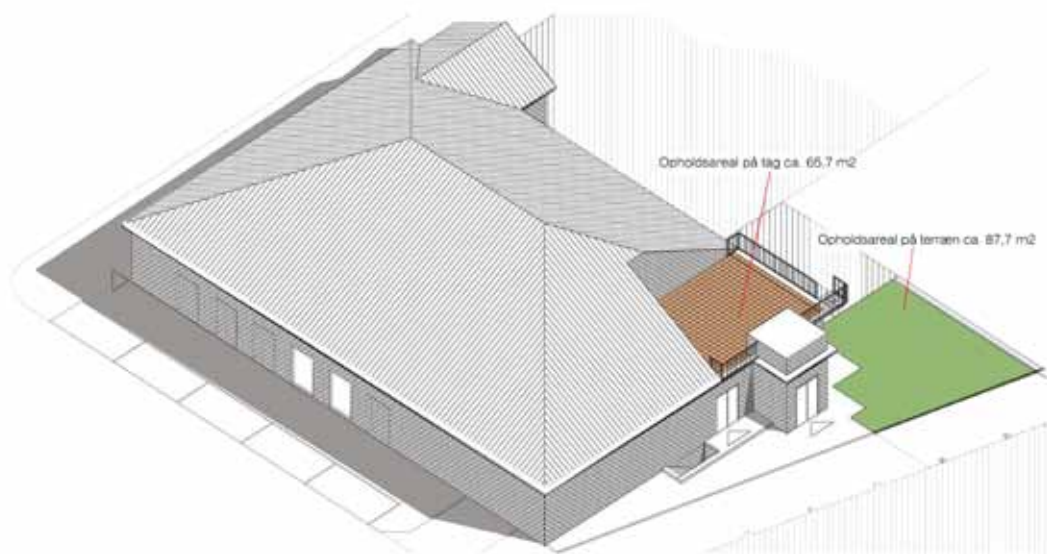


Forslag til indretning af 1. sal. Bruttoetageareal 179 m² per etage. 3. sal som ikke er vist udgør 109 m². Ny bolig- og butiksbebyggelse. Grundarealet er 1183 m² og det samlede bebyggede bruttoetageareal er 1302 m². Bebyggelsesprocenten udgør 110 og friarealprocenten er 75, fordelt med 110 m² på terræn og 702 m² på tagterrasse, svarende til 812 m² friareal. Det betyder at hele taget på butikken skal indrettes til friareal. Der laves 11 parkeringspladser svarende til 1 per 100 m² placeret i kælderen.



Forslag til indretning af butik i stueplan hvor butikken fylder det meste af grunden ud. Bruttoareal 835 m².

Byggeønsker - udvidelse af Netto butik



Netto, udvides med 340 m², fra de nuværende 550 m² i stueplan til 895 m² inklusive 170 m² kælder. Den nye stueplan bliver 725 m² efter udvidelsen. Den eksisterende brandvej til Amager Bio og adgangen til Netto bevares i lokalplanen. Adgangen/brandvejen lyses som fælles adgangsvej ved deklaration. Der lyses en deklaration om de manglende parkeringspladser. Ovenfor ses Isometrisk tegning af Netto med de nye forhold på hjørnet af Middelgrundsvej og Strickersvej.

Amager Kulturpunkt med Musiktorvet i fremtiden



Rumlige tegning af projektet for Musiktorvet som laves under bestemmelserne i lokalplan nr. 140

Amager Kulturpunkt i fremtiden



Tegning af amfiscenen som er en del af det nye Amager Kulturpunkt. Projektet laves under bestemmelserne i lokalplan nr. 140

Lokalplanens indhold

Lokalplanforslaget skal fastlægge de geografiske områder i Kommuneplan 2009 til offentlige formål og til boligformål. Udover disse rammer fastlægges der inden for de to boligområder krav om publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagerne mod Amagerbrogade og på ejendommene Middelgrundvej 1- 3 samt Øresundsvej 2 og 12. I stueetagerne Øresundsvej - 14 - 16b og Kirkegårdsvej 2-8 kan der indrettes publikumsorienteret serviceerhverv (strøggadebestemmelser) i stueetagerne med bestemmelserne for bymidten Amagerbrogade m.m. Der fastlægges byggefelter for de aktuelle projekter med angivelse af kommuneplanforslagets bebyggelsesprocenter. Bebyggelse der er vurderet bevaringsværdige fastlægges med bevaringsbestemmelser. Der fastlægges bestemmelse om, at der på ejendomme ikke kan opføres væsentlig ny bebyggelse på ejendomme uden tilvejebringelse af supplerende lokalplanbestemmelser.

Vedrørende musikarrangementer inden for Amager Kulturpunkt vil dette blive reguleret via miljølovgivningen. Den foreløbige oversigt er vist på side 19.

Trafik og parkering

Der skal ikke foregå gennemkørende trafik i området. Parkering for nybyggeri skal i princippet anlægges i konstruktion i kælder, kun et mindre antal parkeringspladser kan godkendes på terræn - f.eks. handicapparkering eller lignende.

De eksisterende stiforbindelser fastholdes, hvilket ikke vil ændre på den offentlige adgang til området med cykel.

Byrum og Byliv

Der forventes et fortsat godt byliv i området med de nye projekter.

Arealerne omkring Amager Kulturpunkt skal ændres til offentlig plads med overdækket musikscene og amfiteater. Der er projekteret et børnekulturhus, og forventes et børneteater ved Amager Bio. Lokalplanforslaget muliggør butikker i områdets stueetager mod Øresundsvej og Kirkegårdsvej, samt flere boliger i form af ny bebyggelse eller inddragelse af eksisterende tagrum.

Byrummet omkring Amager Kulturpunkt får ny spændende belægning i sort/hvide farver udformet som cirkler. Der plantes en træ række langs med institutionen Galaxen og anlægges plantebede, og der kommer ny belysning.

Anlæggelse af byrummet ligger indenfor bestemmelserne i lokalplan nr. 140, og byggesagen er behandlet i henhold til denne.

Bæredygtighedsvurdering

Infrastruktur

Lokalplanforslaget sigter på at fremme være et "bilfrit område", forstået på den måde at området i princippet ikke er til bilkørsel men til erindekørsel og for beboerne. Parkeringsrealerne omkring Amager Kulturpunkt skal omformes til offentlig plads med overdækket spillested og amfiscene. De offentlige stiforbindelser der er i området idag bevares i lokalplanforslaget.

Lavenergi

Lokalplanforslaget fastlægger området til lavenergiområde i mindst klasse 1. Nybyggeri skal derfor opføres efter gældende regler på området. Børnekulturhuset er projekteret som lavenergihus med 3-lags energiruder og øgede isoleringstykkelser. Bygningens tag og facader fremstår robuste og vedligeholdelsesfri. Vinduer, døre og ovenlyspartier fremstår udelukkende i aluminium. Udvendige træflader udføres af ubehandlet vedligeholdelsesfrit IPÈ med lang levetid. Indvendige overflader fremstår ligeledes robuste og enkle, og der er arbejdet med maksimal udnyttelse af dagslysindfald til de enkelte rum. Kunstlys er styret i.f.t. dagslys og bevægelse. Bygningen udføres med behovsstyret mekanisk ventilation med varmegenvinding.

Regnvand og grønne tage

Lokalplanforslaget bestemmer at flade tage skal begrønnes, og at regnvand skal håndteres inden for egen matrikel.

Byarkitektonisk vurdering

Området omkring Amager Kulturpunkt bliver et mere attraktivt samlingspunkt i kvarteret end det er idag. Det overdækkede torv erstatter et ellers kedeligt parkeringsareal som i dag er adgangsareal til Amager Kulturpunkt. Det overdækkede musiktorv strammer gaderummet op og inviterer folk ind i området, og bliver en spændende ny adgang til Amager Kulturpunkt.

Amager Bio og det gamle "Røde Kro" teater bindes sammen med en tilbygning der rummer foyer og caféfunktioner, mens "Røde Kro" indrettes til børneteater. Tilbygningen vil arkitektonisk spille fint sammen med børnekulturhusets spændende nærmest vridende arkitektur sammen med den nye amfiscene. Børnekulturhuset og børneteateret tilfører området en dynamik og arkitektonisk kontinuerlighed, ved at afspejle vor tids arkitektur mellem bygningerne fra 1940-erne og 1980-erne. Udvidelsen af butiksarealer og boliger i området vil styrke bylivet i kvarteret som helhed og fortsætte strøgadekvaliteterne fra Amagerbrogade ned ad Øresundsvej. De kommende projekter i lokalplanområdet ses som en styrkelse og fornyelse af områdets sammensatte karakter og arkitekturhistorie.

Planens påvirkninger af miljøet

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som er omfattet af VVM bestemmelserne, jf. bekendtgørelse nr. 1335 af 6. december 2006.

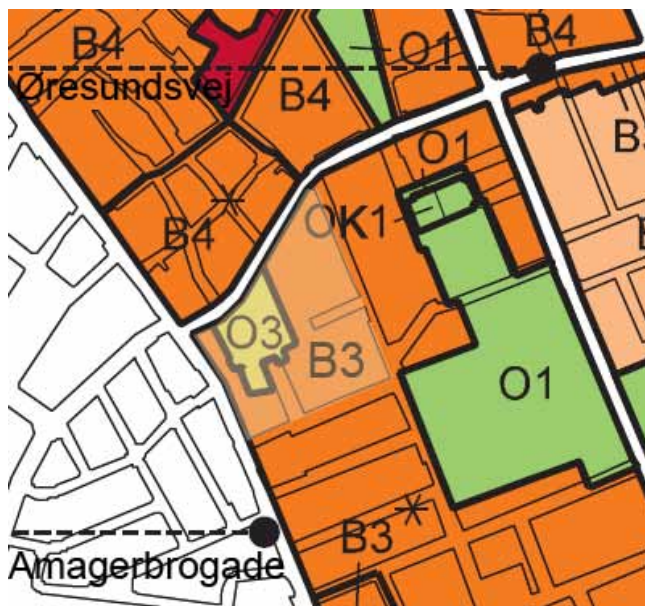
SVM, Lov om miljøvurderinger af planer og programmer

lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009). Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Endvidere er der ikke tale om et projekt, der i størrelse eller omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indflydelse på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Lokalplanen muliggør udvidelse af en eksisterende butik, at der kan opføres et børnekulturhus til erstatning for en spejderhytte der nedrives, at der kan opføres en ny fælles foyer til Amager Bio og det forhenværende "Røde Kro" - som tænkes indrettet til børneteater, at der kan opføres boligbyggeri langs Øresundsvej 12 med butik i stueetagen samt mulighed for opførelse af boligbyggeri på Kirkegårdsvej 2-4 med butik i stueetagen. Området anvendes idag som bolig/erhvervsområde med butikker i stueetagen samt en række institutioner og kulturelle tilbud. Muligheden for flere boliger vurderes ikke at få væsentlig betydning for den eksisterende trafikmængde i området. Området er busbetjent og en videreudvikling af områdets eksisterende anvendelse og funktioner følger den overordnede byudviklingsstrategi for København, med fokus på at fremme anvendelsen af den kollektive trafik og cykler. Der forventes ikke mere støj end tilfældet er i dag i området. Afgørelsen er of-fentliggjort samtidig med forslaget.

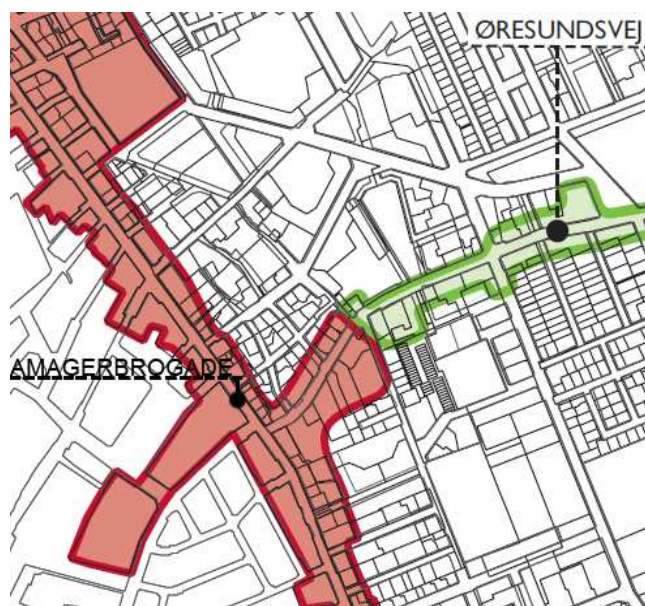


Stenurt på taget af børneinstitution i Rantzausgade 53

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning



Kommuneplanrammer 2009



Rammer for bymidteområdet Amagerbrogade m.v.

Kommuneplan

I kommuneplan 2009 er lokalplanområdet opdelt i B3 - område og O3- område.

For B3 området gælder at den maksimale bebyggelsesprocent ikke må overstige 110 og det maksimale etageantal må være 5 etager. Friarealprocenten for boliger skal være 60 og for erhverv 15. Boligerne skal anvendes som helårsboliger, idet der dog i lokalplaner kan tillades en andel på indtil 10 procent af boligerne på en ejendom anvendt til bolig uden helårsstatus.

Herudover 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 såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Butikker tillades i overensstemmelse med de generelle bemærkninger i det indledende rammeafsnit, de særlige rammeopslag for hver bydel samt retningslinier for detailhandel.

For O3-området gælder at den maksimale bebyggelsesprocent er 110 og den maksimale bygningshøjde 24 m. Området må anvendes til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i området.

Området kan tillige anvendes til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, ikke varige kolonihaver, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt administration.

