

# ÅLANDSGADE

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 362

Teknik- og Miljøudvalget har den 27. marts 2017 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 362 Ålandsgade.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

**Offentlig høringsperiode fra den 4. april til den 5. juni 2017**



# Indhold

## Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 362 ... 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Lokalplantillæggets indhold .....	4
Miljøforhold .....	4
De kystnære dele af byzonen.....	5

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 6

Overordnet planlægning .....	6
Kommuneplan 2015.....	6
Lokalplaner i kvarteret.....	7

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 8

Affald .....	8
Museumsloven .....	8
Rottesikring .....	8

## Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 362 Ålandsgade ..... 9

§ 1. Formål.....	9
§ 2. Område .....	9
§ 3. Anvendelse.....	9
§ 4. Retsvirkninger.....	9
Kommentarer af generel karakter .....	9

Tegning nr.1 - Lokalplanområde samt anvendelse.....	10
---	----

## Lokalplan nr. 362..... 11

## Hvad er en lokalplan ..... 17

Lokalplan.....	17
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	17
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	17

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

## Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 362



Lodfoto af lokalplanområdet år 2016. Det aktuelle tillægsområde er markeret med hvid stiptet linje.

### Lokalplantillæggets baggrund og formål

Borgerrepræsentationen vedtog den 6. februar 2003 lokalplan nr. 362 "Ålandsgade". Lokalplanen udgør plangrundlaget for gennemførelse af byfornyelsesbeslutninger og opførelse af ny bebyggelse. Endvidere skal lokalplanen gøre det muligt at tilvejebringe større boliger, at Holmbladsgade opretholdes som butiksstrog i bydelscentret, at fastholde kvarterets karréstruktur og at respektere kvarterets bevaringsværdige bebyggelse.

Lokalplanen fastlægger, at stueetagen mod Holmbladsgade skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Der er ved at blive opført et nybyggeri i Holmbladsgade 24-28, og det har det vist sig at være svært at udleje lokaler i stueetagen til den anvendelse, der er fastlagt i lokalplan 362. Tillægget skal udvide anvendelsesmulighederne i stueetagen langs Holmbladsgade, så det bliver muligt også at udleje stueetagen langs Holmbladsgade til liberale erhverv

og klinikker. Området for lokalplantillægget er afgrænset til bebyggelsen langs Holmbladsgade mellem Geislersgade og Ålandsgade, og den ændrede anvendelse kommer derfor også til at gælde eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Området for lokalplantillægget er placeret i bydelen Amager Øst og er en del af karrébebyggelsen med Ålandsgade mod vest, Geislersgade mod øst og Holmbladsgade mod nord. Den nye bebyggelse, som indeholder almene boliger, er en del af den samlede karréstruktur langs Holmbladsgade.

Bebyggelsen syd for lokalplantillæggets område er tilpasset det knækkede gadeforløb og den lavere bebyggelse, der karakteriserer denne mindre del af bydelen. Sydvest for området er facaden på ejendommen Ålandsgade 19-41 trukket tilbage fra fortovs-kanten ved Frankrigshusene. Sydøst for området, langs Geislersgade, er bebyggelsen lavere og har en mindre bredde på de enkelte ejendomme end langs Holmbladsgade. Uden for lokalplantillæggets område er bebyggelserne på Ålandsgade, Holmbladsgade og Geislersgade etageejendomme overvejende i 5 etagers karréstruktur.

Den nye bebyggelse langs Holmbladsgade, inden for lokalplantillæggets område, indgår således i den samlede karréstruktur. Indenfor for området, omfattet af lokalplan nr. 362, er bebyggelsen mod Holmbladsgade opført i 5 etager, og mod Geislersgade er den opført i 4 etager. I karreens indre er indrettet et gårdanlæg med støtte efter byfornyelsesloven. Den aktuelle bebyggelse Sommerlyst, på hjørnet af Holmbladsgade og Geislersgade, forventes at stå færdig til indflytning i 2017.