I forhold til lokalplan nr. 140 er O3-området ved "Amager Bio-ejendommen" og et mindre areal ved Strickervejs modstående side ændret til at omfatte Amager Bio og et areal til børnekulturhus.

Endvidere er bymidte Amagerbrogade ændret med henblik på styrkelse af de østlige dele af Øresundsvej og Middelgrundsvej som butiksstrøg/bymidteområde. (Kommuneplanen kan ses via hjemmesiden www.kk.dk/kommuneplan).

Bymidte Amagerbrogade mm.

Bruttoetagearealet til butikksformål må øges med 8.000 m². Arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m² og 2.000 m².

Der kan med kommuneplantillæg åbnes mulighed for udvalgswarebutikker med over 2.000 m² inden for den pulje, der er beskrevet i de generelle rammer side 9 i kommuneplan 2009.

Varmeforsyning

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. Herefter må større ejendomme med kapacitet over 0,25MW kun anvende fjernvarme.

Alternativ varmforsyning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen. For mindre ejendomme tillades normalt alternativ varmforsyning.

Trafikstøj

Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke fast-

lægges støjfølsom arealanvendelse (boliger, institutioner, skoler, hospitaler, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end Lden 58 dB fra vejtrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er de tilsvarende støjgrænser Lden 63 dB fra vejtrafik.

I områder med nyt boligbyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige ovennævnte grænseværdier tillades byggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 dB for vejtrafik. Der skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved støjisolering, lejlig-hedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m²) ikke overstiger Lden 46 dB i møbleret sove- og opholdsrum. Det tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er Lden 51 dB fra vejtrafik med åbne vinduer. Ved kontorer vurderes det, om det er nødvendigt med vinduer, der kan åbnes eller om det nødvendige luftskifte kan foregå på en anden måde.

Ved huludfyldning eller omdannelse af erhvervsbyggeri langs eksisterende veje kan der dog etableres boliger, hvor trafikstøjen er op til Lden 73 dB. Forudsat at ovennævnte grænser for støj på udendørs opholdsarealer og indendørs med delvist åbne vinduer kan overholdes.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik. For boliger med et eller flere udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen, så som, altaner, atrium, terrasser og lignende skal mindst et af disse overholde grænseværdien på Lden 58 dB. Støjbelastede altaner medregnes ikke i beregning af friarealer.

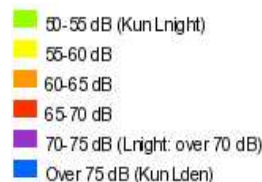
Institutioner, skoler bør etableres med de sekundære rum mod trafikbelastet vej og facaden udformes sådan, at det sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger Lden 46 dB. På de udendørs opholdsarealer så som skolegård, legeplads m.m. må trafikstøjniveauet ikke overstige Lden 58 dB. På boldbaner kan et højere støjniveau dog accepteres.

Lokalplaner i kvarteret

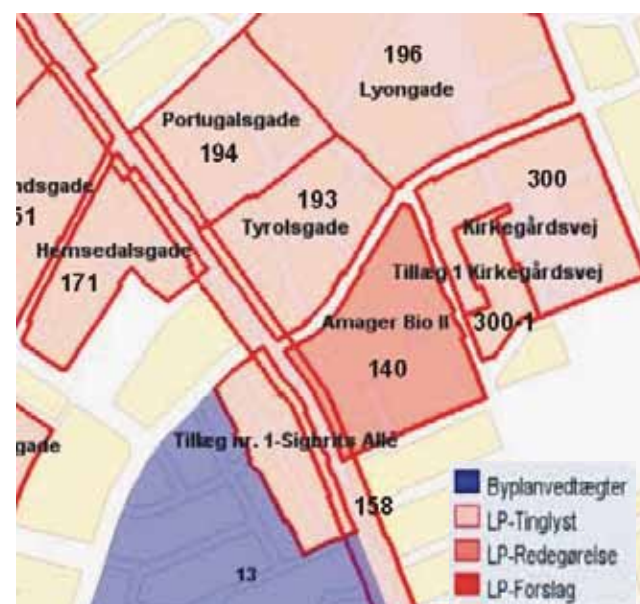
Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 140 "Amager Bio", der fastlægger anvendelsen til erhverv. Lokalplanen ophæves, når "Amager kulturpunkt" vedtages endeligt. Lokalplanen er vedhæftet sidst i denne pjeces.

Lokalplan nr. 158 "Amagerbrogade" fastlægger stueeta-gen til publikumsorienterede serviceerhverv. Endvidere er der facadebestemmelser for bebyggelsen mod Amagerbrogade.. Lokalplanens bestemmelser ophæves for den del der er omfattet af lokalplanområde "Amager Kulturpunkt". Lokalplanen er vedhæftet sidst i pjecen.

Øvrige lokalplaner og byplaner kan ses på hjemmesiden www.kk.dk/lokalplaner



Støj kort visende lokalplanområdets belastning af støj fra trafik. Som det ses er Amagerbrogade og Øresundsvej meget belastede af støj fra vejtrafik. Derfor skal nyt boligbyggeri sikres mod dette, f.eks. ved at have en dobbelt facade af glas eller støjklapper eller lignende foranstaltninger mod de stærkt trafikerede veje.



Gældende lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er vist med orange farvetone.



Solpaneler i glasfacade Dannebrogsgade 49

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, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projek-

tering, energi og CO², materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv 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" oplyser i øvrigt om love, regulativer, links til, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på: www.kk.dk/mba2010.

Regnvand

Det er Københavns Kommunes overordnede mål, at regnvand skal afledes eller nedsives lokalt for derigennem at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål, og for at der tilføres vand til søer og vandløb (jf. København Kommunes Spildevandsplan 2008). Af spildevandsplanen fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt indenfor matriklen. Hvis en bygherre mener, at dette ikke er muligt, skal der foreligge dokumentation herfor.

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav. For eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, vanding, nedsivning/forsinkelse af regnvand gennem permeable belægninger o.lign.

Virksomheder

Center for Miljø er ikke bekendt med, at der skulle være væsentlige gener fra virksomheder i området i forhold til brugerne af kulturhuset.



Eksempel på håndtering af regnvand



Affaldssortering

Tilladelse efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes "Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald". Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan rådgive om indretning af kvarter-, gårdmiljøstationer mm.

Jordforurening

En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, dvs. at overfladejorden formodes lettere forurenet. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra.

Området omkring Amager Bio er områdeklassificeret. Dog er en del af matr. 11g Sundbyøster kortlagt på Vidensniveau 2 (jf. Jord-forureningsloven) fordi der i 2008 er fundet totalkulbrinter i jorden. Et byggeri vil derfor muligvis kræve § 8 tilladelse.

Håndtering af jord og grundvande 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. Vejledning kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på telefon 33 66 58 00.

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.

Arrangementer i forbindelse med Amager kulturpunkt

I forbindelse et fuldt udbygget musiktorv forventer Amager Kulturpunkt at være arrangør på en række kulturarrangementer. Arrangementerne fordeler sig over forskellige typer som henholdsvis afvikles aften eller dag, støjer meget eller lidt og arrangementer Amager Kulturpunkt forventer mange eller få mennesker til. Det samlede antal arrangementer herunder skal ses som Amager Kulturpunkt's forventning om at kunne præsentere en bred vifte af forskelligartet aktiviteter over en sæson.

Børneteater:

Antal forventede arrangementer; under 20
Afviklet mellem kl. 11.00 og 20.00
Periode; sommer, hverdage og weekender
lydniveau; under 50 Db.
Lysopsætning; begrænset
Forventet antal deltager; 20 til 150

Torvedage:

Antal forventede arrangementer; under 10
Afviklet mellem kl. 11.00 og 16.00
Periode; sommer, lørdage
lydniveau; under 50 Db.
Lysopsætning; ingen
Forventet antal deltagere; 100 til 350

Ny-cirkus:

Antal forventede arrangementer; 3 dage om året
Afviklet mellem kl. 16.00 og 22.00
Periode; sommer, weekender
lydniveau; under 50 Db.
Lysopsætning; begrænset
Forventet antal deltagere; 50 til 200

Rytmiske koncerter:

Antal forventede arrangementer; 7-10 dage om året
Afviklet mellem kl. 12.00 og 24.00
Periode; sommer, weekender samt helligdage
lydniveau; under 70 Db.
Lysopsætning; stor
Forventet antal deltagere; 50 til 1000

Teater, dans, klassiske koncerter, events:

Antal forventede arrangementer; 7-10 dage om året
Afviklet mellem kl. 12.00 og 24.00
Periode; sommer, weekender samt søn-helligdage
lydniveau; under 70 Db.
Lysopsætning; begrænset
Forventet antal deltagere; 50 til 500

Arrangementernes støjniveau reguleres af miljølovgivningen.

Lokalplanen

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for opførelse af boliger, nedrivning af eksisterende bebyggelse, opførelse af butikker samt byggerier med kulturelle funktioner.

Formålet med lokalplanen er:

- at sikre et alsidigt og levende bymiljø omkring Amager Kulturpunkt og Amagerbrogades forretningsstrøg, primært ved at tilstræbe boligandelen øget, herunder gennem udnyttelse af egnede tagetager, ved at muliggøre opførelse og udvidelse af kulturelle tilbud, ved udvidelse af eksisterende butikker samt muliggøre opførelse af nye butikker i området ned langs med Øresundsvej,
- at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse, dels de bevaringsværdige enkeltbygninger, dels de bevaringsværdige, sammenhængende facaderækker gennem bevaringsbestemmelser.
- at sikre det enkelte hus en fortsat brug i en nutidig sammenhæng dog således, at istandsættelser, moderniseringer o. lign. sker med den størst mulige respekt for husets bygningskultur, herunder de historiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter, som bebyggelsen repræsenterer,
- 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 kontinuitet der fortsat kan afspejle forskellige tidsepoker og arkitekturstrømninger.
- at forbedre friarealforholdene ved at fastlægge bestemmelser om, at gårdrummene alene indrettes med fælles opholdsarealer uden parkering og tilkørselsarealer, og at tage kan indrettes til fælles friarealer hvor dette er en oplagt mulighed
- at tilstræbe, at ældre byområder i muligt omfang respekterer miljørigtige principper, herunder gennem en forbedret balance mellem boliger og arbejdspladser og udnyttelse af den eksisterende tekniske infrastruktur, bl.a. fjernvarmenettet, samt gennem bevaring af eksisterende bebyggelse.
- at sikre at nybyggeri og tilbygninger udføres mindst som lavenergi klasse 1 byggeri, ligesom fælles friarealer indrettes efter bæredygtige principper.
- at sikre nye boliger mod støj fra vejtrafik samt støj fra koncerter i området

§ 2. Området

Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegning nr. 1 af Amagerbrogade, Øresundsvej, Kirkegårdsvej og Middelgrundvej, og omfatter ejendommene matr. nr. 9e, 11b, 11e, 11g, 11h, 46a, 46f, 46h, 46i, 46k, 46l, 46m, 46n, 46o, 46p, 46r, 46u, , 628, 629, 941, 3553, 3554, 3555, 4289, 4288, 4331, 4500, Sundbyøster Kvarter, København,

og alle de parceller, der efter den 1. marts 2010 udstykkes i området.

Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II og III som vist på tegning nr. 1. Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende mindre ændringer i afgrænsningen mellem underområderne I og II på ejendommene matr.nr. 11g og 4500 Sundbyøster, København.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. For område I og III gælder:

- a) Område I og III fastlægges til helårsboliger.
- b) Der kan indrettes serviceerhverv - såsom administration, liberale erhverv, butikker, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.
- c) herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner som er foreneligt med anvendelsen til boliger.
- d) I bebyggelse med facade mod Amagerbrogade og Øresundsvej skal stueetagen indrettes 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.
- e) I område I og på ejendommene matr.nr. 46 f, 46 r og 4288 Sundbyøster, København, må bruttoetagearealet til butikker ikke overstige 3.500 m² for dagligvarebutikker og 1.000 m² for udvalgvarebutikker.

Kommentar

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

- f) I bebyggelse mod Kirkegårdsvej og Middelgrundvej kan stueetagen på strækningen mellem Nordre Røse Vej og Strickersvej indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, og lignende. Bruttoetagearealet til butikker må ikke overstige 500 m².
- g) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m², og ingen boliger må være mindre end 75 m². Boliger for unge, ældre, udsatte grupper og personer med handicap opført efter gældende lovgivning er undtaget herfra.

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 folke-registertilmelding, men en sådan vil normalt opfylde

kravet om helårsbeboelse.

- h) Indretning af bebyggelse skal ske, så erhverv, institutioner og lignende ikke placeres over boliger.
- i) I side- og baghusbebyggelse kan der indrettes helårsboliger. Teknik- og Miljøudvalget kan - såfremt bebyggelsen findes mindre egnet til beboelse - tillade de to nederste etager indrettet til erhverv, såsom liberale erhverv, mindre værksteder samt gallerier og lignende, der ikke er til gene for de omboende.
- j) I forbindelse med opførelse af nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder stor-skrald (miljostationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser i lokalplanområdet.

Stk. 2. For område II gælder:

- a) Området fastlægges til offentlige formål.
- b) Der kan indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner.

Kommentar

Der kan tillades afholdelse af arrangementer, herunder musikarrangementer. Miljølovgivningen regulerer regler for eventuel støj fra arrangementer i den forbindelse.

Stk. 3.

I lokalplanområdet må der ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2) med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende.

§ 4. Vejforhold

Stk. 1. De eksisterende vej- og vejudvidelseslinier oprettholdes.