Lokalplanområdet er placeret centralt i den nordlige del af Amager Øst, med Amager Centret, Amagerbro metro-



Ny og eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet, ud mod Holmbladsgade

## Fakta

Stueetage eksisterende bebyggelse	156 m <sup>2</sup>
Stueetage ny bebyggelse	550 m <sup>2</sup>
Samlet stueetage	706 m <sup>2</sup>

station, Prags Boulevard, Sønderbro Skole, Frankrigsgade Svømmehal og Nathanaels Kirke inden for en radius af 500 meter. Særligt langs Holmbladsgade er områdets boligkarréer præget af stor variation i anvendelsen af stueetagen.

## Lokalplantillæggets indhold

Hensigten med lokalplanen er at give mulighed for en bredere anvendelse af stueetagen langs Holmbladsgade i den allerede eksisterende bebyggelse og i det nybyggeri, der er under opførelse. Etagerne over stueetagen skal fortsat anvendes til boliger og alle øvrige bestemmelser i lokalplan nr. 362 Ålandsgade opretholdes.

I området ændres anvendelsen, således at stueetager mod Holmbladsgade, udover publikumsorienterede serviceerhverv såsom butikker, restauranter, og lignende, kan anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, ejendomsmæglervirksomhed, klinikker og lignende.

Baggrunden for ændringen er, at det har vist sig svært at udleje disse lokaler til mere udadrettede funktioner. Det samme er tilfældet for andre lejemaal i Holmbladsgade, og det skyldes formentlig, at disse adresser ikke er så attraktive som den nærliggende Amagerbrogade og Amager Centret.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bek. nr. 1832 af 16. december 2015).



Ny bebyggelse i lokalplanområdet, på hjørnet af Geislersgade og Holmbladsgade

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

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 425 af 18. maj 2016).

Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplantillægget skal gøre det muligt at anvende stueetagen langs Holmbladsgade til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, ejendomsmæglervirksomhed, klinikker og lignende. Denne ændring vurderes at være en mindre ændring uden yderligere miljømæssige konsekvenser.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### **De kystnære dele af byzonen**

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv.

Tillægget til lokalplan nr. 362 er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

### Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplan 362.

## Kommuneplan 2015

### Detailhandel

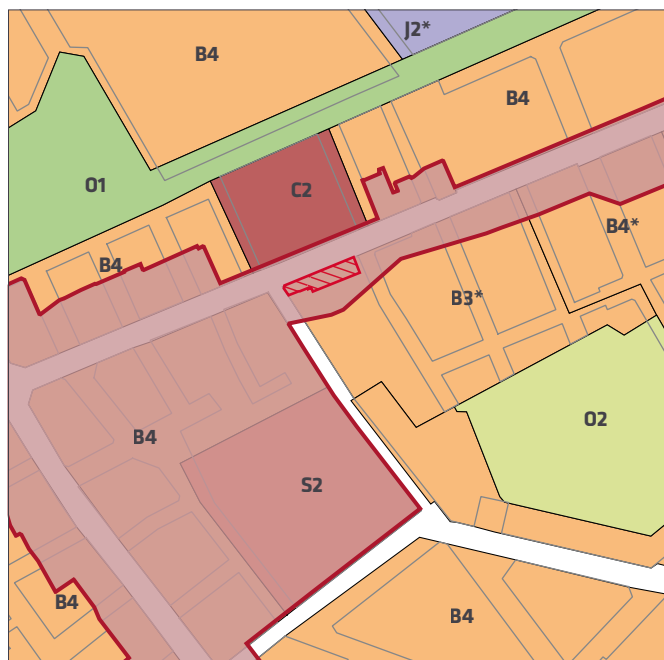
Området, der er omfattet af lokalplantillægget, indgår i bydelscenter Amagerbrogade udpeget i kommuneplan 2015. Bruttoetagearealet i dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.

Lokalplantillægget ændrer ikke på muligheden for detailhandel i området omfattet af tillægget.

### Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

Bydelsplanen fokuserer på en række forskellige emner for udviklingen af Amager Øst, herunder byliv. Udvidelsen af anvendelsesmuligheden, for det område der er omfattet af lokalplantillægget, vil understøtte det eksisterende levende og varierede byliv, der findes langs Holmbladsgade. Bydelsplanerne er lokaludvalgets visions- og arbejdsprogram, som på et overordnet niveau udstikker retningen for udviklingen af Amager Øst.



	Det aktuelle lokalplanområde		O1 Områder til fritidsområder m.v.
	B, B2-5 Områder til boliger (3-6 etager)		* Områder med særlige bestemmelser
	C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv		Bymidte
	J, J0-2 Områder til industri		
	O, O2-5 Områder til institutioner		

Gældende rammer i Kommuneplan 2015



	Det aktuelle lokalplanområde		Gældende lokalplaner
--	------------------------------	--	----------------------

Lokalplaner i kvarteret. Det aktuelle område er markeret med skravering.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 232 Bøhmensgade II

Formålet med lokalplanen er at opretholde området til boligformål. Ny bebyggelse skal tilpasses i områdets nuværende karrébebyggelse og gør det muligt at opretholde Holmbladsgade som butiksstrog.

### Lokalplan nr. 49 Holmbladsgade

Lokalplanen fastlægger området overvejende til familieboliger og stueetagen langs Holmbladsgade kan anvendes til butik- og kontorlokaler.

### Lokalplan nr. 260 med tillæg 1 Pommernsgade

Lokalplanen gør det muligt at gennemføre byfornyelsesbeslutninger. Området skal anvendes til helårsboliger. Mod Holmbladsgade må der i stueetagen også være butikker og serviceerhverv.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner).



*Eksisterende og ny bebyggelse i lokalplanområdet, ud mod Holmbladsgade*

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdet, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m<sup>2</sup> pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, træ til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og

afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.



# Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 362 Ålandsgade

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området omfattende facadeejendomme, der ligger inden for 15 meter fra skel mod Holmbladsgade mellem Ålandsgade og Geislersgade.

## § 1. Formål

Lokalplan nr. 362 Ålandsgade udgør det planmæssige grundlag for byfornyelse i henhold til byfornyelseslovgivningen og for opførelse af ny bebyggelse, tilvejebringelse af større boliger, bestemmelser for detailhandel/butikstrøg, fastholdelse af karréstrukturen i området, bevaring, ubebyggede arealer og udvikling af området efter miljørigtige principper.

Tillæg nr. 1 udgør det planmæssige grundlag for at der langs Holmbladsgade på strækningen fra Ålandsgade til Geislersgade udover publikumsorienterede serviceerhverv kan indrettes liberale erhverv i facadeejendommenes stueetager.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 33y, og 43o Sundbyøster, København, og alle parceller, der efter den 1. februar 2017 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

Stueetagen mod Holmbladsgade kan udover det i § 3 stk. 1 anførte anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, ejendomsmæglervirksomhed, klinikker og lignende.

## § 4. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovebekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde samt anvendelse



--- Lokalplan nr. 362 Ålandsgade

- - - Lokalplantillæggets afgrænsning

— Matrikelskel

 Stueetage der kan anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv og liberalt erhverv jf. § 3.

0 10 20 30 40 50 m

# Københavns Kommune

## Lokalplan nr. 362

Lokalplan for området begrænset af Ålandsgade, Holmbladsgade, Geislersgade og skel mod ejendommene matr. nr. 4125 og 3828 Sundbyøster, København.

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

### § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er at tilgodese bl.a. følgende hensyn:

- Lokalplanen udgør plangrundlaget for beslutninger i henhold til byfornyelseslovgivningen og for opførelse af ny bebyggelse.
- Der er i bydelen en stor andel små boliger, og ved nyindretning eller nybyggeri tilvejebringes større boliger.
- Holmbladsgade indgår på heromhandlede strækning i bydelscenteret og skal opretholdes som butiksstrøg.
- Kvarterets karréstruktur fastholdes og udbygges samtidig med at kvarteres bevaringsværdige bebyggelse respekteres og ny randbebyggelse ved opdeling i facadeenheder, variation i etageantal, proportionering af den enkelte facadeenhed, herunder vinduer, og valg af materialer, farver og lignende sikre at der opnås en god helhedsvirkning i byrummene.
- De ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang indrettes som opholdsarealer, og der skal kunne etableres mindre, byøkologiske anlæg i gårdrummet.
- Gennem bevaring af dele af den eksisterende bebyggelse, ved krav til friarealer, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved krav om kollektiv varmforsyning samt gennem muligheden for etablering af miljømæssige servicefunktioner til-

stræbes, at det ældre byområde udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.\*)

### § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.614 og omfatter ejendommene matr.nr. 25x, 33y, 43f, 43o, 43s, 43ak, 43al, 43an, 43aq, 43ar og 43as Sundbyøster, København, samt alle parceller, der efter den 1. november 2001 udstykkes i området.

### § 3. Anvendelse

*Stk. 1.* Området fastlægges til helårsboliger. Mod Holmbladsgade skal stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende.

Endvidere kan der efter Bygge- og Teknikudvalgets nærmere godkendelse indrettes mindre kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger. Indretning af bebyggelse må ikke uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse ske således, at institutioner og lignende placeres over etager med boliger.

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

*Stk. 2.* Nye boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup>. Ingen boliger må være mindre end 75 m<sup>2</sup>. Opdeling af eksisterende boliger må kun finde sted ved overholdelse af disse arealkrav. Ved sammenlægning af eksisterende boliger og indretning af tagetage-

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

boliger skal disse krav opfyldes i videst muligt omfang. Boliger for unge, ældre og personer med handicap opført efter gældende lovgivning er undtaget fra bestemmelserne.

Stk. 3. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. For området som helhed må det samlede bruttoetageareal til butikksformål ikke overstige 650 m<sup>2</sup>.\*\*)

Stk. 4. I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere.

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

*Stk. 1.* De eksisterende vejlinier opretholdes.

*Stk. 2.* Der fastlægges 3 m hjørneafskæringer.

*Stk. 3.* Langs Geislersgade fastlægges der mellem Holmbladsgade og skel mod matr. nr. 43 al, Sundbyøster, København en bebyggelsesregulerende byggelinie i en afstand af 4 m fra vejlinien, som vist på tegning nr. 27.614.

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

*Stk. 1.* Den på tegningen nr. 27.614 med sort farve viste bevaringsværdige bebyggelse, den med krydsskravering viste bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng, og det med enkeltskravering viste nybyggeri fastlægges som principiel bebyggelsesplan.

Bebyggelse, der er fastlagt som bevaringsværdig eller som indgående i bevaringsværdig sammenhæng, må kun nedrives efter Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse eller efter beslutning truffet i henhold til lov om byfornyelse.

Nybyggeri skal i principperne opføres som sluttet randbebyggelse i de fastlagte vej- eller byggelinier i 3-5 etager mod Holmbladsgade og 3-4 etager mod Geislersgade eventuelt med udnyttet tagetage.

Uanset denne bestemmelse kan der bygges om hjørnet med samme etageantal.

Etagearealet må ikke overstige det beregningsmæssige etageareal, der svarer til en sluttet randbebyggelse i 5 etager samt 9 meters husdybde mod Holmbladsgade og 4 etager samt 9 meters husdybde for bebyggelse mod Geislersgade. Rummeligheden i forhold det maksimale etageantal og den maksimale husdybde skal udnyttes til at skabe både tilpasning til den eksisterende bebyggelse og variation i udformningen, således at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i byrummene.

Gesimshøjden skal være mindst 9 m og må ikke overstige 16,6 m. Ingen del af bebyggelsen må overstige 21 m.

Med ovenstående bestemmelser er bygningslovgivningens bestemmelser om bebyggelsens højde i forhold til vej, sti og naboskel og anden bebyggelse tilsidesat.