Stk. 2. Overkørsler skal etableres efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. For den bevaringsværdige bebyggelse gælder:

- a) Den på tegning nr. 2 viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøforvaltningsudvalgets godkendelse, jf. dog stk. 3.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade opførelse af nybyggeri til erstatning af bevaringsværdig facadebebyggelse, som ikke vil kunne istandsættes p.g.a. brand eller lignende "force majeure" situation, når dette sker med samme placering og i princippet samme volumen som den eksisterende bebyggelse, og en ydre fremtræden i overensstemmelse med bestemmelserne i § 6, stk. 1, 2 og 3.
- c) Bebyggelsen Øresundsvej 12, matr.nr. 46f Sundbyøster, København, kan nedrives, såfremt der skal opføres bebyggelse inden for det fastlagte byggefelt.

Stk. 2. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade eksisterende, uudnyttede tagetager indrettet til boligformål med stør-

re egentlige helårsboliger.

Udnyttelse af en tagetage kan gøres betinget af forbedring af den pågældende ejendoms friarealforhold, f. eks. ved gårdsammenlægning eller indretning af fælles tagterrasser.

Stk. 3. For områderne I og III gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- b) Bebyggelse skal opføres inden for de fastlagte byggefelter C1, C2 og D som vist på tegning nr. 3.
- c) Bebyggelsen skal opføres med facade i byggefeltets grænse mod de omliggende gader.
- d) Mindre dele af bygningen som f.eks. indgangspartier, trapper mv. må være tilbagetrukket i forhold til denne grænse.
- e) Der kan opføres karnapper eller passivzoner på 1. - 4. etage.
- f) Nedkørselsramper til parkeringskælder og ramper til cykelparkering o.lign. må opføres i gårdrummet uden for byggefelterne.
- g) Bebyggelse i byggefelterne C2 og D skal opføres i mindst 3 etager og højst 4 etager. Eventuelt tagetage kan udføres som penthouse, der på alle sider er tilbagetrukket mindst 1,2 m fra facadelinien.
- h) Bygningshøjden må ikke være mere end 20 m over eksisterende terræn.
- i) Ved nybyggeri kan Teknik- og Miljøforvaltningen forlange husdybden, gesimshøjden og bygningshøjden tilpasset naboejendommene.
- j) I byggefelt C1 kan opføres bebyggelse i 1 etage med tagterrasse, såfremt bebyggelsen i byggefelt C2 opføres, jfr. i øvrigt stk. 1.
- k) I byggefelt B må der opføres bebyggelse i en etage. Det samlede etagearealet i stueplan på ejendommen må højst være 725 m² og i butiksrelateret kælder højst 170 m². Udvidelsen i stueplan må højst være 270 m².
- l) I byggefelt B og C1 kan der indrettes tagterrasser.
- m) Bebyggelse på ejendommen Strickersvej 10 m.fl., matr.nr. 3553 Sundbyøster, København, skal holdes mindst 5 m fra skel/grænse mod underområde II.

Stk. 4. For område II gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- b) Bebyggelse der opføres inden for de fastlagte byggefelter A og E vist på tegning nr. 3 skal opføres med de angivne maksimale antal etager.
- c) I byggefelt E skal bebyggelsen udformes som angivet på tegning nr. 4 og 5.

Stk. 5. Uanset bestemmelserne i stk. 3, punkt a-1, kan der opføres nødvendige småbygninger som skure eller lignende til cykler, renovation mv., samt byøkologiske anlæg. Sådanne bygninger må ikke være et større areal end 20 m² og ikke opføres højere end 4 m. Placering og udformning af de ovennævnte bygninger skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 6. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade opførelse af påbygninger mod gårdarealer i form af trappetarne, gangbroer o. lign., når dette kan ske uden, at det forringer lysforholdene, de udendørs opholdsarealer eller de arkitektoniske forhold.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Generelle bestemmelser:

- a) Bygningens materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og give de enkelte bebyggelser et velargumenteret arkitektonisk udtryk med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.
- b) Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige overflader. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne, holdbarhed og miljørigtighed. Materialer der er skadelige for miljøet eller ikke er miljørigtige, så som f.eks. PVC-produkter, kobber, zink og bly må ikke anvendes.

Kommentar

Materialer skal være dokumenteret miljørigtige, såsom Svanemærkede eller lignende miljømærke.

- c) Ny bebyggelse skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn udformes ud fra et tydeligt arkitektonisk hovedgreb og fremtræde med en høj arkitektonisk standard i et nutidigt formsprog. Den endelige udformning af bebyggelsen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- d) Altaner mv. :
Nyt boligbyggeri skal forsynes med opholdsaltaner mod gård. Eksisterende boliger må forsynes med opholdsaltaner eller franske altaner mod gård. Opholdsaltaner, franske altaner, karnapper mv. skal placeres således at der opnås et harmonisk helhedsbillede af facadeudtrykket.



Eksempel på altaner med solafskærmning.



Eksempel på varmesolerende og begrønnet gavl.

- e) Gavle:
Permanent fritstående gavle skal fremstå med overflader, der svarer til eller harmonerer med facaderne på den pågældende bygning, og skal udformes som facader.
- f) Tage:
Nye bebyggelse kan opføres enten med flade tage på penthouse-etager eller skrå tagflader. Tager må ikke udføres med større udhæng end 50 cm. Synlige skrå tagflader skal udføres i tegl, matte, plane plader i metal, fx stål, eller skifer. Tagflader mod syd må beklædes med solceller eller solpaneler. Tagbelæggninger må ikke have blænd-virkning på omgivelserne. Flade tage skal begrønnes med sedumbepantning eller lignende.
- g) Kviste og ovenlys:
Boliger i tagetager skal forsynes med kviste. Der kan herudover etableres ovenlysvinduer i tagfladen. Kviste og ovenlysvinduer skal placeres og proportioneres harmonisk på tagfladen som helhed og samtidig harmonere med den underliggende facaderytme.
- h) Opgange:
Opgange i boligbebyggelser skal forsynes med adgang i begge facader. Adgang til lejligheder skal ske direkte fra trapperum. Hvor der tillades hævede opholdsarealer på tagterrasser, skal der være adgang hertil direkte fra trappen.
- i) Vinduer og døre:
Vinduer og døre må kun udføres i glas og metal/træ og skal fremtræde med smalle, spinkle profiler. Vindues- og dørflader skal placeres tilbagetrukket fra facaden, så de fremstår som huller i facaderne. Glas i vinduer og døre skal fremtræde ufarvet, ikke reflekterende og transparent. Solafskærmning og tyverisikring skal udføres som en integreret del af vinduer og døre. Solafskærmning må kun udføres som lameller i hårdt træ, som fremstår ubehandlet, i mat metal eller i ensfarvet lærred i en farve afstemt efter det valgte facademateriale.
- j) Butikker:
Facadeændringer skal udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilvejebringes

en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende gadefacades arkitektoniske særpræg, herunder i forhold til karakteristiske lodrette og vandrette inddelinger af facaden.

Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes under hensyntagen til facadens udtryk.

Faste baldakiner må kun opsættes i særlige tilfælde, såfremt der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan opnås en god helhedsvirkning og sammenhæng med facadens øvrige udformning.

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

Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke tilmures eller blændes ved tilklæbning og lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

k) Skiltning, belysning mv.:

Skiltning, reklamer og facadebelysning samt opsætning af markiser, udhængsskabe og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse.

Skilte, reklamer, lysinstallationer, markiser, udhængsskabe og andet facadeudstyr skal udformes således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens 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 reklameskilte, lysviser, signboards og lignende, må ikke ved blanding, reflekser, farver eller ved sit udseende være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets særlige karakter og den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.

Kommentar

Skiltning skal være tilpasset den enkelte bygnings facadeudformning og udtryk. Den skal desuden afpasses efter den bymæssige sammenhæng, som bebyggelsen indgår i og selvfølgelig det budskab, som skiltet skal formidle. Det er afgørende for en god skiltning, at forbrugeren ikke forvirres af for mange informationer. Skiltningen skal derfor være enkel, klar og tydeligt formidle, hvad der forhandles. Skiltningen må gerne være fantasifuld og af høj kvalitet, hvad angår design og udførelse. Du kan læse mere om skiltning på www.kk.dk/Borger/BoligOgByggeri/Arkitektur

l) Tekniske anlæg på bebyggelse:

Der må ikke opsættes tekniske anlæg og installationer eller antenner, herunder parabolantennener, som er synlige fra offentligt vejareal.

m) Vedvarende energi:

Anlæg til vedvarende energi som f.eks. solfanger eller solceller m.v. skal udføres som en integreret del af facader og/eller tage.

n) Udhuse og lign.:

De i § 5, stk. 5, muliggjorte udhuse mv. skal med hen-

syn til materialer, farver, mv. være samstemmende med karreens bebyggelse efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Tage på udhuse m.v. skal begrønnes med sedum eller lignende.

Stk. 2. Bevaringsværdig bebyggelse mod gade:

De bevaringsværdige bygninger, som vist på tegning nr. 2 er opført efter midten af det 19. århundrede, og er stilistisk en mere uklar bygningstype, som i tidens ånd ofte fremstår med en sammenblanding af forskellige stilarter. Endvidere indgår nyere bygninger, som rummer selvstændige arkitektoniske kvaliteter. Bygningerne har overvejende bevaret det oprindelige facadeudtryk, eller såfremt der er foretaget ændringer, er disse tilpasset den enkelte facades særlige udtryk og indgår overvejende på harmonisk vis i den pågældende gadefacades arkitektoniske særpræg. Eventuelle ændringer skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning såvel i forhold til det arkitektoniske særpræg på de pågældende gadestrækninger, herunder i forhold til karakteristiske lodrette og vandrette inddelinger af facaderne, som i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger. Ændringer kan kun ske efter tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

Stk. 3. Bevaringsværdig bebyggelse mod gård:

- For den på tegning nr. 2 viste bevaringsværdige side- og baghusbebyggelse samt for facadebebyggelsens gårdside gælder, at større ombygninger eller væsentlige ændringer af bebyggelsens udseende, såsom ændrede vindues- og dørtyper, ændring af tagudformning, ændring af facadekarakteren, herunder væsentlig facadebehandling og lignende, ikke må ske uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse.
- Teknik- og Miljøudvalget kan tillade ændringer på facader og tag på eksisterende bebyggelse hvis dette kan begrundes med arkitektoniske, eller bæredygtige argumenter. Facadeændringer på eksisterende



Ejendommen på Amagerbrogade 133, opført 1907, er et eksempel på en bygningstype med blandet stilart.



Eksempel på tagterrasse indbygget i tagfladen hvor værnet ligger bag den skrå tagflades afskæring.

bebyggelse skal udføres, så der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til egen og nabofacaders udtryk.

Stk. 4. Tagterrasser på bevaringsværdig bebyggelse:

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre udskæringer i taget mod gårdsiden på facadebebyggelsen med henblik på etablering af tagterrasser, i hvilken forbindelse tagfladen mod gaden dog ikke må ændres. Ingen del af en tagterrasse i en facadebebyggelse må række op over tagrygningen, men skal holdes bag den skrå tagflades afskæring.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade tagterrasser etableret på side- og baghusbebyggelsen. Adgang til tagterrasser skal ske inde fra huset.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade opsætning af altaner på side- og baghusbebyggelsen samt på gårdsiden af facadebebyggelsen. Udformningen af 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.

Stk. 5. Nybyggeri:

- Nybebyggelse skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremtræde med en høj arkitektonisk standard i et nutidigt formsprog. Ny Bebyggelse skal fremtræde med et varieret facadeudtryk både horisontalt og vertikalt ved hjælp af vinduernes udformning og placering, fremspring i facaderne, karnapper, udsmykninger mv. Dette gælder også stueetager på butikker/erhverv - også på facaderne mod gård.
- Facader på ny bebyggelse skal beklædes med bæredygtige/-miljørigtige materialer, såsom tegl, træ, beton, stål, natursten eller glas. Metal og glas som facadebeklædning skal være uden væsentlig spejlende eller lysreflekterende virkning.

Stk. 6. For byggefelt A gælder:

Ny bebyggelse skal udformes som lette konstruktioner beklædt med lette facadematerialer der knytter sig elegant til den eksisterende bebyggelse. Den endelige

udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

I øvrigt skal bestemmelserne i stk. 1, a), b) og c) samt stk. 5, a) og b) iagttages.

Stk. 7. For byggefelt B gælder:

Nybyggeri skal opføres som tilbygning til eksisterende butiksareal og udformes med samme karakter og materiale- og farveholdning som det eksisterende byggeri. Tagterrasse til brug for opholdsareal kan indrettes på taget af tilbygningen eller indbygget i tagfladen af tilbygnings gavltag.

Værn på tagterrasse skal udformes som et let værn i stålbalustre eller med glasplader.

Stk. 8. For byggefelt C1 gælder:

- Stueetagens facade mod børneinstitutionen på nabogrunden Øresundsvej 10 skal behandles som en facade og dermed have et varieret udtryk, såsom reliefvirkning, nicher, solcellepaneler, begrønning, vindueshuller, klatreknobber, fuglekasser eller lignende udsmykning udført efter en overordnet idé om facadens brug som rekreativt element for nabogrundens børnehave. Ligesom facaden mod nabogrunden Øresundsvej 14 skal bearbejdes som en facade med et varieret udtryk. Facaden mod gård skal forsynes med vinduer, hvor dette er funktionesmæssigt passende. Vinduernes udformning skal passe til bygningens øvrige arkitektoniske udtryk, således at der opstår et harmonisk og smukt helhedsindtryk af bygningen.
- Port til parkeringskælder skal placeres i nordgavlen af bygningen. Porten skal udformes som stålport med perforerede stålplader eller lignende som passer til bygningens øvrige udtryk.