Højden af en eventuel trempel må ikke overstige 1 m.

Husdybden må ikke overstige 10 m.

Ved sammenbygning i skel skal husdybden tilpasses husdybden på naboejendommene.

*Stk. 2.* Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 1, kan der opføres enkelte mindre udhuse og lignende, herunder byøkologiske anlæg, i gårdrummene.

*Stk. 3.* Uanset stk. 1 kan der på gårdsiden af eksisterende bebyggelse ske påbygning af installationstårne, glasinddækninger og lignende, hvor det er begrundet i økologiske og/eller funktionelle forhold, samtidig med, at det findes forsvarligt ud fra arkitektoniske og lysmæssige hensyn. Endvidere kan eksisterende tagetager i

\*\*\*) Opmærksomheden henledes på regler i lov om planlægning for beregning af bruttoetageareal til butikksformål.

\*\*\*\*) For lokalplanområdet ("Ålandsgade-karreen") indebærer gennemførelse af den fastlagte bebyggelsesplan, at bebyggelsesprocenten for enkeltejendomme vil variere fra ca. 80 til ca. 260. Bebyggelsesprocenten vil for området som helhed være ca. 180, mens friarealet vil være af størrelsesordenen 32 pct. af etagearealet.

randbebyggelsen udnyttes i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse. Det er en forudsætning, at ejendommen indgår i et fællesgårdanlæg med tilfredsstillende opholdsarealer, jf. i øvrigt § 10.

*Stk. 4.* Bygge- og Teknikudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, gesimshøjder og husdybder, fastsat i stk. 1.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

*Stk. 1.* Ved ændring af eksisterende bebyggelse og ved nybyggeri, skal bebyggelsen med hensyn til materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter.

*Stk. 2.* For eksisterende randbebyggelse gælder særligt:

- a) Facadeændringer mod gader skal udføres således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens 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.
- b) Permanent fritstående gavle skal så vidt muligt behandles som facader og forsynes med vinduer, franske altaner eller lignende, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse skal udformes og placeres på baggrund af en helhedsløsning for pågældende gavl.
- c) Eksisterende vinduer i facader skal i tilfælde af udskiftning erstattes med sidehængte, udadgående dannebrogsvinduer af træ og de deraf afledte typer, jf. dog stk. 4 om butiksvinduer. For bygninger opført med vinduer af anden type skal denne type dog respekteres. Glas skal være af planglas.
- d) Opholdsaltaner må kun etableres på gårdsiden.
- e) Ved udnyttelse af tagetagen skal denne forsynes med kviste eller lignende opbygninger

mod gadesiden. Udformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

- f) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade etableret tagterrasser mod gårdsiden, i hvilken forbindelse tagfladen mod gaden dog ikke må ændres.

*Stk. 3.* For ny randbebyggelse gælder særligt:

- a) Bebyggelsen skal opdeles i facadeenheder med længder, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn harmonerer med facade-længderne på den pågældende gadestrækning. Facaderne skal endvidere harmonere med nabobebyggelser, der indgår i bevarelsesværdig sammenhæng, med hensyn til facadeudtryk og skal i øvrigt udformes med passende variation efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn.
- b) Vinduer skal harmonere med de i pkt. a nævnte nabobebyggelsers oprindelige vinduer med hensyn til placering, størrelse, proportioner og udformning i øvrigt.
- c) Tage skal udformes som sadeltage eller med anden form for tagopbygning, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn harmonerer med tagformerne på det pågældende områdes eksisterende randbebyggelse. Udnyttede tagetager skal fortrinsvis udføres med kviste eller lignende opbygninger mod gadesiden. Udformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.
- d) Uanset punkterne a), b) og c) kan Bygge- og Teknikudvalget tillade en anden facade- og tagudformning, såfremt en sådan udformning vil tilføre gadebilledet en særlig arkitektonisk kvalitet.
- e) Opgange i boligbebyggelse skal forsynes med adgang til begge facader.
- f) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner. Eventuelle opholdsaltaner mod gade skal udføres som indeliggende opholdsaltaner med brystninger, der flugter med facaden eller med et lodret altan/karnapmotiv efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse.