Stk. 9. For byggefelt C2 gælder:

Ny bebyggelse skal udformes med en let glasfacade fra 1.-3. sal ud mod Øresundsvej, således at den fungerer som støjværn og friskluftindtag/bufferzone til de bagvedliggende boliger. Stueetagen skal udformes med butiksvinduer mod Øresundsvej, samt med opgang til boliger.

I øvrigt skal bestemmelserne i stk. 1, a), b) og c) samt stk. 5, a) og b) iagttages.

Stk. 10. For byggefelt C1 og C2 gælder:

Trappetårn skal udformes med store vinduespartier således at der opnås et imødekommende og venlig trapperum og et let facadeudtryk. Elevatortårn skal være en integreret del af arkitekturen i trappetårnet og ikke fremstå som en selvstændig enhed. Vinduespartierne på trappetårnet kan udsmykkes med solpaneler placeret efter et overordnet princip for facadeudformningen i sin helhed.

I øvrigt skal bestemmelserne i stk. 1, a), b) og c) samt stk. 5, a) og b) iagttages.

Stk. 11. For byggefelt D gælder:

Bebyggelsen må udformes med tårnopbygning eller lignende udformning placeret i byggefeltets nordlige del. Bebyggelsen skal have et nutidigt udtryk udført i en høj arkitektonisk kvalitet hvad angår udformning og materialevalg.

I øvrigt skal bestemmelserne i stk. 1, a), b) og c) samt stk. 5, a) og b) iagttages.

Stk. 12. For byggefelt E gælder:

Bebyggelsen skal udformes med et skulpturelt udtryk, i princippet som vist på lokalplantegning nr. 4 og 5. Materialer på tag og facader skal have det samme udtryk således at bygningens overflade fremstår som én flade der er foldet om hjørnerne.

Vinduer skal udføres med brede trærammer som IPE eller lignende, og have karakter af karnapper med brede rammer. Ruden må opdeles i rektangulære felter der kan åbnes efter et overordnet princip som skal godkendes nærmere af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Udvendige trapper skal udformes som en integreret del af arkitekturen/det arkitektoniske udtryk. Trappernes reposer og trin skal kunne bruges til opholdsareal.

Udvendige døre skal have karakter af at være en del af facaden, og dermed udføres i samme materiale.

I øvrigt skal bestemmelserne i stk. 1, a), b) og c) samt stk. 5, a) og b) iagttages.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. For område I og III gælder:

Friarealet (ekskl. parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 60 procent af boligetagearealet og 15 procent af erhvervsetagearealet. Tagterrasser kan tillades indregnet i friarealet. Friarealet til daginstitutioner skal være af samme størrelsesorden som institutionernes etageareal. Friarealet til grundskoleundervisning skal udgøre 40 procent af etagearealet.

Friarealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anlægges med opholdsareal for beboere og brugere.

Teknik- og Miljøudvalget kan fravige friarealets størrelse, jf. stk. 1, i forbindelse med huludfyldning og indretning af beboelse i eksisterende tagetager, jf. § 5, stk. 2.

Stk. 2. For område II gælder:

I området skal det ubebyggede areal alene anvendes til friareal med blandet opholds- og pladsarealer.

Stk. 3. For hele området gælder:

- Parkeringsdækningen skal mindst 1 plads pr. 200 m² og må maksimalt være 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkeringen skal etableres i konstruktion i form af parkeringskælder. Det kan tillades, at der etableres enkelte parkeringspladser på terræn, fx handicappladser.
- Ubebyggede arealer skal udføres på en måde, der medvirker til at give området kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden. Der kan i den forbindelse udføres energisparende/bæredygtige elementer som en integreret del af udformningen af fælles udearealer.
- Adgangs- og opholdsarealer skal udformes, så de er trygge at færdes og opholde sig på og skal udformes, så de tilgodeser tilgængelighed for alle.
- Eksisterende træer i lokalplanområdet må ikke fældes eller beskæres uden tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, og skal sikres mod beskadigelse under bygnings- og andre jordarbejder efter Teknik- og



Hestestalds-karreen på Vesterbro er et godt eksempel på bæredygtige elementer der er integreret i friarealets udformning og funktion.

Miljøforvaltningens færdsels- og sikkerhedsmæssige anvisninger.

- Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligetageareal og 1,5 pr. 100 m² institutions- eller erhvervsetageareal. 50 procent af pladserne skal indrettes som overdækket cykelparkering. Placering, omfang og udformning af cykelstativer og -parkering skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen
- Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens bestemmelse indgå i fællesanlæg. Hegning kan undlades mellem ejendomme.
- Belysning af opholdsarealer skal få arealet til at fremstå arkitektonisk tilfredsstillende og må ikke være til gene for beboere og brugere.

§ 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 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. Støjbela- stede altaner medregnes ikke i beregning af friarealer.

Stk. 5. Nye boliger eller daginstitutioner må ikke etableres, hvis trafikstøjen overstiger 68 dB på facaden, jf. dog stk. 6.

Stk. 6. Uanset stk. 5 kan der dog ved huludfyldning eller omdannelse af erhvervsbyggeri langs eksisterende veje etableres boliger, hvor trafikstøjen er op til 73 dB. Det kræver, at ovennævnte grænser for støj på udendørs opholdsarealer og indendørs med delvist åbne vinduer kan overholdes.

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. 8. 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. Byøkologiske tiltag:

a) Der kan tillades bæredygtige elementer som solceller og/eller -paneler, begrønnede tage og andre byøkolo-



Eksempel på anvendelse af solenergi på gavl og altaner

giske tiltag, som en integreret del af arkitekturen på nybyggeri eller som til- og påbygninger på det eksisterende byggeri.

b) Der kan tillades bæredygtige elementer som regnvandsopsamling til brug for vanding og rekreative udfoldelser, forsinkelsesanlæg og andre byøkologiske tiltag som en indtegreret 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. Ophævelse af lokalplan

Lokalplanen ophæver lokalplan nr. 140 "Amager Bio" i sin helhed.

Lokalplan nr. 158 "Amagerbrogade" inden for lokalplanområdets afgrænsning ophæves.

§ 11. Retsvirkninger

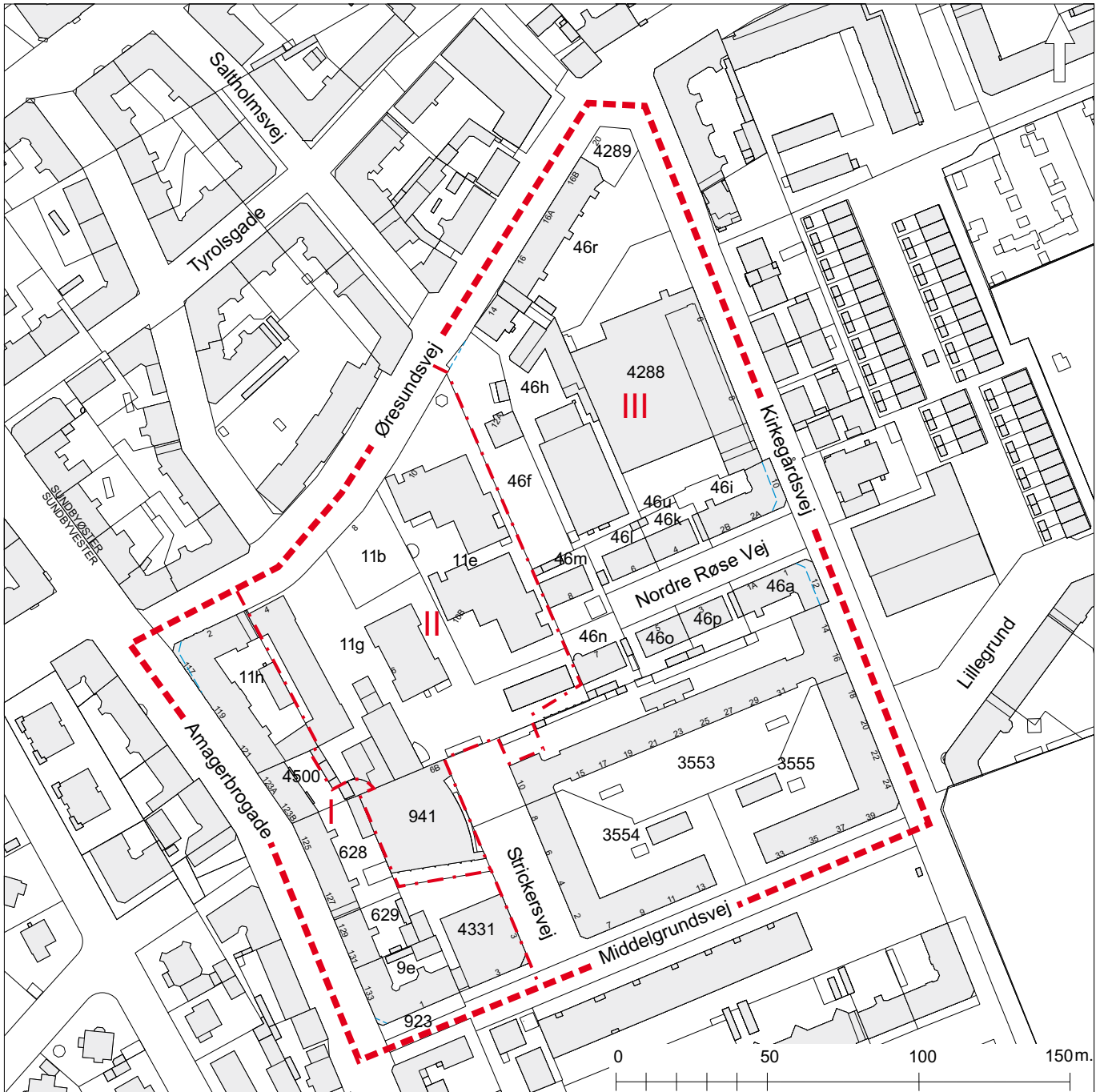
I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod forbehold taget i givne byggetilladelser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

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som bekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.
- 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 bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning af grund, 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 iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Bortskaffelse og håndtering af forurenede overskudsjord skal ske i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens regler og retningslinier. Disse kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk.
- f) Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger.
- g) Teknik- og Miljøforvaltningen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede grundvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand. I henhold til "Spildevandsplan 2008" gælder for alle nybyggerier, hvor grundarealet er større end 300 m², at tagvand ikke ledes til kloaksystemet, men håndteres lokalt. Dette forhold kan fraviges, hvis der lokalt er forhold, der gør dette hensigtsmæssigt.
- h) Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald, i henhold til Københavns Kommunes "Regulativ for erhvervsaffald" og "Regulativ for husholdningsaffald". Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan rådgive om gårdmiljøstationer.
- i) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter

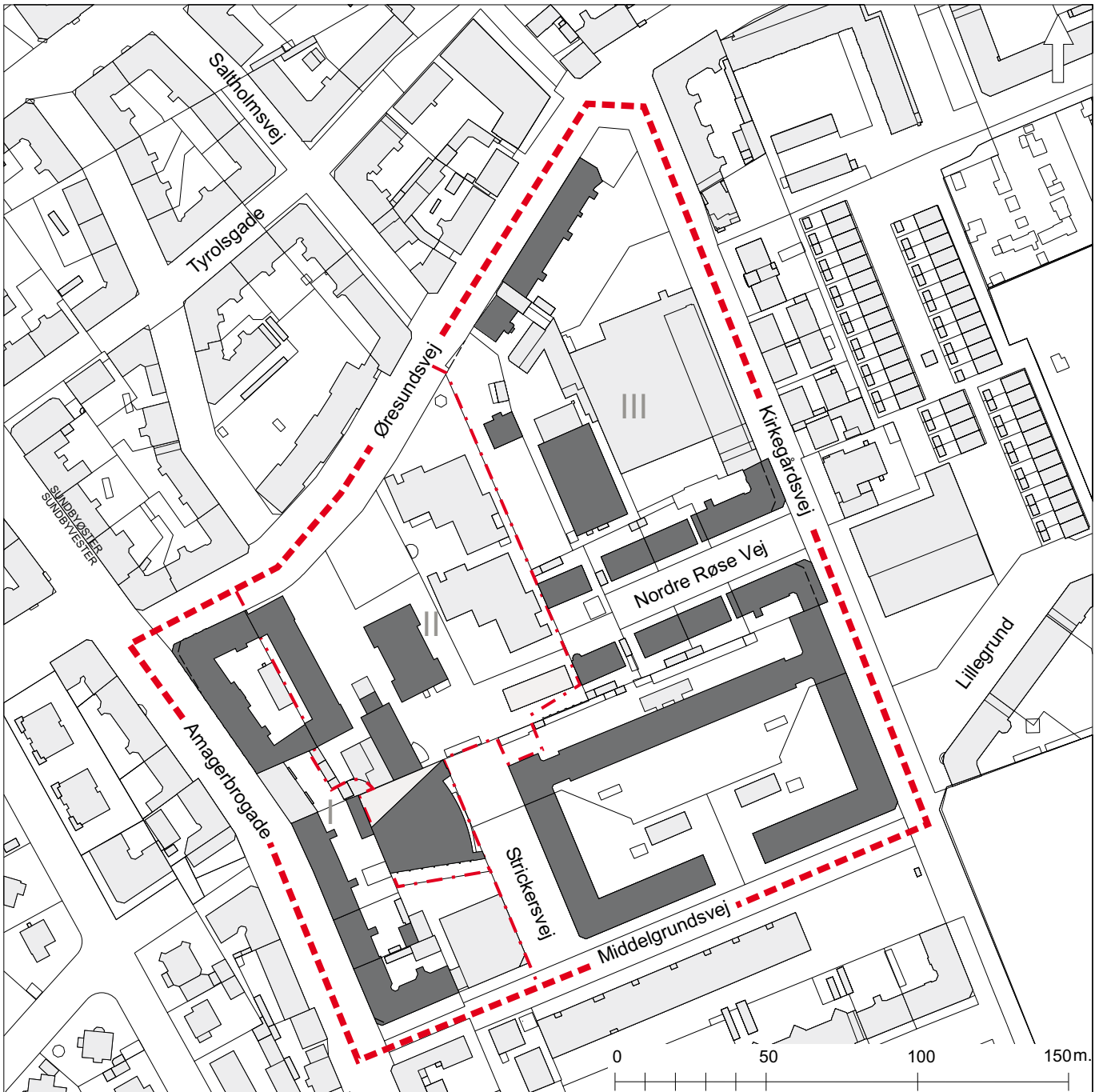
miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier "Miljø i byggeri og anlæg".

Tegning nr. 1 Lokalplanområde



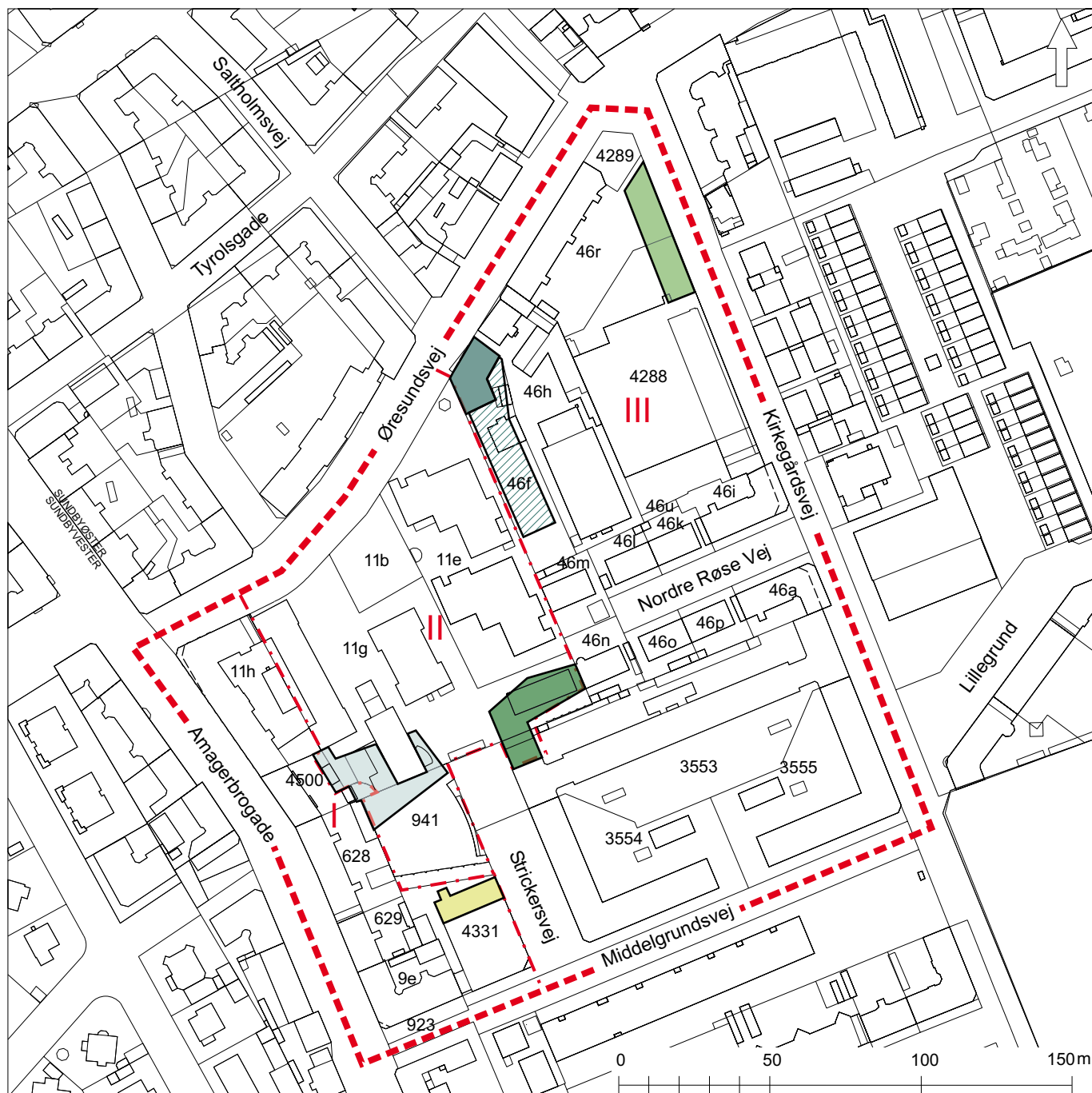
- Grænse for lokalplanområde
- · - Underområder
- - - Vejudvidelseslinier

Tegning nr. 2 Bevaringsværdig bebyggelse



- Grænse for lokalplanområde
- . - . Underområder
- Bevaringsværdig bebyggelse

Tegning nr. 3 Byggefelter og etageantal



--- Grænse for lokalplanområde

- · - · - Underområder

1-2 Byggefelt A

1 Byggefelt B

1 Byggefelt C1

3-4 Byggefelt C2

3-5 Byggefelt D

1-4 Byggefelt E

Tegning nr. 4 Principudformning børnekulturhus

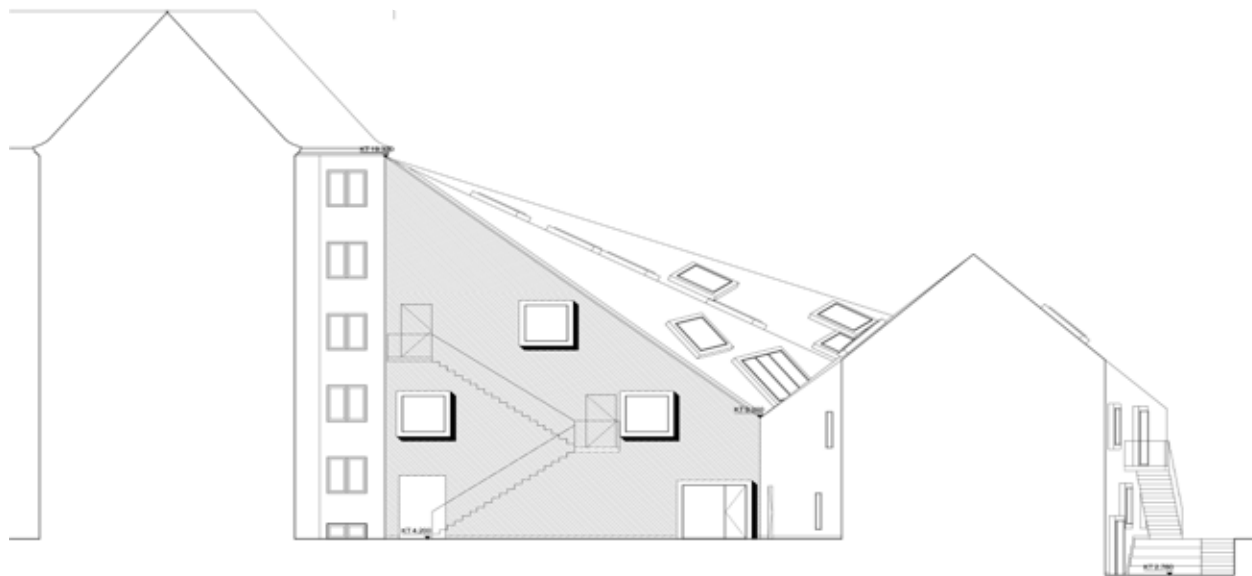


Principudformning for facade mod nord

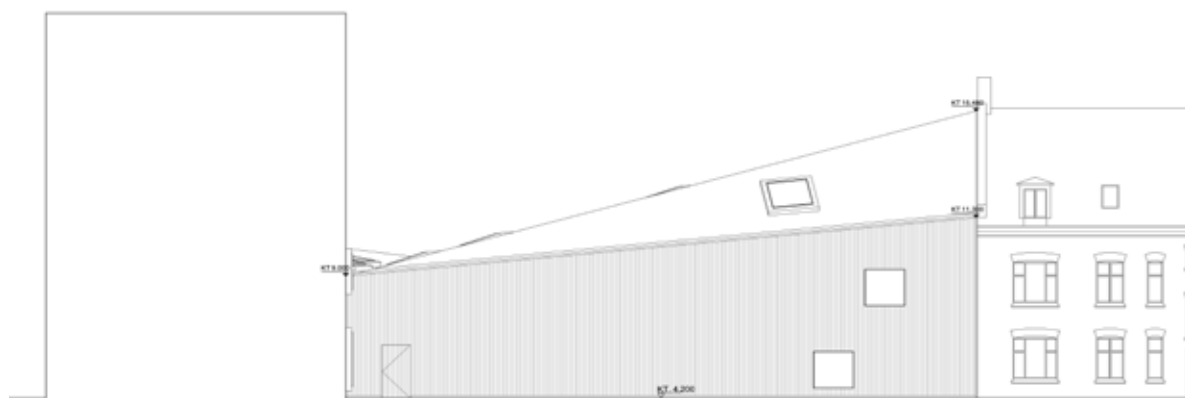


Principudformning for facade mod vest

Tegning nr. 5 Principudformning børnekulturhus



Principudformning for facade mod øst



Principudformning for facade mod syd

KØBENHAVNS KOMMUNE PLANORIENTERING

Lokalplan nr. 140

Bygge- og Teknikforvaltningen • Plan & Arkitektur



„Amager Bio”

Sundbyøster

Fastlægger anvendelsen m.v.

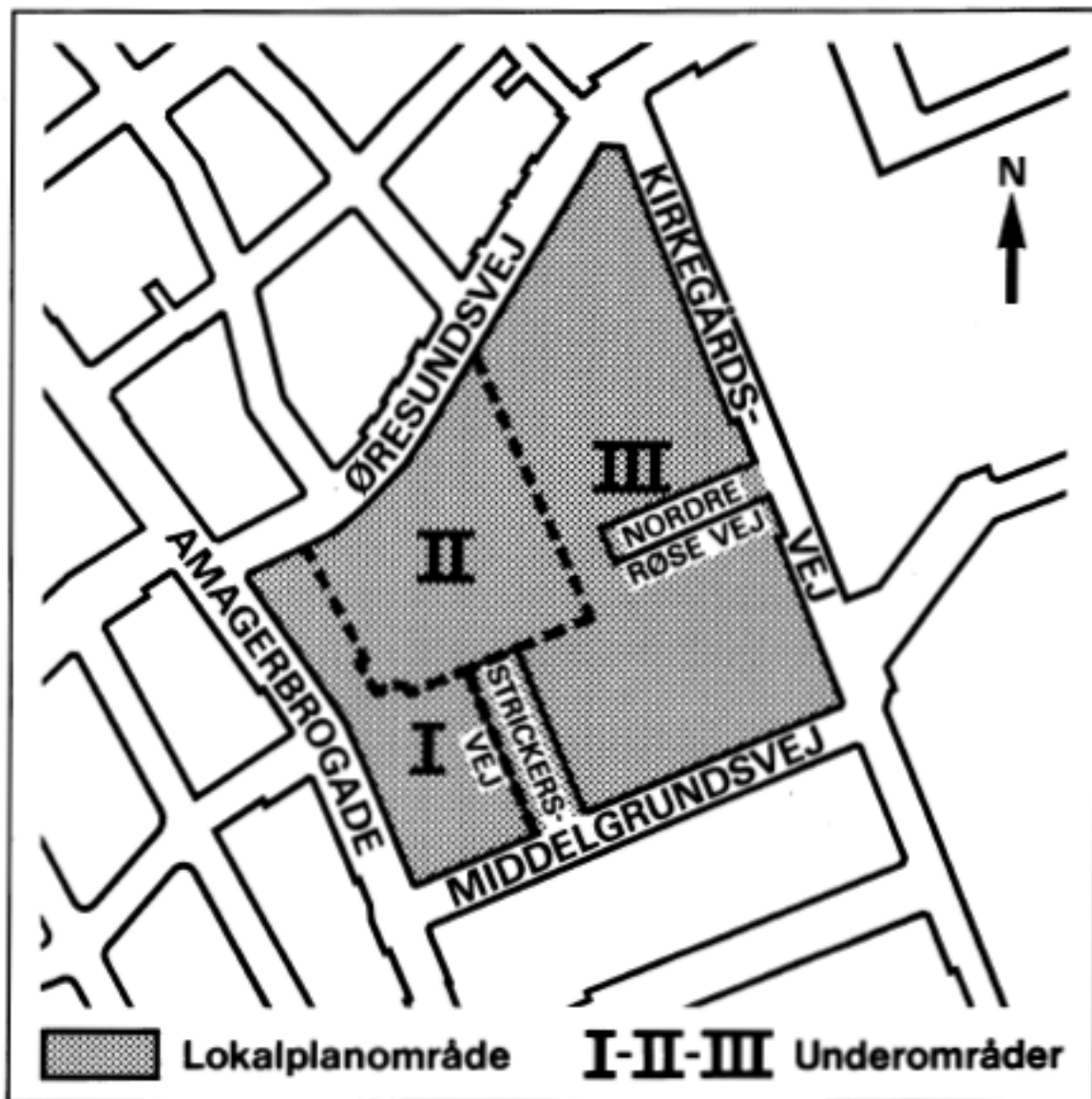
Boliger, offentlige formål m.v.

Delvist ophævet - Se nr. 158

Marts 1990

LOKALPLAN NR. 140

Lokalplan for området begrænset af Amagerbrogade, Øresundsvej, Kirkegårdsvej og Middelgrundsvej.



Lokalplan Orientering

Overborgmesterens afd. Københavns Rådhus
1599 V. tlf. 33 15 38 00, lok. 2643

Københavns kommune. Lokalplan nr. 140.