*Stk. 4.* Skiltning, reklamering og opsætning af facadebelysning, markiser, solafskærmning, udhængsskabe og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse og skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende

udformes således, at der opnås en god helheds-virkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskilte og lignende må ikke ved blænding og reflekser være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes signboards, lysaviser og reklameskilte med løbende eller blinkende effekt.

Der må ikke etableres sammenhængende butiksfacader, der rækker ud over den enkelte bygningseenhed. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

Gesimser, søjler og andre karakteristiske facadeelementer skal holdes fri for skiltning.

*Stk. 5.* Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

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

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

*Stk. 1.* Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres (jf. dog § 5, stk. 1), udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod

støj og anden forurening fra vej. Det indendørs støjniveau i boliger og institutioner må ikke overstige 30 dB(A).

*Stk. 2.* I forbindelse med ombygning af boligbebyggelse efter beslutning truffet i henhold til lov om byfornyelse kan Bygge- og Teknikforvaltningen stille krav om, at bebyggelsen i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav isoleres mod støj.\*\*\*\*\*)

## **§ 8. Kollektiv energiforsyning**

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er tilsluttet Københavns Energi's fjernvarmesystem. Alternativ energiforsyning forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen.

## **§ 9. Ledningsforhold**

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

## **§ 10. Ubebyggede arealer**

*Stk. 1.* De ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

*Stk. 2.* Arealerne mellem Geislersgades vejlinie og den i § 4, stk. 3 fastlagte bebyggelsesregulerende byggelinie skal, bortset fra adgangsarealer til opgange samt et areal nærmest Holmbladsgade, anlægges som forhave efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

\*\*\*\*\*) I henhold til "Lov om forurenede jord" § 71 skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen) i henhold § 21 i "Lov om miljøbeskyttelse" (lovbekendtgørelse nr. 753 af 25. august 2001). Forpligtigelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. I § 50 i "Lov om forurenede jord" bestemmes det, at opgravning og flytning af forurenede jord og jord fra en kortlagt ejendom, en kortlagt del af en ejendom eller et areal, som anvendes til offentlig vej, skal anmeldes til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Pligten til at anmelde påhviler den, der flytter jorden, dvs. ejer, bruger, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske inden jorden kan flyttes.

\*\*\*\*\*Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

*Stk. 3.* Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering skal etableres i underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse.

*Stk. 4.* Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

*Stk. 5.* Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

*Stk. 6.* Træer skal bevares i videst muligt omfang.

### **§ 11. Retsvirkninger**

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 13.

Nærværende lokalplan med indhæftede tegning nr. 27.614 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 6. februar 2003 og endeligt bekendtgjort den 11. marts 2003.

*Bygge- og Teknikforvaltningen, den*

**Peter Høiriis Nielsen**  
kontorchef

/Peter Juul Nielsen  
ingeniør

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

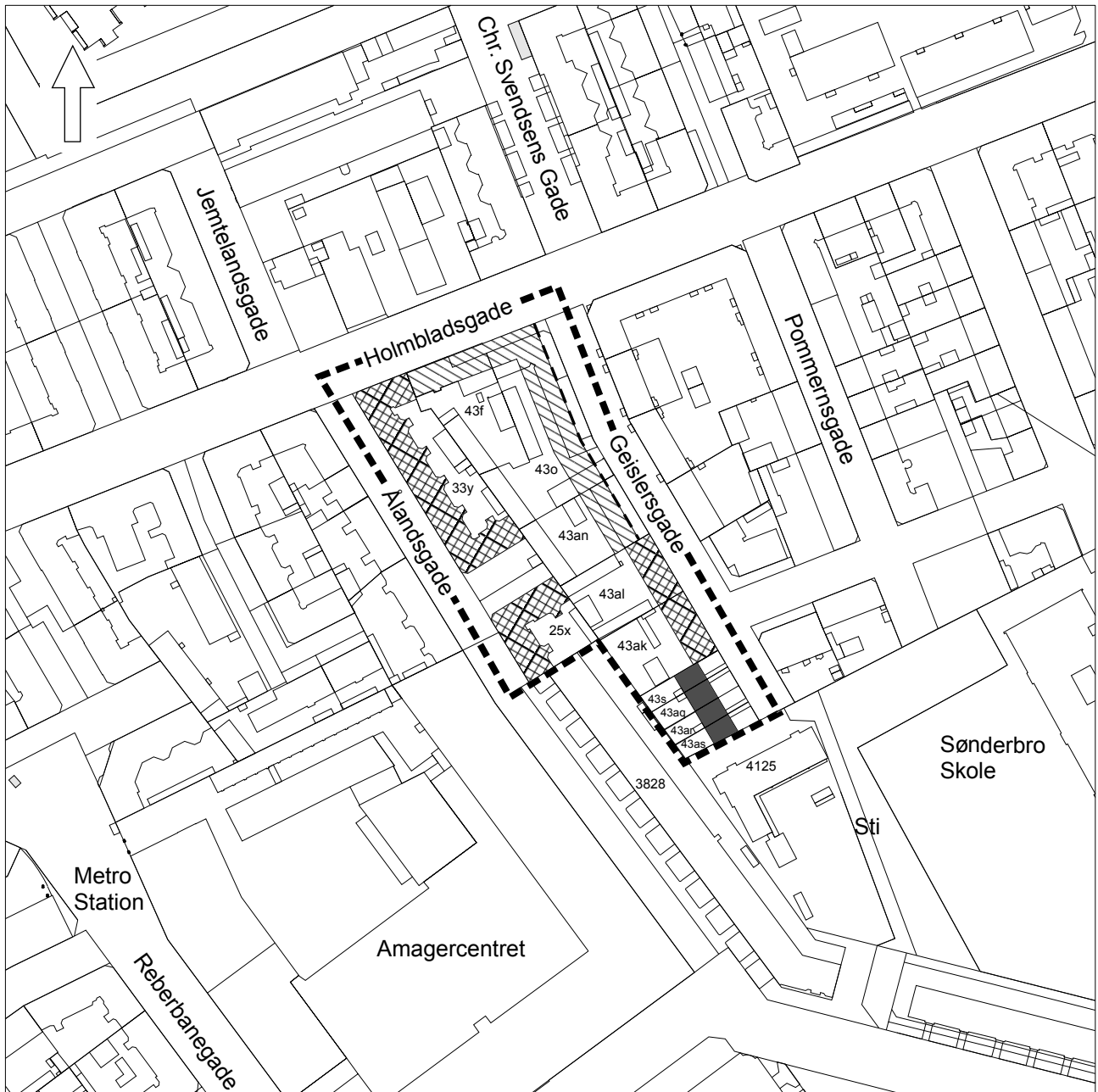
### **§ 12. Påtaleret**

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

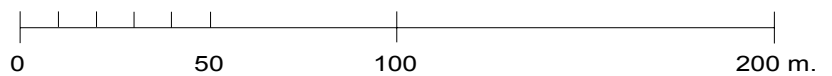
### **§ 13. Dispensationer**

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 Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.



### Bebyggelsesplan



- Lokalplanområde
- Bevaringsværdig bebyggelse
- ▨ Bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng
- ▩ Ny bebyggelse
- Bebyggelsesregulerende byggelinie

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ÅLANDSGADE	1: 2.000	
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
SUNDBYØSTER, KØBENHAVN	Okt. 2002	27.614
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN OG ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 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, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder 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 ikke kræver lokalplan.

## 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.





# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den 27. marts 2017 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 362 Ålandsgade.

Høringsperioden løber fra den 4. april til den 5. juni 2017.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.  
Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 5. juni 2017**