Lokalplan for området begrænset af Amagerbrogade, Øresundsvej, Kirkegårdsvej og Middelgrundsvej. I henhold til lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

§ 1. Formål.

Formålet med lokalplanen er, **at** opretholde størstedelen af området til boligformål, **at** opretholde resten af området, nemlig de ejendomme, der tidligere anvendtes til skoleformål (Øresundsvejens Skole), til offentlige formål, såsom børneinstitutioner, socialcenter og medborgerhus, **at** medvirke til at Amagerbrogade opretholdes som strøggade, samt - såfremt den eksisterende biografbygning på ejendommen matr.nr. 941 Sundbyøster, København bibeholdes - dels **at** sikre at denne kun kan anvendes til kulturelle formål dels **at** muliggøre, at der på hjørnet Middelgrundsvej og Strickersvej på denne ejendom kan opføres en butikbygning i en etage med et etageareal på indtil 550 m², idet denne del af ejendommen findes mindre egnet til beboelse, når biografbygningen bibeholdes.

For de dele af området, hvor der ikke inden for en nærmere fremtid kan forventes en bebyggelsesmæssig fornyelse, forudsætter nybyggeri tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

§ 2. Område.

Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 25.691 og omfatter ejendommene matr.nr. 11 b, 11 e, 11 g, 11 h, 46 a, 46 j; 46 h, 46 i, 46 k, 46 l, 46 m, 46 n, 46 o, 46 p, 46 r, 46 u, 628, 629, 3553, 4288 og 4289 Sundbyøster, København, dele af ejendommene matr.nr. 9 e, 941, 3554 og 3555 Sundbyøster, København, umatr. privat vejareal (Nordre Røse Vej) samt alle parceller, der efter den 1. marts 1988 udstykkes i området.

Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II og III som vist på tegningen.

§ 3. Anvendelse.

Stk. 1. For områderne I og III gælder:

a) Områderne fastlægges til boligformål. I bebyggelsen mod Amagerbrogade fastlægges stueetagen til publikumsorienterede serviceerhverv såsom butikker, restauranter og lignende. På 1. sal i bebyggelsen mod Amagerbrogade og i stueetagen mod Øresundsvej, Kirkegårdsvej og Middelgrundvej må der foruden boliger indrettes enkelte butikks- og

kontorlokaler og lignende, der efter Magistratens skøn naturligt kan indpasses i et boligområde.

Såfremt biografbygningen på ejendommen matr.nr. 941 Sundbyøster, København, bibeholdes, kan Magistraten tillade, at der på denne ejendom mod Middelgrundsvej og om hjørnet mod Strickersvej opføres bebyggelse alene til butikksformål med et etageareal på indtil 550 m², jfr. § 5, stk. 1 pkt. e).

Endvidere kan der efter Magistratens nærmere godkendelse opføres eller indrettes kollektive anlæg og institutioner - herunder vuggestuer og børnehaver - samt andre sociale eller kulturelle servicefunktioner, der naturligt finder plads i et boligområde.

Biografbygningen på ejendommen matr.nr. 941 Sundbyøster, København må kun anvendes til kulturelle formål. Den nærmere anvendelse skal godkendes af Magistraten.

b) Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes overvejende med familieboliger.

Stk. 2. For område II gælder:

Området fastlægges til offentlige formål: Sociale og kulturelle servicefunktioner (socialcenter, daginstitutioner for børn og unge, medborgerhus m.v.) samt sådanne andre tilsvarende almennyttige funktioner, som efter Magistratens skøn naturligt finder plads i området.

Herudover kan Magistraten tillade, at der indrettes enkelte boliger for de i området beskæftigede.

§ 4. Vejforhold.

Stk. 1. Mod Amagerbrogade opretholdes den eksisterende vejlinie/byggelinie (vejudvidelseslinie) som vist på tegningen.

Stk. 2. Mod Øresundsvej opretholdes den eksisterende vejlinie/vejudlægslinie som vist på tegningen.

Stk. 3. Mod Kirkegårdsvej opretholdes den eksisterende 18,83 m vejlinie/byggelinie (vejudvidelseslinie) som vist på tegningen.

Stk. 4. Mod Nordre Røse Vej, Strickersvej og Middelgrundsvej opretholdes de eksisterende vejlinier.

Stk. 5. Der fastlægges 3 m hjørneafskæringer som vist på tegningen, bortset fra hjørnet Øresundsvej/ Kirkegårdsvej, hvor den eksisterende 10 m hjørneafskæring opretholdes.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.

Stk. 1. For område I gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- b) Bebyggelse skal i princippet opføres som sluttet bebyggelse i vejlinierne/vejvidelseslinien mod Amagerbrogade, Øresundsvej og Middelgrundsvej som vist på tegningen.
Der kan efter Magistratens nærmere godkendelse opføres enkelte mindre udhuse og lignende i én etage i områdets indre.
- c) Bebyggelse skal opføres i mindst 3 etager og må opføres i højst 4 etager.
- d) Husdybden må ikke overstige ca. 8 m.
- e) Uanset punkterne b, c og d kan Magistraten - såfremt den eksisterende biografbygning på ejendommen matr.nr. 941 Sundbyøster, København, bibeholdes - tillade, at der på ejendommen opføres en bygning i en etage i vejlinjen mod Middelgrundsvej og om hjørnet mod Strickersvej. Etagearealet må ikke overstige 550 m², og højden af bygningen, der kan sammenbygges i skel med bebyggelsen på naboejendommen matr.nr. 9 e ibid., må ikke overstige 4 m.

Stk. 2. For område II gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- b) Bebyggelse må opføres i højst 3 etager med udnyttet tagetage.
- c) Bebyggelse skal sammenbygges med eller holdes i en sådan afstand fra den eksisterende og fastlagte bebyggelse inden for hele lokalplanområdet, at højden af den højeste af bebyggelserne ikke overstiger 0,8 x afstanden mellem bebyggelserne.
Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at opholds- og arbejdsrum opnår efter Magistratens skøn tilfredsstillende lysforhold.
- d) Bebyggelse skal efter Magistratens nærmere godkendelse placeres og udformes under hensyntagen til den eksisterende og fastlagte bebyggelse samt omgivelserne i øvrigt, således at der opnås en tilfredsstillende arkitektonisk fremtræden i bybilledet.

Stk. 3. For område III gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- b) Opførelse af nybyggeri, bortset fra mindre skure og lignende, forudsætter tilvejebringelse af en supplerende lokalplan.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.

Stk. 1. Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal efter Magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Magistratens tilladelse. Tage skal udformes som sadeltage eller med en anden tagform med skrå tagflader. Udformningen skal

godkendes af Magistraten.

Stk. 2. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden Magistratens godkendelse.

Stk. 3. Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Magistratens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af Magistraten - eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

§ 7. Foranstaltninger mod forureninggener*).

Bebyggelse skal efter Magistratens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav udføres og indrettes, således at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej.

§ 8. Kollektiv varmforsyning.

Bebyggelse må ikke uden Magistratens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Magistratens anvisning.

§ 9. Ubebyggede arealer.

Stk. 1. For områderne I og III gælder:

Friarealet (excl. parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet plus 15 pct. af erhvervsetagearealet og skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Magistratens nærmere godkendelse.

Stk. 2. For område II gælder:

Friarealet (excl. parkerings- og tilkørselsareal) skal for de enkelte institutionstyper være af følgende størrelsesorden i forhold til etagearealet:
Institutioner for børn og unge og lignende 100 pct.
Socialcenter, medborgerhus m.v. 15 pct.
Friarealet skal anlægges med opholdsarealer og i fornødent omfang med legepladser efter Magistratens nærmere godkendelse.

Stk. 3. For hele lokalplanområdet gælder:

- a) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkeringen kan indrettes på terræn eller i underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Magistratens nærmere bestemmelse.
- b) Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Magistratens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.
- c) Træer skal bevares i videst muligt omfang.

§ 10. Matrikulære forhold.

Efterhånden som forholdene gør det påkrævet, må der, i overensstemmelse med lovgivningens regler, foretages

*) Jfr. Miljestyrelsens vejledning nr. 3/1984 om "Trafikstøj i boligområder"

sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, som efter Magistratens skøn må anses for nødvendige til gennemførelse af den fastlagte bebyggelse og en hensigtsmæssig ordning af bebyggelsesforholdene.

§ 11. Eksisterende forhold.

Lokalplanens bestemmelser skal ikke være til hinder for bibeholdelse af den eksisterende bebyggelse og dennes udnyttelse, forudsat at såvel denne bebyggelse som udnyttelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser

tagne forbehold og i øvrigt er lovlige.

§ 12. Påtaleret

Københavns Magistrat har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan

§ 13. Dispensationer

Den samlede Magistrat kan indrømme sådanne dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, som ikke vil være i strid med principperne i lokalplanen.

Nærværende lokalplan med indhæftede plan nr. 25.691 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 14. september 1989 og endeligt bekendtgjort den 2. november 1989.

Københavns Magistrat, Overborgmesterens Afdeling, den 12. marts 1990

p.o.v.

Per Krogh

*/Klavs Bjerring
fuldmægtig*

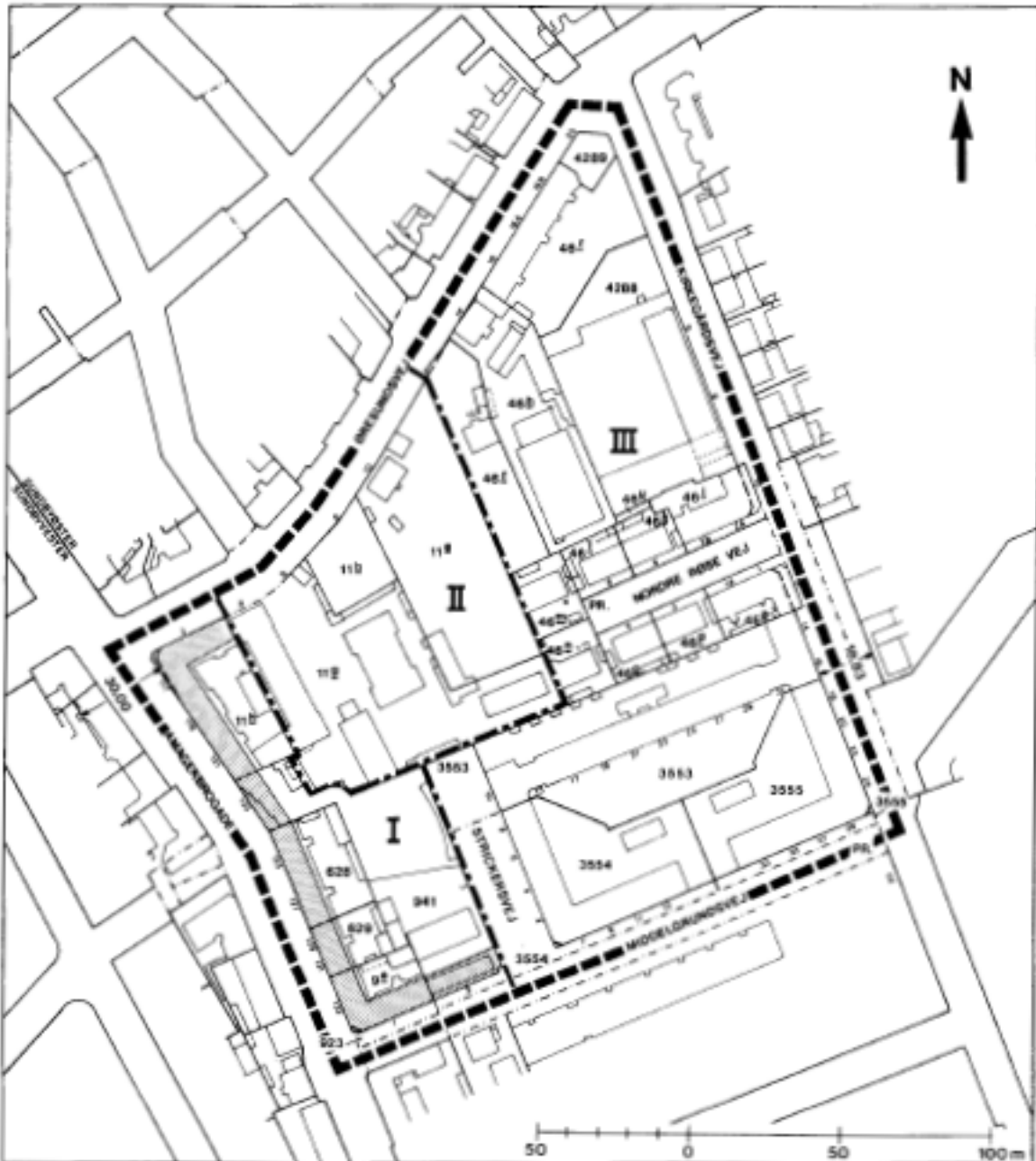
INDFØRT I DAGBOGEN

den 12. marts 1990

KØBENHAVNS BYRET

Lyst

Ulla Buchardt



- — — GRÆNSE FOR LOKALPLANOMRÅDE
- - - GRÆNSE FOR UNDEROMRÅDER
- - - VEJUDVIDESELINIE
- NY BEBYGGELSE I 3-4 ETAGER

EMNE LOKALPLAN	MÅL 1:2000	JOUR. NR. LP. 782
KVARTER SUNDBYØSTER, KØBENHAVN	TEGN. DATO	TEGN. NR. 25691
OVERBORGMESTERENS AFDELING · PLANDIREKTORATET LOKALPLANAFDELINGEN · FARVERGADE 27 A · 1463 KØBENHAVN K		

KØBENHAVNS KOMMUNE PLANORIENTERING

Lokalplan nr. 158

Bygge- og Teknikforvaltningen • Plan & Arkitektur



„Amagerbrogade“

Sundbyvester/-øster

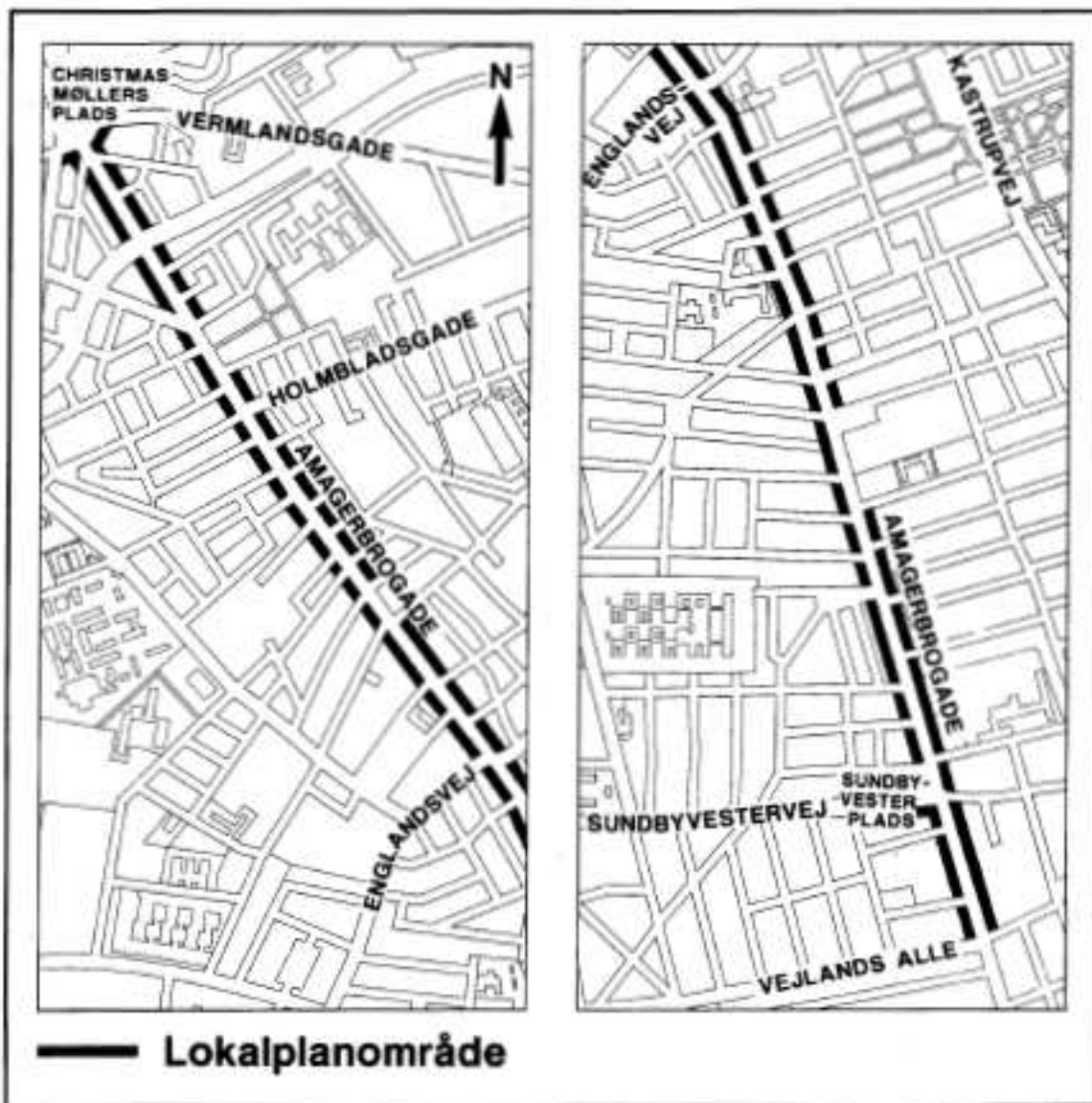
Strøggadelokalplan

Publikumsorienterede serviceerhverv

Oktober 1990

LOKALPLAN NR. 158

Lokalplan for området omfattende de dele af facadeejendommene der ligger inden for en afstand af 15 m fra eksisterende vejlinier mod Amagerbrogade, på strækningen mellem Christmas Møllers Plads og Vejlands Allé/Grejsvej samt mod Christmas Møllers Plads (nr. 2, 3 og 5) og Sundbyvester Plads (nr. 2-9).



Lokalplan Orientering

Overborgmesterens afd. Københavns Rådhus
1599 V. tlf. 33 15 38 00, lok. 2643

Københavns Kommune.

Lokalplan nr. 158

Lokalplan for området omfattende de dele af facadeejendommene der ligger inden for en afstand af 15 m fra eksisterende vejlinier mod Amagerbrogade, på strækningen mellem Christmas Møllers Plads og Vejlands Allé/Greisvej samt mod Christmas Møllers Plads (nr. 2, 3 og 5) og Sundbyvester Plads (nr. 2-9). I henhold til lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

§ 1. Formål.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at Amagerbrogade på strækningen mellem Christmas Møllers Plads og Vejlands Allé/Greisvej samt dele af Christmas Møllers Plads og Sundbyvester Plads som vist på tegning nr. 2.5.963 opretholdes som de omliggende bydeles handelsmæssige centrum. Detten sker ved dels at fastlægge stueetagen til publikumsorienterede serviceerhverv såsom butikker, restauranter og lignende, dels at hindre, at denne etage indrettes til liberale erhvervs, så som pengeinstitutter, forsikringskontorer og lignende.

Ligeledes er det lokalplanens formål at fastsætte bestemmelser om facadeudformning med henblik på at sikre, at eventuelle ændringer af gadefacader samt skiltning m.v. sker under hensyntagen til såvel gadebilledet som den arkitektoniske fremtræden af den enkelte bygning.

Lokalplanen omhandler alene ovennævnte emner, og regulering af andre forhold forudsætter om fornødent supplerende lokalplan.

§ 2. Område.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegninger nr.ne 25.964 og 25.965 og omfatter dele af ejendommene matr.nr.ne 6,148,149,150,151,152,233, 241,251,265,268,269,270,292,330, 370,388, 389,432 og 434 Amagerbros Kvarter, København, ejendommen matr.nr. 269 samt dele af ejendommene matr.nr.ne 2 af, 2 ag, 2 ai, 2 c, 2 g, 2 h, 5 a, 5 a b, 5 a p, 5 b, 5 b a, 9 e, 9 f, 11 h, 12 aa, 12 af, 12 ag, 12 b, 12 d, 12 h, 12 p, 12 æ, 25 d, 25 e, 25 h, 25 s, 25 u, 25 v, 25 y, 25 z, 33 a,

34 d, 35 e, 35 m, 39 a, 57,78 a, 119 a, 119 b, 119 d, 119 k, 142 c, 270, 272, 274, 276, 513, 548, 625, 626, 628, 629, 657, 676, 677, 678, 679, 694, 941, 1482, 1756, 2725, 2762, 3219, 3291, 3319, 3821 og 4065 Sundbyøster, København, ejendommene matr.nr.ne 15 an, 15 e, 15 u, 97 b, 130,165 samt dele af ejendommene matr.nr.ne 3 e, 5 b, 6 c, 9 bb, 9 da, 9 db, 9 dc, 9g, 9 h, 12 d, 13 e, 15 ad, 15 al, 15 ao, 15 ap, 15 au, 15 cm, 15 d, 15 dn, 15 ds, 15 du, 15 f, 15 h, 15 x, 15 y, 25 bø, 25 d, 25 e, 25 f, 26 d, 26 e, 26 f, 26 h, 26 q, 27 d, 27 i, 27 k, 30 b, 30 c, 58 a, 58 b, 58 c, 58f, 58p, 60 a, 67 a, 93 a, 93 b, 97 a, 128, 155, 174, 176, 695, 697, 793, 794, 820, 821, 965, 984,1583, 1725, 1726, 1728, 1729, 1731, 1829, 1852,1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860,1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868,1869, 1870, 1873, 1874, 2321 Sundbyvester, København, samt alle parceller, der efter 1. marts 1989 udstykses i området.

§ 3. Anvendelse.

Stk. 1. Stueetagen fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv såsom butikker, restauranter og lignende. Stueetagen må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

Stk. 2. Uanset stk. 1 kan Magistraten (Plandirektoratet) i særlige tilfælde, hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede, tillade indretning af den i stk. 1,2. afsnit nævnte virksomhed.

§ 4. Bebyggelsens ydre fremtræden.

Stk. 1. Bygningernes facade mod Amagerbrogade, Christmas Møllers Plads og Sundbyvester Plads skal, for så vidt angår materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden, efter Magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Magistratens tilladelse.

Facadeændringer skal udføres således, at der efter Magistratens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende gadefacades arkitektoniske særpræg, herunder i forhold til karakteristiske lodrette og vandrette inddelinger af facaden.

Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes under hensyntagen til facadens udtryk.

Faste baldakiner må kun opsættes i særlige tilfælde, såfremt der efter Magistratens skøn kan opnås en god helhedsvirkning og sammenhæng med facadens øvrige udformning.

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

Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer.

Vinduer må ikke tilmures eller blændes ved tilklæbning og lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

Stk. 2. Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, udhængsskabe og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Magistratens godkendelse.

Skilte, reklamer, lysinstallationer, markiser, udhængsskabe og andet facadeudstyr skal udformes således, at der efter Magistratens 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 reklameskilte, lysaviser, signboards og lignende, må ikke ved blænding, reflekser, farver eller ved sit udseende være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets særlige karakter og den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.

§ 5. Eksisterende bebyggelse.

Lokalplanens bestemmelser skal ikke være til hinder for bibeholdelse af en eksisterende bebyggelse og dennes udnyttelse, forudsat at såvel denne bebyggelse som udnyttelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 6. Påtaleret.

Københavns Magistrat har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

§7. Dispensationer.

Den Samlede Magistrat kan indramme sådanne dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, som ikke vil være i strid med principperne i planen.

§ 8. Servitutbortfald.

Byplan nr. 13, tinglyst den 18. juli 1947, ophæves, for så vidt angår bestemmelserne i § 2 (som ændret), § 3 og § 4 med hensyn til anvendelse af stueetagen inden for det af lokalplanen omfattede område.

Byplan nr. 25, tinglyst den 31. juli 1954, ophæves, for så vidt angår bestemmelsen i § 2 med hensyn til anvendelse af stueetagen inden for det af lokalplanen omfattede område.

Lokalplan nr. 140, bekendtgjort den 2. november 1989, ophæves, for så vidt angår bestemmelsen i § 3 med hensyn til anvendelse af stueetagen inden for det af heromhandlede lokalplan omfattede område.

Nærværende lokalplan med indhæftede planer nr.ne 25.963, 25.964 og 25.965, er vedtaget af Borgerrepræsentationen i madet den 31. maj 1990 og endeligt bekendtgjort den 8. juni 1990.

Københavns Magistrat, Overborgmesterens Afdeling, den 26. oktober 1990.

p.0.v.

Per Krogh

**/ Klavs Bjerring
Fuldmægtig**

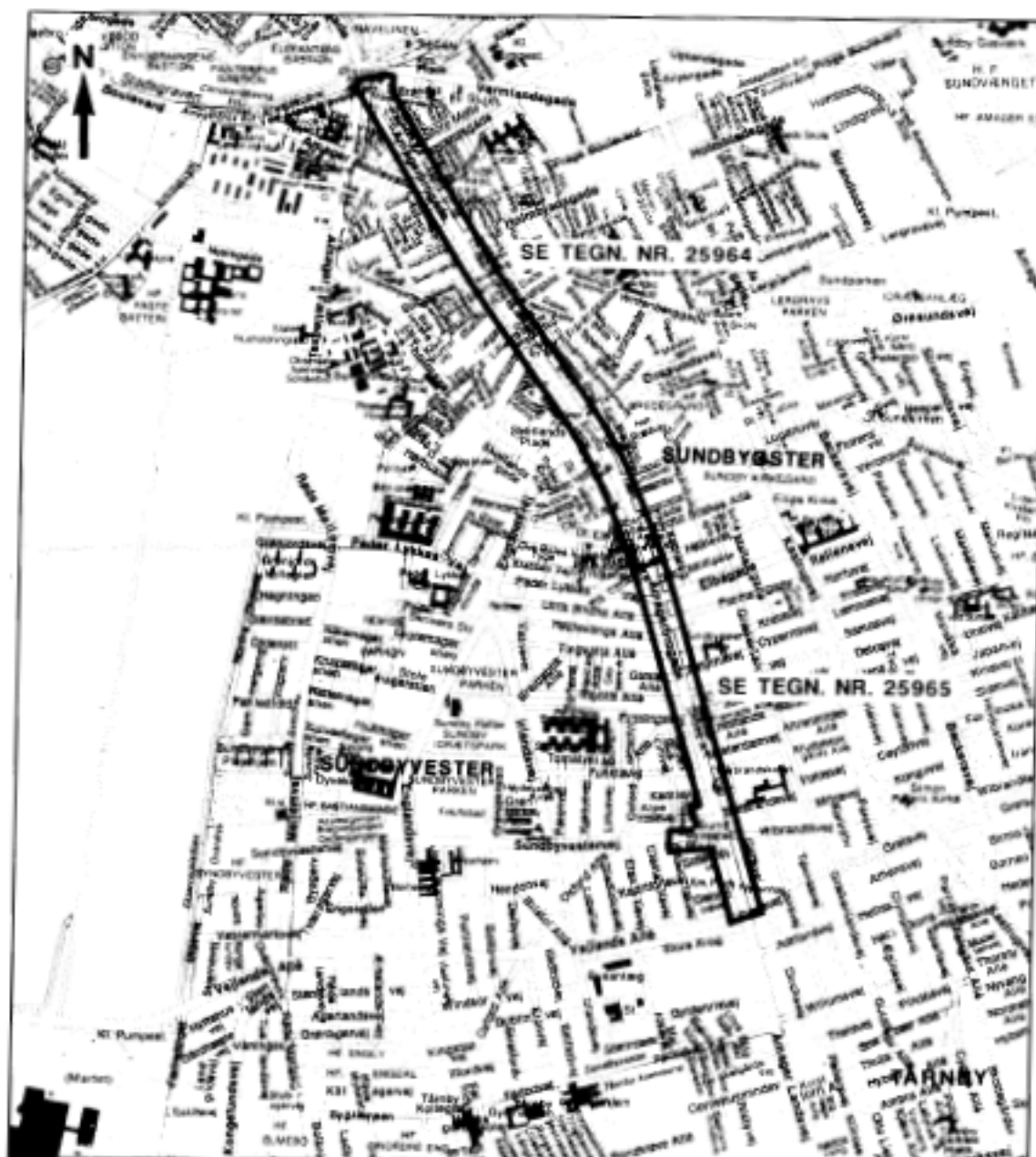
KØBENHAVNS BYRET

Indført den 26110 -19 90

lyst under nr. 62247

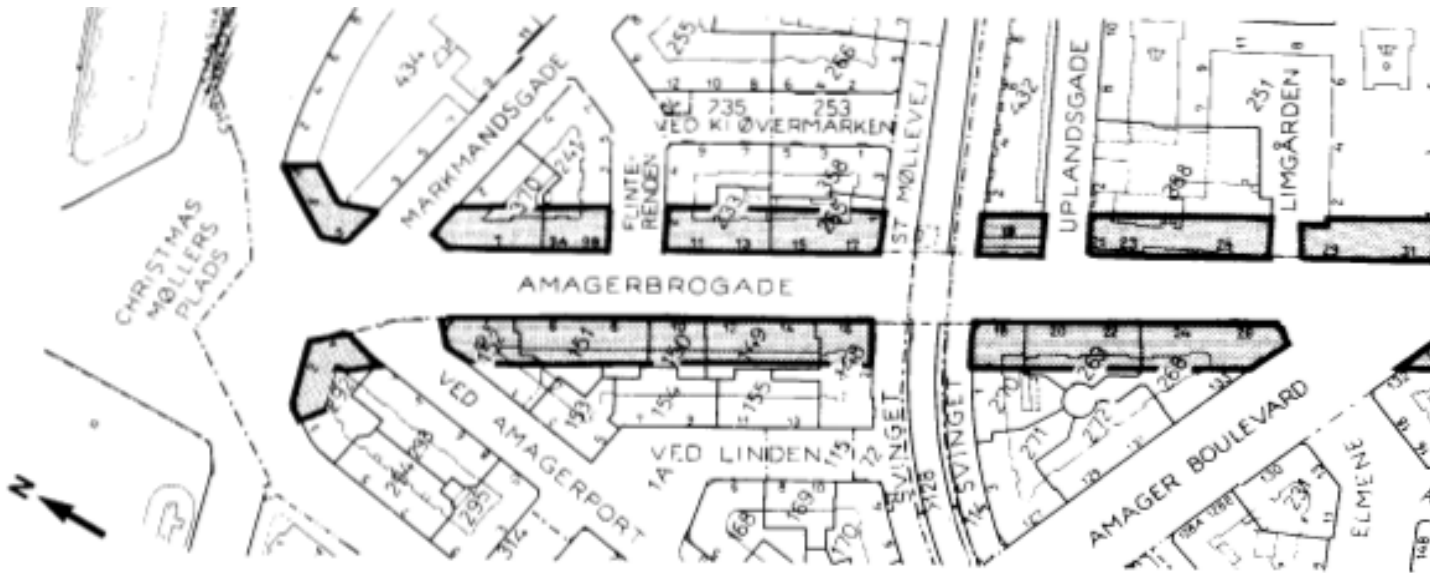
på de omhandlede matr.nr.e, incl. diverse ejerlejligheder.

Doris Nielsen



 LOKALPLANOMRÅDE

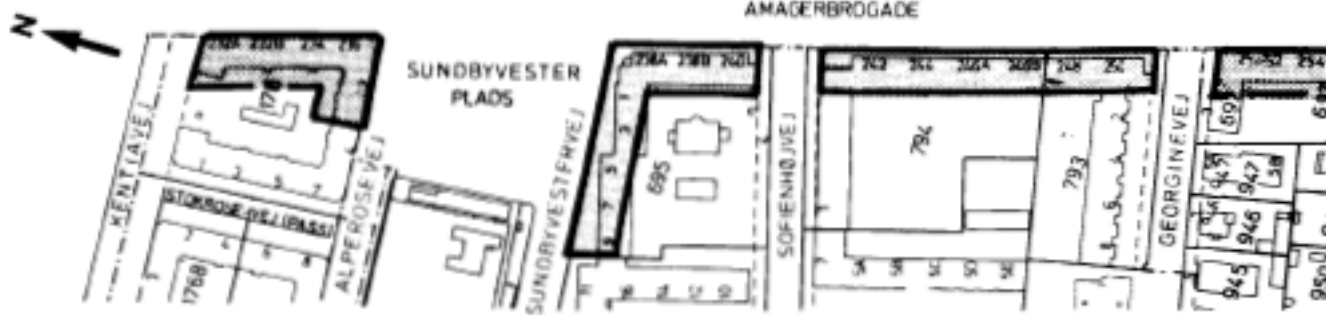
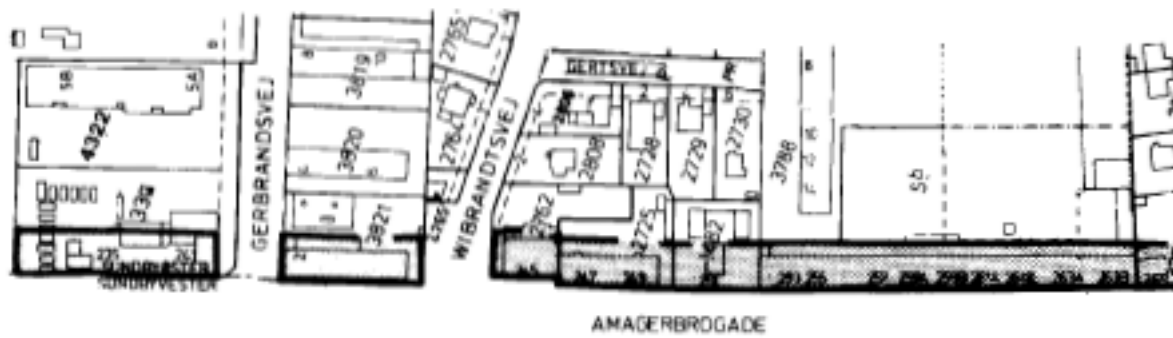
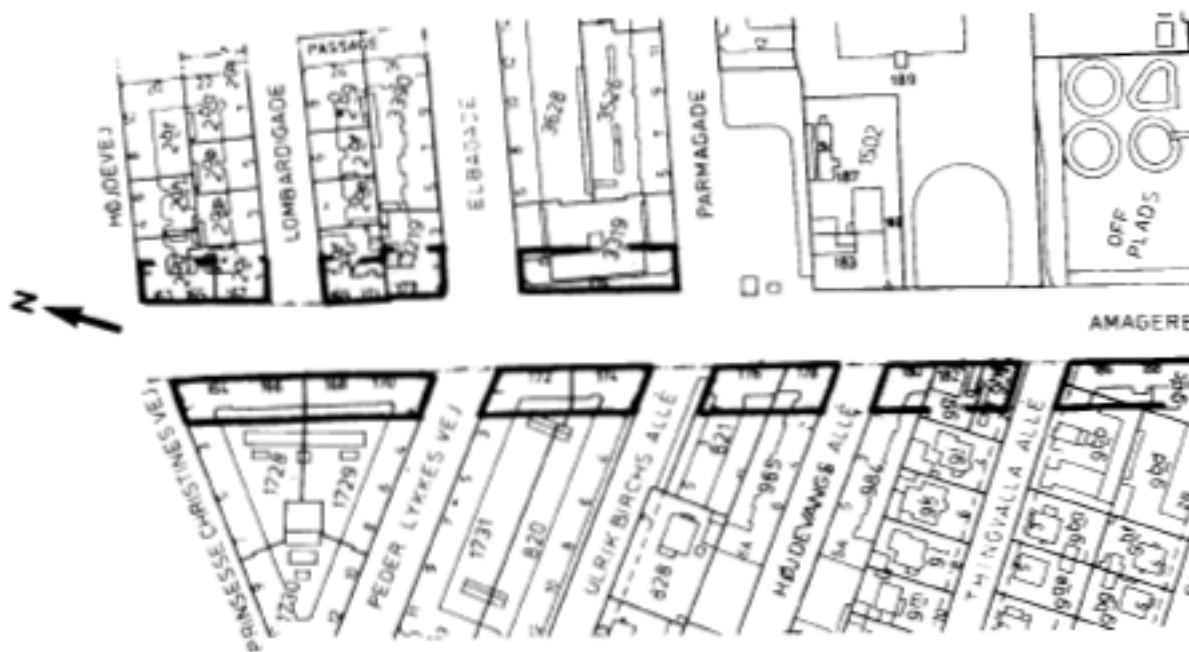
EMNE OVERSIGTSPLAN	MÅL 1:20000	JOUR. NR. PD.502
KVARTER AMAGERBRO KVT. - SUNDBYØSTER - SUNDBYVESTER, KØBENHAVN	TEGN. DATO OKT. 1989	TEGN. NR. 25963
OVERBORGMESTERENS AFDELING · PLANDIREKTORATET RÅDHUSET · 1599 KØBENHAVN V		



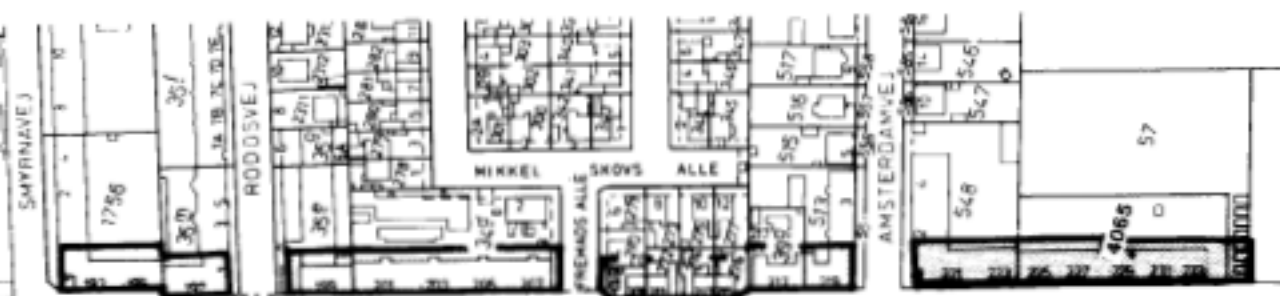
 LOKALPLANOMRÅDE



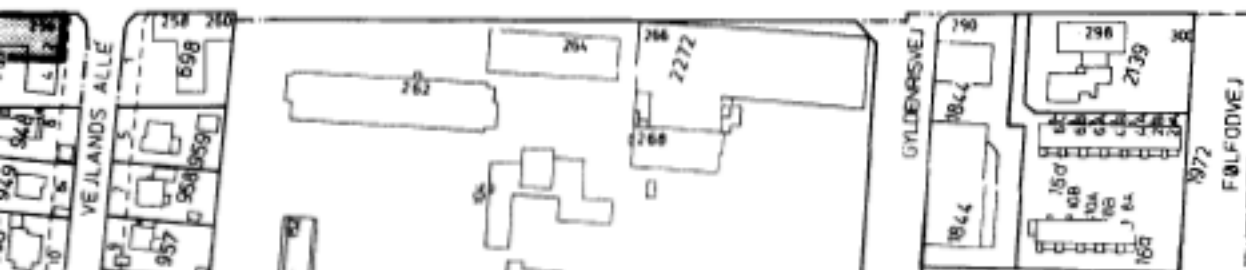
EMNE LOKALPLAN	MÅL 1:2500	JOUR. NR. PD.502
KVARTER AMAGERBRO KVT. - SUNDBYØSTER - SUNDBYVESTER, KØBENHAVN	TEGN. DATO OKT. 1989	TEGN. NR. 25964
OVERBORGMESTERENS AFDELING · PLANDIREKTORATET RÅDHUSET · 1599 KØBENHAVN V		



LOKALPLANOMRÅDE



BROGADE



EMNE LOKALPLAN	MÅL 1:2500	JOUR. NR. PD.502
KVARTER SUNDBYØSTER - SUNDBYVESTER, KØBENHAVN	TEGN. DATO OKT. 1989	TEGN. NR. 25965
OVERBORGMESTERENS AFDELING · PLANDIREKTORATET RÅDHUSET · 1599 KØBENHAVN V		

Hvad er en lokalplan?

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 der eksempelvis 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.

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger



Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxx 2010 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Amager kulturpunkt". Offentlighedsperioden løber fra den x. xxxx 2010 til den xx. xxxxxxxxxxxx 2010.

Enhver har ret til at komme med ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget.

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



Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget
Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxx 2010 kl. 19.00-21.00.



Debatforum

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



Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget kan endvidere sendes til:

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

E-mail: bydesign@tmf.kk.dk
tlf: 33 66 35 00

Sidste frist for indlevering af høringsvar er den xx. xxxxx 2010.

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen