

# SADOLIN & HOLMBLAD

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 367-1

Teknik- og Miljøudvalget har den 8. marts 2016 vedtaget forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 367-1 Sadolin & Holmblad. Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

Offentlig høringsperiode fra den 7. april til den 2. juni 2016





# Indhold

<b>Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplanen .....</b>	<b>3</b>	<b>Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 367-1 Sadolin &amp; Holmblad .....</b>	<b>16</b>
Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål .....	16
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område .....	16
Byggeønsker .....	6	§ 3. Anvendelse .....	16
Lokalplantillæggets indhold .....	8	§ 4. Vejforhold .....	16
De kystnære dele af byzonerne .....	8	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	17
Bevaringsværdige bygninger .....	8	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	17
Miljøforhold .....	9	§ 7. Ubebyggede arealer og parkering .....	18
Skyggediagrammer .....	10	§ 8. Forureningsgener .....	19
<b>Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning .....</b>	<b>11</b>	§ 9. Bæredygtighed og regnvand .....	19
Regional udviklingsplan 2012 .....	11	§ 10. Retsvirkninger .....	19
Fingerplan 2013 .....	11	§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	19
Kommuneplan 2015 .....	11	Kommentarer af generel karakter .....	19
Boligpolitik .....	11	Tegning nr. 1 - Lokalplanrådets afgrænsning .....	20
Trafikstøj .....	11	Tegning nr. 2 - Vejforhold .....	21
Virksomheder .....	12	Tegning nr. 3 - Bebyggelsesplan .....	22
Bydelsplan .....	12	Tegning nr. 4 - Byrum .....	23
Lokalplaner i kvarteret .....	12	Tegning nr. 5 - Byrum .....	24
Miljø i byggeri og anlæg .....	12	Tegning nr. 6 - Snit i gader og byrum .....	25
Regnvand .....	12	<b>Lokalplan nr. 367 Sadolin &amp; Holmblad .....</b>	<b>26</b>
<b>Tilladelser efter anden lovgivning .....</b>	<b>14</b>	<b>Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 367 .....</b>	<b>40</b>
Affald .....	14	<b>Hvad er en lokalplan .....</b>	<b>45</b>
Jord- og grundvandsforurening .....	14	Lokalplan .....	45
Museumsloven .....	15	Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	45
Rottesikring .....	15	Lokalplanens endelige retsvirkninger .....	45
		<b>Praktiske oplysninger .....</b>	<b>Bagsiden</b>

Forsidefoto:

Lodfoto af området. Lokalplan nr. 367 er vist med fuldt optrukken linje, mens det aktuelle lokalplantillægsområde er vist med punkteret linje.

# Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplanen



Luftfoto af lokalplanområdets indre set mod syd

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Byggeselskabet Mogens de Linde har anmodet om en lokalplan, der muliggør yderligere ny bebyggelse på de tidligere Sadolin & Holmblad-arealer i bydelen Amager Øst. I den forbindelse har Tegnestuen Vandkunsten udarbejdet et forslag til ny bebyggelse, der omfatter fire bygninger med et samlet etageareal på 9.800 m<sup>2</sup>. Det er hensigten at samle og færdiggøre den sydlige del af Sadolin & Holmblads tidligere fabriksgrunde til et bymæssigt afsluttet og karakterfyldt byområde ved at bygge videre på det sammensatte områdes historiske, bygningsmæssige og rumlige potentialer samt ved at udnytte og understøtte variationen i forbindelser til nabobebyggelse og nabo-kvarterer.

Ejendommene er omfattet af lokalplan nr. 367 "Sadolin & Holmblad", der blev vedtaget i 2003 som følge af, at industri-virksomheden AKZO Nobel flyttede og herved muliggjorde en omdannelse til andre bymæssige formål. I dag fastlægger lokalplanen en punkthusbebyggelse i 7 etager i områ-dets indre langs Oldenborggade og randbebyggelse i forsæt-telse af den eksisterende bebyggelse i Meklenborggade. Det mulige etageareal er ca. 4.000 m<sup>2</sup>. Den øvrige del af området er udbygget i overensstemmelse med lokalplanen.

Den ønskede bebyggelse forudsætter, at der udarbejdes et tillæg til den gældende lokalplan. Formålet med tillægget er at skabe muligheder for et godt byliv ved at opdele det eksisterende ufærdige gårdrum i flere mindre by-, plads- og gårdrum til gavn for alle aldersgrupper.



Sadolin & Holmblads gamle hovedbygning



## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst og er en del af Holmbladsgade-kvarteret. Det er et blandet kvarter med ældre og nyere boligbebyggelser og erhvervsområder omkring Strandlodsvej, og med handelen koncentreret på Holmbladsgade og Amagerbrogade.

Lokalplantillæggets område er beliggende på de tidligere industriarealer, hvor malervirksomheden "Sadolin & Holmblad" lå frem til slutningen af 90'erne. Området udgør et ca. 2,9 ha stort område og omfatter hele område I i den gældende lokalplan nr. 367-1 "Sadolin og Holmblad".

Karakteristisk for området er det store åbne areal i områdets indre. Nogle steder fremtræder det anlagt med havede græsklædte arealer eller beplantet med buske og træer med tilknytning til boligejendommen fra 2005. Andre steder henligger arealer uanlagt og ubenyttede, eller med store asfaltbeklædte arealer overvejende med parkering.

Terrænet stiger svagt mod områdets midte med en kote-forskel på op til 1,25 m.

Bebyggelsesmæssigt er der tale om et sammensat billede med høj og lav bebyggelse fra forskellige perioder og med stor variation af materialer og bygningstyper. Et typisk træk er de mange uafsluttede boligkarreers frie gavle. Lokalplanområdet er således præget af industriens tidlige lokalisering med et stort tidsspænd. Områdets modsætning illustreres fx af de tilstødende markante og helstøbte byggeforeningshuse i Badensgade fra 1800-tallet og af Bellevuekvarteret øst for lokalplanområdet, der

### Fakta

Grundareal for hele området	ca. 29.000 m <sup>2</sup>
Eksisterende bruttoetagearealer	ca. 28.000 m <sup>2</sup>
Uudnyttede byggemuligheder i LP 367-1	ca. 4.000 m <sup>2</sup>
Nybyggeri lokalplantillæg	9.800 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal	37.800 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent.	130

opstod i begyndelsen af 1900-tallet, og var færdigudbygget i 1920. Gadenettet er retlinjet og her finder man også Østrigsgades Skole. Boligbebyggelsen mod sydvest er fra 1940'erne og består af Abildgården med den tidstypiske åbne storkarré med et parklignende gårdrum. Mod vest grænser lokalplanområdet op til to AAB-boligbebyggelser fra henholdsvis 1920 og 1994.

Anvendelsen til industrien har tidligere forhindret forbindelser gennem området. I dag er der skabt forbindelser, der dog fremtræder ufærdige og diffuse. Fra området er der forbindelse via en port mod Lyneborggade til skole, svømmehal og daginstitutioner.

Området er velbeliggende i forhold til den kollektive trafik. Holmbladsgade har buslinjer og inden for en afstand af ca. 600 m ligger metrostationerne Lergravsparken og Amagerbro.



De ubebyggede arealer i det indre af området bag randbebyggelsen langs Lyneborggade





*Stiforbindelsen til Badensgade*



*Kig fra Holmbladsgade*



*Donaugade med de karakteristiske endegavl fra uafsluttede karréer*





## Byggeønsker

Tegnestuen Vandkunsten har på vegne af Byggeselskabet Mogens de Linde udarbejdet et forslag til fremtidig bebyggelse, der sigter mod at tydeliggøre de kvaliteter, der allerede findes i området. Det er afgørende ikke at ville skabe orden og rekonstruere en bystruktur, der aldrig har været der, men at ny bebyggelse har en aflæselig og forståelig struktur, og at der er kvalitet i byrummene. Der peges på variationer over kendte typologier, der bygger videre på det nær kaos, der råder nu. Området skal også fremover være rumligt tvetydigt og byde på en variation, der afviger fra omgivelserne og giver stedet en ny identitet.

Bebyggelsen fordeles på fire indbyrdes forskellige bygningsanlæg:

- Langs Meklenborggade foreslås en afrunding af randbebyggelsen med en bygning i 6 og 7 etager, højest mod Oldenborggade. Boligerne har adgang fra traditionelle opgange (bygning B).
- Langs Oldenborggade en variation af karré-typologien med en aftrappet bygningskrop i 2 til 6 etager, lavest mod øst og Badensgade, højest mod Oldenborggade og det centrale byrum. Boligerne har her adgang fra et indre gårdrum, via en åben stueetage i gadeniveau og med forbindelse til gaderummet (bygning A).
- Mellem Badensgade og Lyneborggade foreslås en mindre, moderne bebyggelse i 2 til 3 etager på matr. nr. 633 og 4512, der kan medvirke til at danne overgang fra de bevaringsværdige huse i Badensgade til etageejendomme og opdele det store gårdrum i mindre mere intime rum. Her tænkes der opført familieboliger i form af rækkehuse (bygning C).
- Ved gavlen af den eksisterende bygning på ejendommen matr. nr. 1322 foreslås en ny bygning i 4 og 5 etager langs Donaugades forlængelse på ejendommene matr. nr. 4502 og 4505 (bygning D).

De viste bygninger er tænkt som rene boligbyggerier. Det vil imidlertid være positivt på sigt, såfremt der er grundlag for dette, at kunne konvertere den del af stueetagerne, der retter sig mod det centrale pladsrum, til fx cafe. Dette ville styrke lokalområdet og understøtte pladsens berettigelse yderligere. Med de varierede bygningsformer og etageantal søger forslaget at tilpasse sig områdets skala samtidig med, at der anvises en byggemulighed på 9.800 m<sup>2</sup>.

To af bebyggelserne ligger henholdsvis delvist og helt på ejendomme, der har andre ejere end Byggeselskabet. Opførelsen af rækkehusene og bebyggelsen langs Donaugades forlængelse forudsætter derfor, at de respektive ejere enten selv foranlediger bebyggelsen opført eller frasælger de nødvendige arealer med henblik på, at andre realiserer bebyggelserne. Lokalplantillægget er ikke til hinder for, at de eksisterende forhold på disse ejendomme opretholdes uændret.

### Arkitektur og materialer

Forslagets fire delelementer er indbyrdes meget forskellige både i deres geometri og udformning, men også i deres relation til den omgivende bygningsmasse og de byrum, der skabes med dem.

Bygningen i Meklenborggade forlænger den eksisterende kantbebyggelse frem til Oldenborggade. Et dæmpet arkitektursprog i klassiske og bymæssige materialer er muligt her.

”Karreén” er forslagens centrale element og dermed også det mest opmærksomhedskrævende. Illustrationerne viser som eksempel en base i glat, lys beton med de overliggende etager opmuret i tegl - materialer der er bymæssige, robuste og med klare referencer til omgivelserne. De terrasserede tagflader, der kan anvendes til ophold, er synlige fra flere hold og udformes som grønne tage.



Friarealet i Lyneborggade-karreén set fra Meklenborggade/Oldenborggade (Tegnestuen Vandkunsten)



”Rækkehuset” er uden direkte tilknytning til gadestrukturen og kan tænkes udført i et friere formsprog og i afvigende materialer, der understreger karakteren af havebolig midt i et tæt bebygget byområde. Her kan pladematerialer, stål eller træ komme på tale alene eller i kombination med tegl.

Bygningen i i forlængelse af Donaugade forholder sig til den eksisterende karrébebyggelse og et dæmpet arkitektursprog i klassiske og bymæssige materialer er muligt her

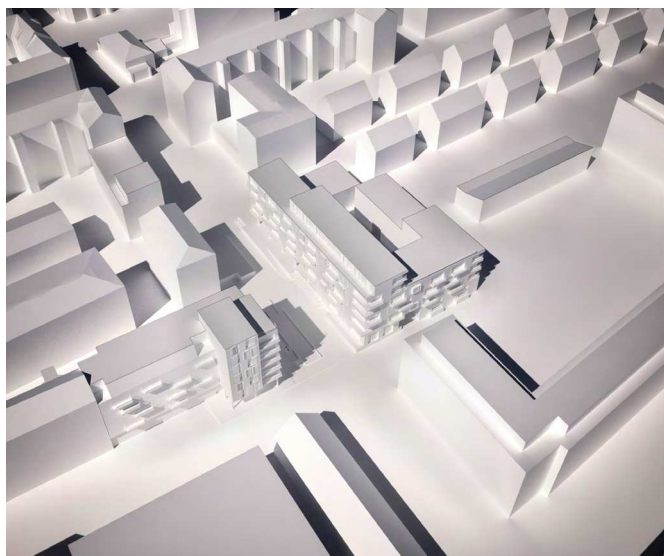
Det er afgørende, at de fire bygninger kan aflæses som individuelle anlæg, der kan realiseres over tid og evt. med forskellige bygherre- og ejerforhold. Det er intentionen med den nye bebyggelse at bidrage til stedets mangfoldighed i både form og stof snarere end at skabe en homogen enklave.

### Trafik

Forslaget forudsætter en biltrafikbetjening fra henholdsvis Lyneborggade, Holmbladsgade, og Ungarnsgade, hvor der via interne færdselsarealer er adgang til ejendomme, herunder parkering. Derved bliver området adskilt af et centralt, bilfrit område.

Den øst-/vestgående stiforbindelse, der er flittigt brugt, passerer gennem dette byrum. Det eksisterende stitracé i forlængelse af Badensgade til det centrale pladsrum bevares og indgår naturligt i et i kvarteret kendt bevægelsesmønster.

Ved byggeriet bortfalder en del af den nuværende parkering. Til erstatning anlægges parkeringskælder under den centrale karrébebyggelse med adgang fra det nordvestlige hjørne således, at pladsrummet kan friholdes for biltrafik. Adgang sker via rampe eller elevator. Der anvises bilparkeringspladser svarende til 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> boligareal – i alt 49 pladser, heraf 38 i kælder.



Luftperspektiv af området (Tegnestuen Vandkunsten)



Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse
Begrønnet kantzone	Torv

Situationsplan (Tegnestuen Vandkunsten)

Cykelparkering etableres i direkte forbindelse med de enkelte bygningsanlæg i forholdet 3 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> bolig, hvoraf halvdelen er overdækket eller i konstruktion.

### Miljø

Byggeriet tænkes udført med en robusthed og fleksibilitet, som giver mulighed for forskellige boligformer, -størrelser og/eller sågar funktioner.

Der anvendes generelt robuste gennemprøvede materialer med henblik på at reducere risikoen for behov for kommende renoveringer. I valget af konstruktionsopbygninger vil der være fokus på lavt energiforbrug i de anvendte materialer og i forbindelse med bygningens fremtidige drift.

Den udvendige materiale- og farveholdning skal i øvrigt fastlægges i samspil med områdets øvrige bebyggelse.

### Landskab

Udgangspunktet for udformning af landskabet er idéen om at strukturere de eksisterende byrum i et byrumshierarki, der indskriver sig i områdets karakteristiske og mangfoldige byrum.

Forslagets centrale byrum anlægges som et tilskud til lokalplanområdet i form af et offentligt, bilfrit og bymæs-



sigt pladsrum på Oldenborggades midterste del. Den nuværende brug som et rum for passage udvides til også at kunne danne ramme for ophold for området som helhed og i tilknytning til den nye bebyggelse.

Pladsen udlægges med en sammenbindende flade af fast belægning og grus med hævede plateauer tilplantet med løvtræer og med en bund af græs – et grønt urbant vejrum. Pladsen sammenbinder de nye og eksisterende bebyggelser på tværs af gaderummet, og den fremtidige brug understøttes af de nye bebyggelser. På egen grund etableres friarealer til de nye boliger på terræn suppleret af altaner og tagterrasser.

Områdets gaderum udformes med udgangspunkt i de tilstødende rum, som føres videre og defineres af nye træerækker og belysning.

Der etableres parkering og grønne kantzoner med fx græsklædte arealer og opholdsmuligheder.

### Lokalplantillæggets indhold

Formålet er at skabe bedre byrum til glæde for områdets beboere og brugere samt at skabe gode og let aflæselige forbindelser, samt at afslutte omdannelsen af det tidligere industriområde.

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesplan. Bebyggelsesprocenten for området under ét fastlægges til 130 og antallet af etager varierer fra 2 til 7 etager, hvor den 7. etage udgør hjørnet på bebyggelsen langs Meklenborggade og skal medvirke til at markere området centrale plads. Bebyggelsen indrettes til boliger, men enkelte steder i stueetagen kan der indrettes en café.

Lokalplanen opdeler det eksisterende usammenhængende gårdrum i flere mindre by-, plads- og gårdrum, der hver har deres egen karakter. Gårdrummene henvender sig til beboerne og bliver deres nære friareal, mens det centrale byrum bliver mere offentligt. Det er her flere stier mødes, og der er størst mulighed for, at mennesker mødes. Det

bliver områdets centrale mødested og skal indrettes til folk, der tager ophold og til dem, der bare passerer igennem. Fra pladsen bliver der direkte forbindelse til en ny karré via en bred port og ved at udnytte terrænvariationer etableres der plinte, der indrettes som halvprivate forarealer til boligerne eller som opholdsarealer på pladsen.

Friarealerne forsynes med træer og anden beplantning. Boliger direkte ud til hævet terræn skal forsynes med forhaver med beplantning, levende eller begrønnet hegn med en højde på indtil 1 m. Boliger med direkte adgang i terrænniveau skal forsynes med tilsvarende kantzoner. Fælles terrasser og taghaver skal ved beplantning gives en markant grøn karakter og skal indrettes, så de indbyder til ophold og aktivitet samt leg for så vidt angår arealer i tilknytning til boliger. Udformningen af værn skal tilpasses den enkelte bygning. Beplantningen skal være varieret i højde og planvalg og skal være tilpasset de konkrete vækstvilkår.

Parkeringsdækningen for biler skal være højst 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringspladserne skal etableres i konstruktion i underjordisk anlæg. Dog kan 5 parkeringspladser etableres på terræn langs Meklenborggade.

Parkeringsdækningen for cykler, der kan være fælles for flere ejendomme, skal være af størrelsesordenen 3 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> bolig.

### De kystnære dele af byzonerne

Området ligger i en afstand af ca. 1,4 km fra kysten og dermed inden for den kystnære byzone. 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.

### Bevaringsværdige bygninger

I den gældende lokalplan er der udpeget 3 bygninger som bevaringsværdige inden for lokalplantillæggets område. Bestemmelser vedrørende bevaringsværdige bygninger berøres ikke i lokalplantillægget.



Visualisering fra Meklenborggade. Ill. af Vandkunsten.



Visualisering fra Holmbladsgade. Ill. af Vandkunsten.



## Miljøforhold

### VVM (Vurdering af Virkning på Miljøet).

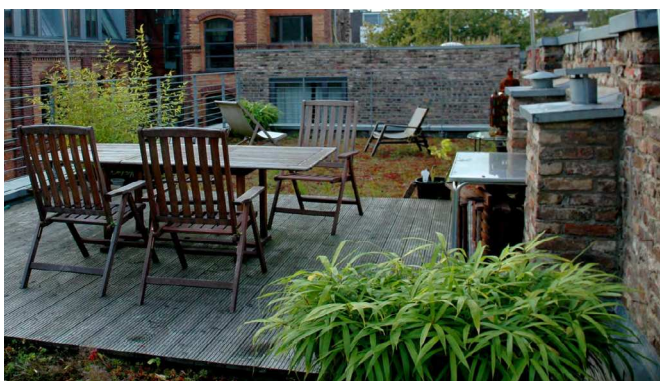
Der er ikke anlæg eller projekter inden for planområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1184 af 6. november 2014).

### MPP (Miljøvurdering af Planer og Programmer)

Teknik- og Miljøforvaltningen har foretaget en screening af lokalplanforslaget jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013). Forvaltningen har på den baggrund vurderet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering. Dette skyldes, at planerne

ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4, samt at der ikke er tale om et projekt, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. I forvaltningens vurdering indgår, at projektet indpasser sig i det eksisterende kvarter og vil falde naturligt ind i omgivelserne. Projektet vurderes endvidere til ikke at give væsentlige trafikale gener.

Afgørelsen offentliggøres samtidig med planforslaget.



Taghave. Foto af Vandkunsten.



Eksempel på hantzone. Foto af Vandkunsten.



Gårdmiljø. Foto af Vandkunsten.



Havehuse. Foto af Vandkunsten.

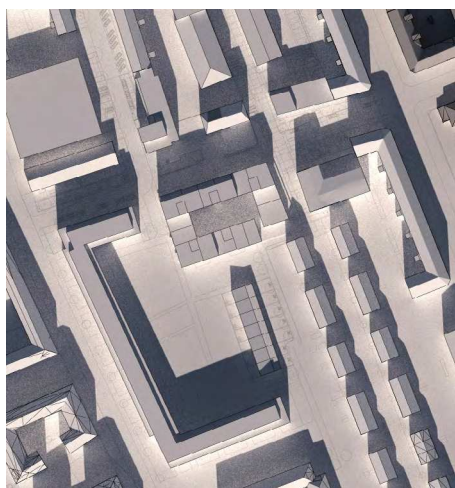




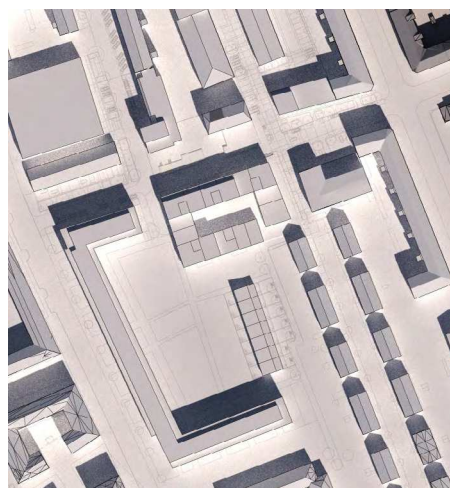
21. marts kl. 9.00



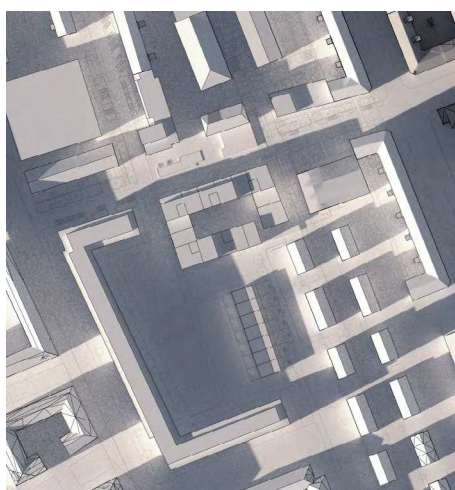
21. juni kl. 9.00



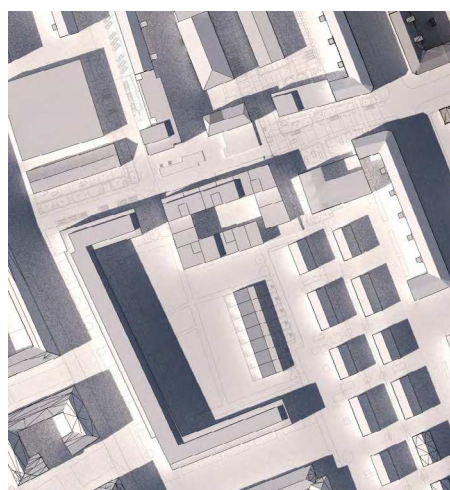
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



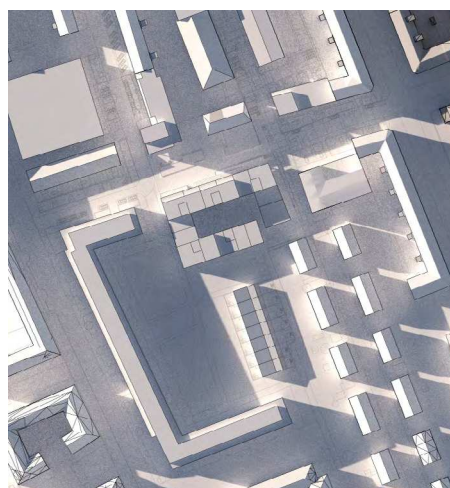
21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Diagrammerne viser, at der den overvejende del af dagen er begrænsede skyggegener, mens haverne i enkelte huse i Badensgade berøres af skygger i de senere timer.



21. juni kl. 18.00



# Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## 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 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

## Kommuneplan 2015

Det aktuelle planområde er i Kommuneplan 2015 fastlagt til boliger (B4\*-område), med særlige bemærkning om en bygningshøjde på op til 27 m, hvilket ikke udnyttes i lokalplantillægget, idet den maksimale højde bliver 24 m. Friarealer

skal udgøre 40 procent af boligetagearealet og 10 procent af erhvervsetagearealet. Bygningshøjder må generelt ikke overstige 24 meter.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen mindst 1 pr. 200 m<sup>2</sup> og højst 1 pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Nye boliger i Københavns Kommune skal anvendes som helårsboliger, idet der dog i lokalplaner kan tillades en andel på op til 10 procent af boligerne på en ejendom anvendt til bolig uden helårsstatus. Boliger, der fastlægges som helårsboliger, må ikke benyttes til feriebolig eller anden form for midlertidig beboelse.

Nye boliger skal være mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit. Dog kan op til 25 procent af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Hvor dele af en bebyggelse udføres fx som åben forbindelse gennem bygningen eller som arkade, kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges med det hertil medgæede areal.

## Boligpolitik

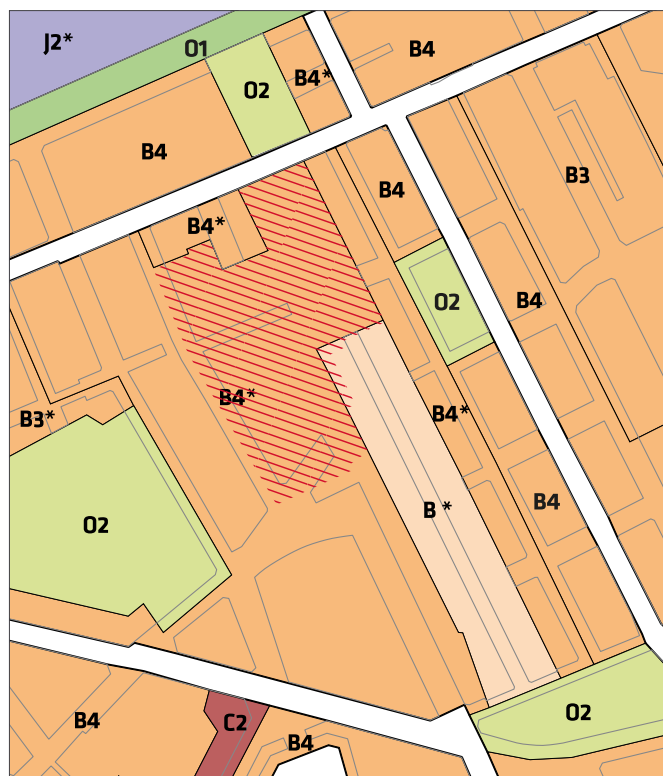
København vokser ifølge de seneste prognoser med 100.000 nye indbyggere i løbet af de næste 12 år. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.








Grønne områder skal tænkes ind allerede i planlægningen. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

## Trafikstøj

Trafikstøjniveauet i Holmbladsgade ligger på 68-73 dB i 1½ meters højde og på 63-68 dB i 4 meters højde. Det vil derfor være nødvendigt med visse afværgetiltag ved følsom arealanvendelse, som for eksempel boliger og institutioner med facader ud mod denne.

Da det kommende byggeri ikke kommer til at ligge op til Holmbladsgade, men er trukket længere ind på grunden vurderes det ikke være noget problem at overholde trafikstøjgrænserne.



	Det aktuelle lokalplanområde		J, J0-2	Områder til industri
	B, B1		O, O2-5	Områder til institutioner
	B, B2-5		O1	Områder til fritidsområder m.v.
	C, C1-3			Områder til boliger og serviceerhverv

Kommuneplan 2015



## Virksomheder

Der er ikke virksomheder i eller nær lokalplanområdet, der ville kunne være til væsentlig gene for de kommende beboere og brugere.

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjrænser kan overholdes.

## Bydelsplan

Amager Øst Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningen udarbejdet en bydelsplan. Bydelsplanen indeholder blandt andet løsninger til implementering af LAR-løsninger. I lokalplanforslaget er der bestemmelser om grønne tage og bæredygtige løsninger.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 367 'Sadolin & Holmblad'

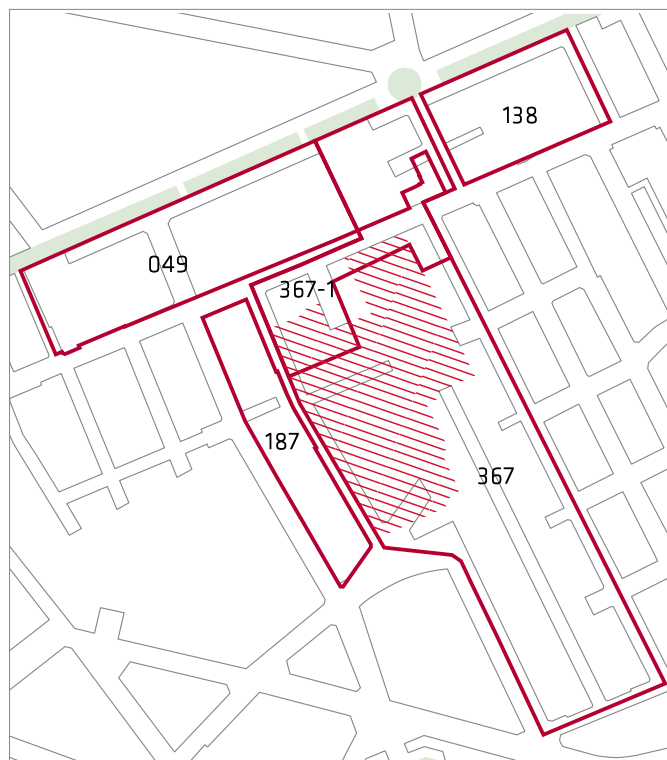
Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for omdannelse af den tidligere industriejendom samt ejendomme med boliger og offentlige funktioner til et attraktivt integreret byområde. Formålet med tillæg er at indpasse butikker i området.



### Lokalplan nr. 187 'Lybækgade'

Området omretholdes til boligformål og muliggør indretning af ny bebyggelse mod Lyneborggade.

### Lokalplan nr. 49 'Holmbladsgade'

Lokalplanen har muliggjort en omdannelse fra industri til boliger.



-  Det aktuelle lokalplanområde
-  Gældende lokalplaner

### Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 136 'Carlsgade'

Lokalplanen muliggør boliger og fastlægger retningslinjer for boligbebyggelse i karreen.

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

## 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 projektering, energi og CO<sub>2</sub>, 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 idéer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, 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/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer).

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om, at flere matrikler går sammen om lokale løsninger. Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar).

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.



Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.



# Tilladelser 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.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

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. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

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

## Jord- og grundvandsforurening

Matriklerne 4504, 4509 og 4512 Sundbyøster er kortlagt på vidensniveau 2, derfor skal byggeri af boliger have en tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Arealet har huset den tidligere produktionsvirksomhed Sadolin & Holmblad A/S Holmbladsgade 70, som har produceret maling mv. På matriklen 4504 Sundbyøster har der tidligere været flere bygninger anvendt til forskellige formål, såsom transformerstation, alkydproduktion og filterbygning. Der har været tilknyttet nedgravede og kældertanke til bygningerne. Samtlige bygninger og tankanlæggenes er nedrevet og fjernet i 2003.

### Forureningsundersøgelser

Siden 1989 har der været udført adskillige miljøundersøgelser på Holmbladsgade 70. Der er generelt påvist

forurening i jord, grundvand og poreluft med chlorerede opløsningsmidler og kulbrinter. Der er konstateret stoffet trichlorethylen (TCE) i koncentrationer op til 35.000 µg/m<sup>3</sup> i poreluften, Miljøstyrelsens afdampningskriterie er 1 µg/m<sup>3</sup>.

Der er påvist forurening i jorden med kulbrinter i koncentrationer op til 6.400 mg/kg TS i 2 meters dybde, Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterier er 100 mg/kg TS.

Der findes ikke mange analyseresultater af vandprøver fra matriklerne. I 1998 blev der udtaget og analyseret vandprøver. I vandprøverne blev der påvist kulbrinter i størrelsesordenen 4.000 µg/l. I forbindelse med en supplerende vandprøveudtagning i 2005 blev der etableret 3 filtersatte borer. Der blev i disse borer påvist meget kraftig forurening med kulbrinter samt chlorerede opløsningsmidler - op til 200.000 µg/l total kulbrinter (9 µg/l), heraf 270 µg/l benzen, samt 390 µg/l TCE (1 µg/l) og 110 µg/l vinylchlorid (0,2 µg/l) Miljøstyrelsens grundvandskvalitetskriterier er angivet i parentes.

Forureningsundersøgelser foretaget på en nabomatrikel 4505 Sundbyøster Kvarter i 2013 i forbindelse med en § 8 tilladelse har tillige påvist kraftig forurening med olieprodukter i både jord og grundvand.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/](http://www.kk.dk/) publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurennet vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## 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 leveduligheder 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, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.



# Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 367-1 Sadolin & Holmblad

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Holmbladsgade, skel mod ejendommene matr. nr. 156, 222, 4544 (Donaugade), 1322, 23ag, 1323, 4514, 4538, 23bb, 23ba, 4613 (Badensgade) 23aø, 23aæ og 672 Sundbyøster, København midtlinien af Lyneborggade skel mod matr. nr. 231 og 234 ibid, midterlinjen af Meklenborggade samt skel mod matr. nr. 654 og 237 ibid.

## § 1. Formål

Lokalplan nr. 367 udgør det planmæssige grundlag for omdannelse af de hidtidige industrijendomme samt ejendomme med boliger og offentlige institutioner til et attraktivt integreret byområde i samspil med kvarteret som helhed. Tillæg nr. 1 har til formål at muliggøre butikker mod Lyneborggade.

Tillæg nr. 2 udgør det planmæssige grundlag for at skabe gode byrum og forbindelser ved at opdele og tydeliggøre ophold, veje samt muliggøre bebyggelse.

- I sammenhæng med øvrige omgivende områder ønskes et område med boliger, hvor der også er mulighed for serviceerhverv mv., der udnytter beliggenheden i det centrale Holmbladsgade-kvarter.
- For at sikre adgang gennem området fastlægges der fortsat offentligt tilgængelige stier og passager, så der er sammenhæng med de omgivende byområder.
- Hensigten med bebyggelsesplanen er at sikre et byggeri, der i forhold til placering og stedets egenart giver attraktive forhold for kommende brugere og beboere.
- Udformningen af det nye byggeri skal bidrage til en arkitektonisk og kvalitetsmæssig udvikling og færdiggørelse af området med afsæt i den eksisterende varierede bygningsmasse.
- Ubebyggede arealer herunder byrum og kantzoner er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.  
Eksisterende træer bevares i videst muligt omfang.
- Krav til parkering skal sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af friarealer.
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og håndtering af regnvand.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter matr. nr. 633, 4502, 4504, 4505, 4506, 4507, 4508, 4509, 4510, 4511 og 4512 samt del af 4380, 4381, 4513 og 154 Sundbyøster, København, samt alle parceller, der efter 1. oktober 2015 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan endvidere indrettes serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Indtil 20 procent af etagearealet kan indrettes til erhverv.

## Kommentar

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

### Stk. 2. Boligstørrelser

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup> eksklusiv pulterrum til boligen. Op til 25 procent af bruttoetagearealet kan fritages for beregningen af gennemsnittet. Bestemmelsen gælder for den enkelte ejendom. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

### Stk. 3. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere i størrelsesordenen 1 procent af etagearealet samt anlæg for affaldssortering og storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

## Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaske-ri, beboerlokale, cykelværksted, beboerhotel eller lignende.

## § 4. Vejforhold

### Stk. 1.

Der fastlægges en privat fællesvej i forlængelse af Meklenborggade og frem til Oldenborggade som vist på tegning nr. 2. Vejen skal udlægges, som vist på tegningen og indrettes med fortov, beplantning, parkering og kørebane.

## Stk 2.

Der fastlægges adgangsgivende veje/stier, som vist på tegning 2, til ejendommen matr. nr. 4506 samt den i § 5, stk. 2, pkt. c fastlagte bebyggelse. Veje/stier indgår i det i § 7, stk. 3 fastlagte byrum, og skal fastlægges, som vist på tegning 6.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130 beregnet for området under ét.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt den i henhold til stk. 2, pkt. a, fastlagte åbne stueetage, kan etableres herudover. Det samme gælder skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

### Stk. 2. Ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 3 viste bebyggelsesplan. Husdybden må ikke overstige 10 m eksklusive altaner og karnapper. Husdybden skal tilpasses husdybden på naboejendommene.

- a) Bebyggelse A:  
Bebyggelse skal opføres i 2 til 6 etager med 6. etage tilbage trukket, som vist på tegning nr. 3. Bygningshøjden må ikke overstige 20 m. Stueetagen skal være åben i et omfang som vist på tegning nr. 5.
- b) Bebyggelse B:  
Bebyggelse skal opføres i 6 etager som vist på tegning nr. 2. Bygningshøjden må ikke overstige 19 m. Det på tegningen viste hjørne kan opføres i 7 etager med en husdybde på 13 m og bygningshøjden må ikke overstige 24 m med en åben stueetage evt. understøttet af søjler.
- c) Bebyggelse C:  
Bebyggelse skal opføres i 2-3 etager som vist på tegning nr. 2. Bygningshøjden må ikke overstige 9 m.
- d) Bebyggelse D:  
Bebyggelsen skal opføres i henholdsvis 4 og 5 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 16 m.

### Stk. 3. Mindre bygninger

Ud over den i stk. 1-2 fastlagte bebyggelse må der opføres enkelte mindre bygninger i én etage, såsom udhuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg.

### Stk. 4.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre afvigelser fra de fastlagte byggefeltet og bygningshøjder, når den karakter af området, lokalplanen søger at skabe, ikke derved ændres.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Ny bebyggelse

Bebyggelse skal fremstå i høj arkitektonisk og materiale-mæssig kvalitet.

- a) Bebyggelse A kan opføres med en base i glat, lys beton med de overliggende etager opmuret i tegl - materialer, der er bymæssige, robuste og med klare referencer til omgivelserne. De terrasserede tagflader er synlige fra flere hold og udformes som grønne tage.
- b) Bebyggelse B forlænger den eksisterende randbebyggelse i Meklenborggade. Bebyggelsen skal fremstå i et mere afdæmpet arkitektursprog i klassiske og bymæssige materialer.
- c) Bebyggelse C kan udføres i et friere formsprog og i afvigende materialer, der understreger karakteren af have-bolig. Materialerne kan være pladematerialer, stål eller træ og kan anvendes alene eller i kombination med tegl.
- d) Bebyggelse D afslutter den eksisterende karré. Bebyggelsen skal fremstå i et mere afdæmpet arkitektursprog i klassiske og bymæssige materialer.

### Stk. 2. Altaner

Boliger, der er placeret fra 1. sal og op, skal forsynes med opholdsaltaner. Udeliggende altaner må ikke have en større dybde end 1,5 meter. Værn om altaner skal udformes som en spinkel åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente.

### Stk. 3. Tage

Tage skal fremstå som flade tage. Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende. Tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.

## Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagplader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO<sub>2</sub>. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

### Stk. 4. Adgang

Hovedindgang til bebyggelse skal orienteres mod fælles adgangsvej eller adgangsgivende sti eller mod fælles arealer, som vist på tegning 4 og 5.

### Stk. 5. Bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er velbegrundet i forhold til solorienteringen, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i bygningens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.



## Stk. 6. Tekniske installationer

Tekniske installationer skal placeres inden for bygningens volumen, fx i kælder og/eller inden for tagets profil.

## § 7. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1. Friarealer

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet, 10 pct. af erhvervsetagearealet samt 100 pct. af institutionsetagearealet for området under ét. Opholdsarealer indrettes på dæk i gårdrum og på fælles tagterrasser medregnes i beregningen af friarealdækningen. Friarealer skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

### Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse og overordnede indretning

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

### Stk. 3. Byrum

Byrum skal indrettes, som vist på tegning 4 og 5 og skal være offentligt tilgængeligt. Pladsen skal indrettes som en urban plads med opholdsmuligheder og i tæt sammen spil med den omgivende bebyggelse og den i § 5, stk. 2, fastlagte åbne stueetage, via trapper, rampe samt plinte udformet som kantzoner i tilknytning til boligerne, og de forbindelser, der løber gennem pladsen.

### Stk. 4. Beplantning og kantzoner

- Beplantning skal ske som vist på tegning 4. Herudover kan der ske yderligere beplantninger jf. nedenfor.
- Friarealerne skal forsynes med træer og anden beplantning. Boliger direkte ud til de hævede arealer skal forsynes med forhaver, der må hegnes med beplantning, levende eller begrønnet hegn med en højde på indtil 1 m. Boliger med direkte adgang i terrænniveau skal forsynes med tilsvarende kantzoner.
- Fælles terrasser og taghaver skal ved beplantning gives en markant grøn karakter og skal indrettes, så de indbyder til ophold og aktivitet samt leg for så vidt angår arealer i tilknytning til boliger. Udformningen af værn skal tilpasses den enkelte bygning. Beplantningen skal være varieret i højde og plantevalg og skal være tilpasset de konkrete vækstvilkår.
- Til den i § 5, stk. 2 pkt. c fastlagte rækkehusbebyggelse skal der etableres haver.

### Stk. 5. Hegning

Ubebyggede arealer må som hovedregel ikke hegnes eller forsynes med "adgang forbudt"-skilte eller lignende. Dog kan boligers ankomstzoner og terrasser hegnes. Hegn skal gives et ens og imødekomende udseende. Endvidere kan Teknik- og Miljøudvalget godkende hegning i særlige tilfælde som eksempelvis ved daginstitutioner.

## Stk. 6. Bilparkering

Parkeringsdækningen for biler skal være af størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringspladserne skal etableres i konstruktion i underjordisk anlæg. Dog kan 5 parkeringspladser fortrinsvis til korttidsparkering, af- og påsætning og handicapparkering etableres på terræn langs Meklenborggade. Adgang til parkeringskælder skal etableres i overensstemmelse med tegning nr. 5.

## Stk. 7. Cykelparkering

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	4 pladser
Erhverv:	4 pladser (mindst 25 % skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 pladser pr. studerende/ansat (mindst 50% skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser

For boliger, erhverv og butikker, skal etableres 2 parkeringspladser for pladskrævende cykler pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal. Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Placeringen er vist på tegning 4 og 5.

## Stk. 8. Fællesanlæg

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

## Stk. 9.

For træer plantet i muld gælder, at de som udgangspunkt skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder på vejarealer eller etagedæk gælder, at der som udgangspunkt skal være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed. Kravet til udplantningsmiljøet vurderes konkret for det enkelte træ og kan være mindre for mindre træer.

## Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 meter dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 meter dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 meter over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 meter muldlag.

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

#### Stk. 10.

Veje, stier og adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser tilgængelighed for alle og er trygge at færdes på.

#### Stk. 11.

Belysning skal medvirke til at give kvarteret en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekomende og tryk karakter. Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

## § 8. Forureningsgener

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5, stk. 2.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Støjniveau på boligfacader: 68 Det skal vurderes af støjfagpersonen, om denne skal med.
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): 46
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

## Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 ”Støj fra veje”.

### Stk. 2. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

## § 9 Bæredygtighed og regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

## Kommentar

Ifølge ”Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg” kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

## § 10. 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, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## § 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

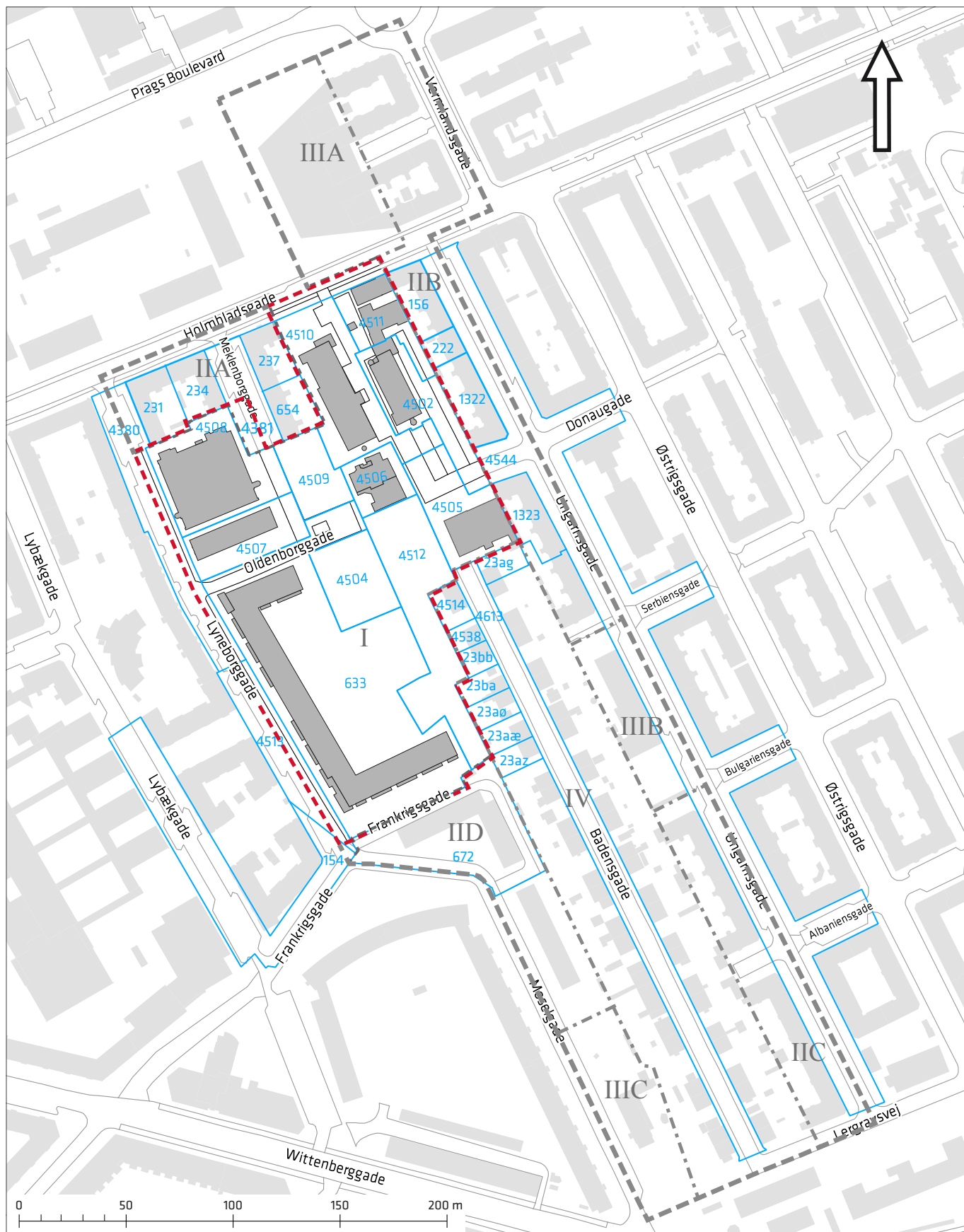
Lokalplan nr. 367 ’Sadolin & Holmblad’ bekendtgjort den 11. november 2003 ophæves for så vidt angår område I, § 3, stk 1, § 4, stk 6, idet den fastlagte vendeplads ophæves, § 4 stk 10 § 5, stk 1, §6 stk 1, 3-5, §7, § 10, stk 1 samt § 10, stk 5, pkt. b,d,e.

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 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 - Lokalplanområdets afgrænsning



--- Grænse for lokalplan nr. 367

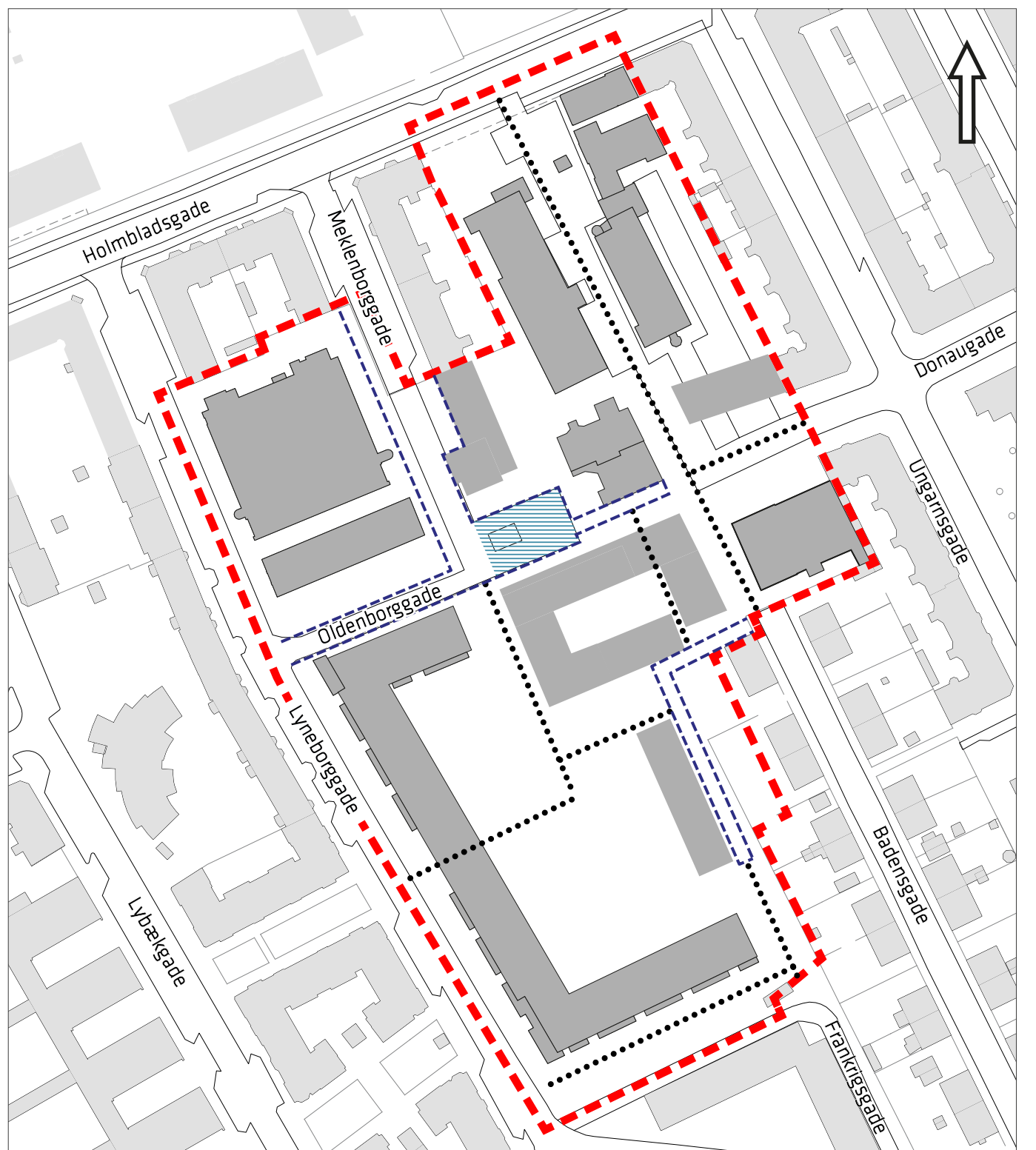
--- Grænse mellem underområder





I - IV Betegnelse for underområder

--- Grænse for lokalplantillæg nr. 2

— Matrikelskel

## Tegning nr. 2 - Vejforhold

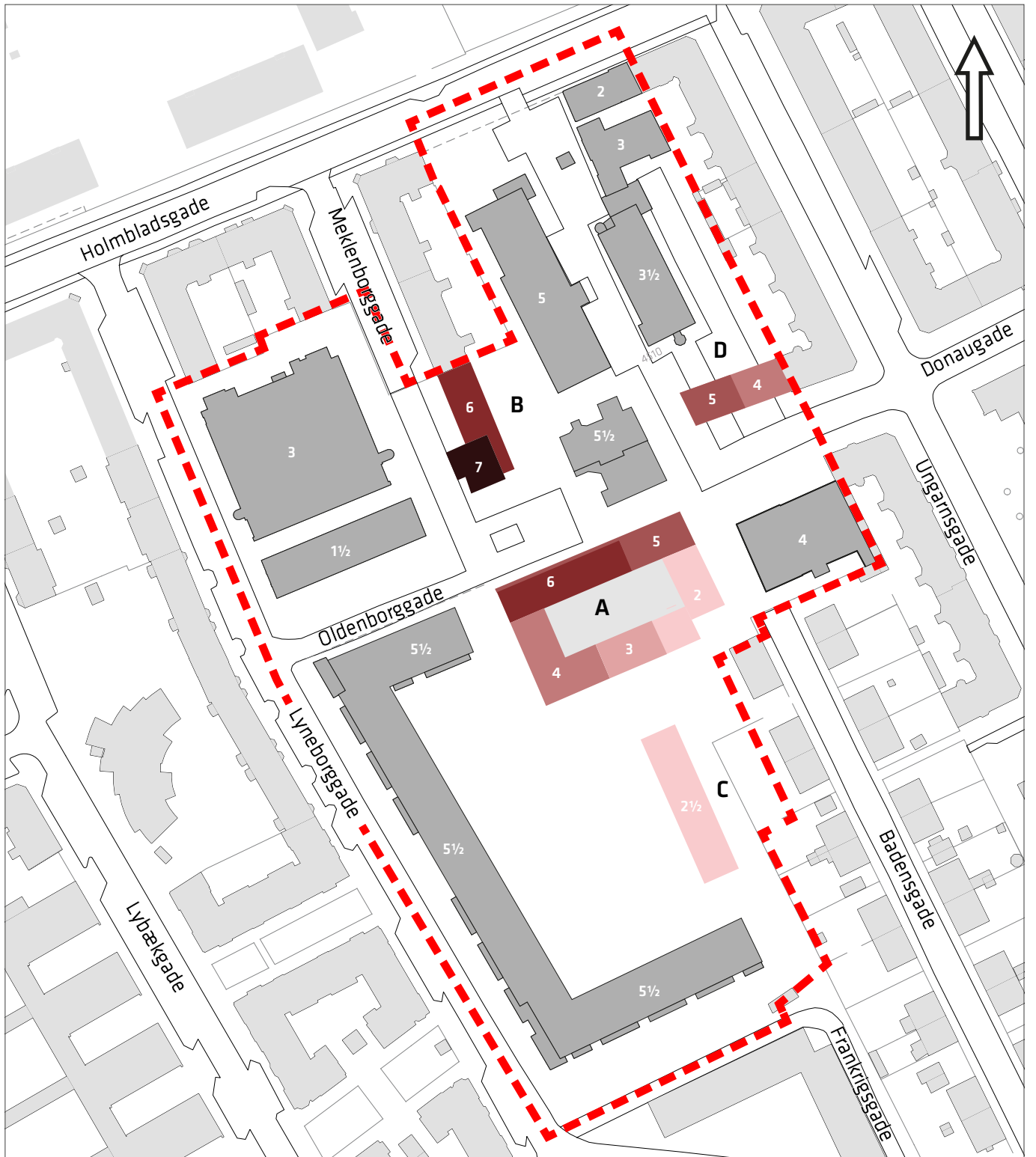


-  Tillægsområdets afgrænsning
-  Vejudlægslinje
-  Vejareal der skal anlægges som plads
-  Passagemuligheder/stier fastlagt i lokalplan nr. 367

0 20 40 60 80 100 m



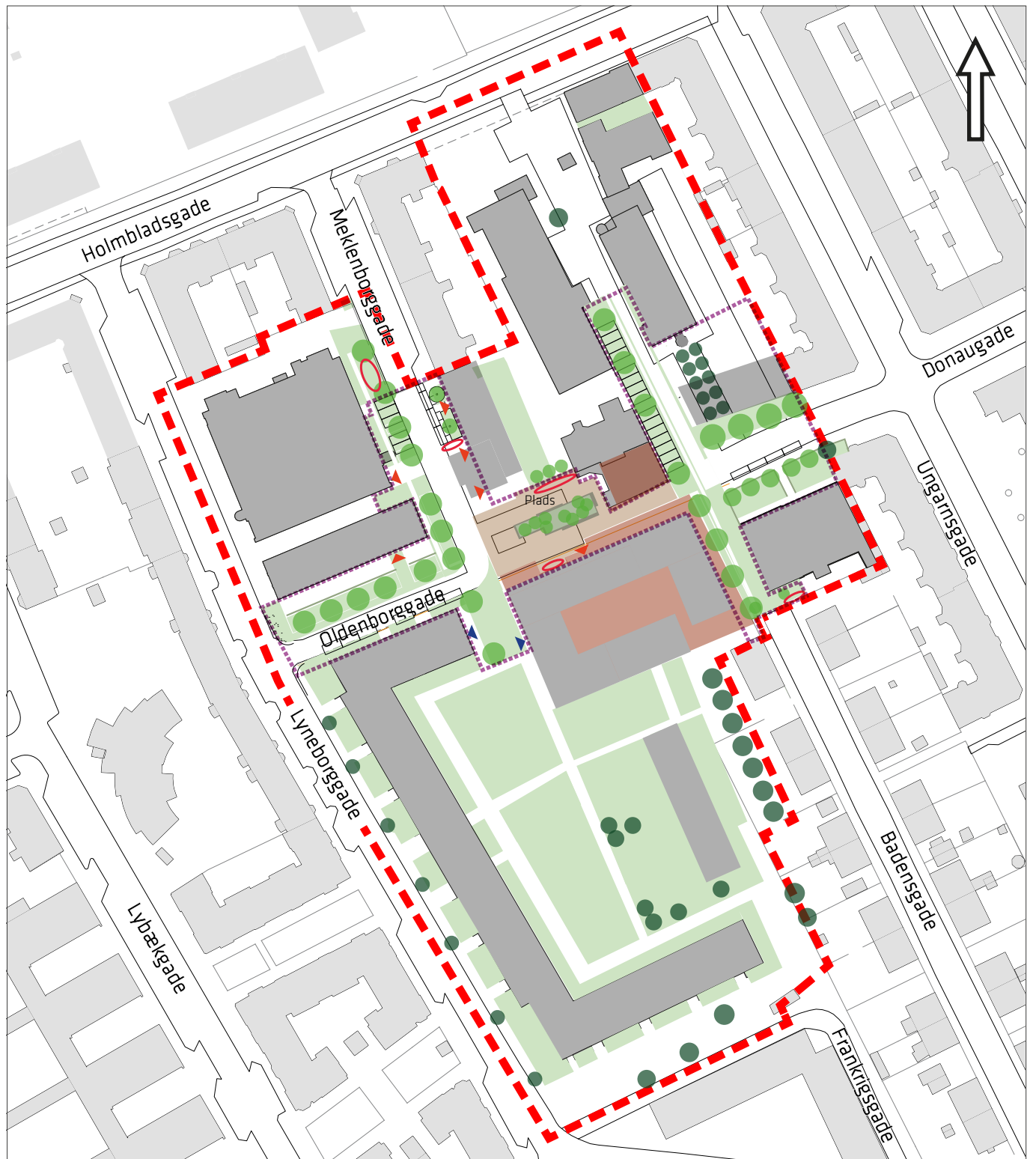
# Tegning nr. 3 - Bebyggelsesplan















- - - Tillægsområdets afgrænsning
- Eksisterende byggeri i området i 1½-5½ etager

- Nyt byggeri i 2-2½ etager
- Nyt byggeri i 3 etager
- Nyt byggeri i 4 etager
- Nyt byggeri i 5 etager
- Nyt byggeri i 6 etager
- Nyt byggeri i 7 etager

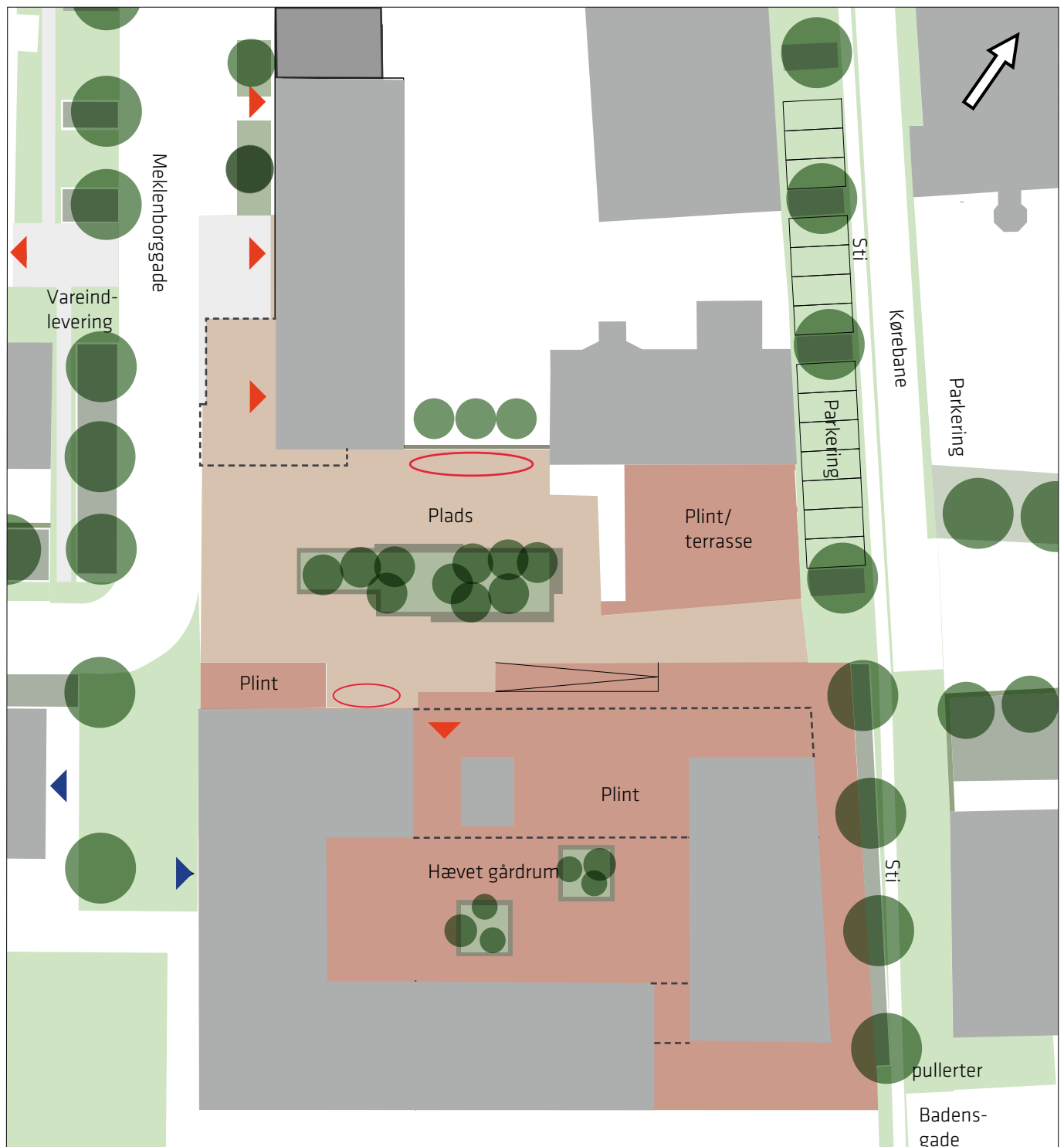
# Tegning nr. 4 - Byrum



- |   |                                    |   |                             |
|---|------------------------------------|---|-----------------------------|
|  | Tillægsområdets afgrænsning        |  | Indgang til byggeri         |
|  | Eksist. bygninger uden for området |  | Adgang til parkeringskælder |
|  | Eksist. bygninger og byggefeltet   |  | Cykelparkering              |
|  | Byrum                              |  | Eksisterende træer          |
|  | Plads                              |  | Nye træer                   |
|  | Plint                              |   |                             |
|  | Beplantning                        |   |                             |



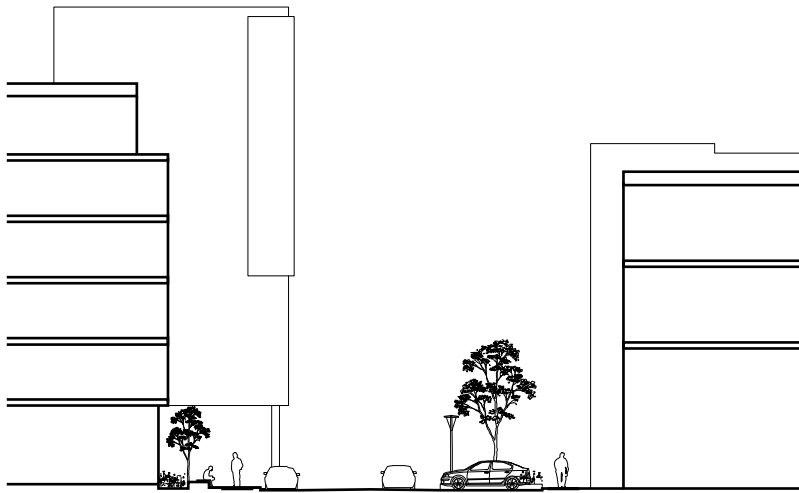
# Tegning nr. 5 - Byrum



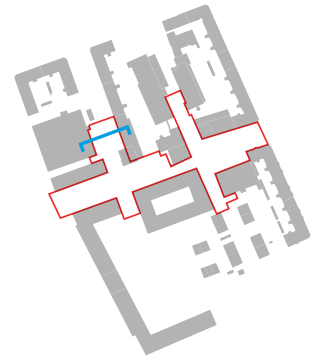
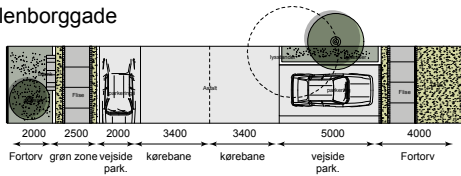
- Byggeri i stueetage
- Åben stueetage
- Plads
- Plint/terrasse
- Beplantning
- Indgang til byggeri
- Indgang til parkeringskælder
- Cykelparkering
- Træer



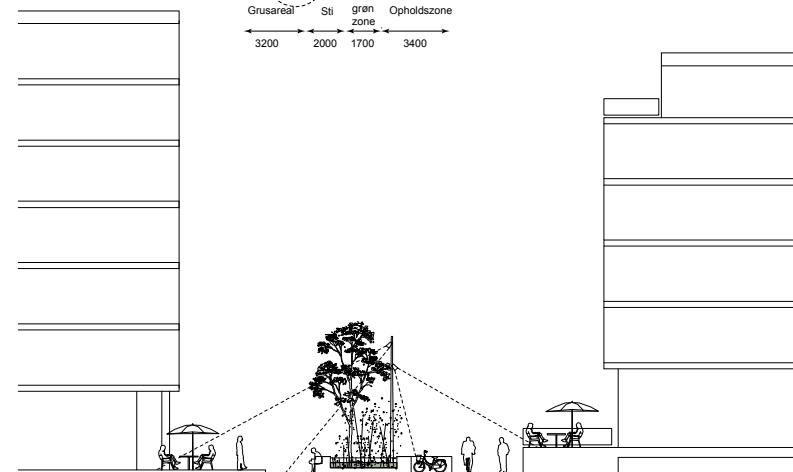
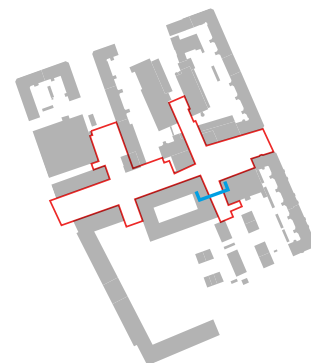
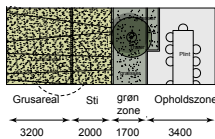
# Tegning nr. 6 - Snit i gader og byrum



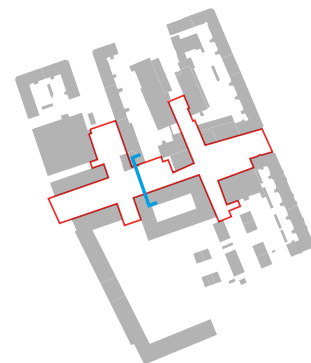
Tværsnit af Meklenborggade



Tværsnit af Badensgade



Tværsnit af Oldenborggade





# Københavns Kommune

## Lokalplan nr. 367

Lokalplan for området begrænset af Holmbladsgade, østskellet af ejendommen matr.nr. 4318 Sundbyøster, København, Prags Boulevard, Vermlandsgade, Ungarnsgade samt midtlinierne af Lergravsvej, Moselgade og Lyneborggade.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

### § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for at omdanne hidtidige industriejendomme samt ejendomme med boliger og offentlige institutioner til et attraktivt integreret byområde i samspil med kvarteret som helhed, herunder den nære beliggenhed i forhold til offentlige og private servicefunktioner, såsom metrostationer, Amagercentret samt det kommende aktivitets- og parkstrøg på Prags Boulevard.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Eksisterende boligejendomme opretholdes til helårsboliger, nye helårsboliger opføres i den vestlige del af området, serviceerhverv indrettes i hidtidige industri- og administrationsbygninger, en børneinstitution og et skoleaneks opretholdes til offentlige formål, og et parkeringsareal mellem Holmbladsgade og Prags Boulevard fastlægges til offentlige formål i form af et kultur- og idrætshus.
- Der er i bydelen en stor andel små boliger, og ved nyindretning og nybyggeri tilvejebringes større, familieegnede boliger.
- Et karakteristisk træk ved de eksisterende etageboligbebyggelser, hvoraf hovedparten er bevaringsværdige eller indgår i bevaringsværdig sammenhæng, er den uafsluttede karréstruktur med gavle i skel. Bebyggelses-

planen opretholder denne struktur, og for nybyggeri bygges der videre på dette motiv. Der stilles krav om, at nybyggeriets gavle udføres som facader, og endvidere tilstræbes det, at eksisterende gavle kan åbnes og fremtræde som facader med vinduer, franske altaner eller lignende.

- Med bebyggelsesplanen og krav til vej- og stianlæg samt indretning af de ubebyggede arealer sikres passagemuligheder gennem området mellem Prags Boulevard og Lergravsvej og mellem Ungarnsgade og Lyneborggade.
- Dobbeltthusene i Badensgade er bevaringsværdige, og med retningslinier for ombygning og renovering sikres de arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter og det særlige bebyggelsesmiljø.
- Nyindretning af eksisterende og for en dels vedkommende bevaringsværdige industri- og administrationsbygninger til serviceerhverv og eventuelt boliger skal med bebyggelsens tidstypiske og funktionelt baserede arkitektoniske fremtræden bidrage til at skabe et varieret bebyggelsesmiljø og fastholde områdets lokal- og kulturhistoriske identitet.
- Krav til bebyggelsens ydre fremtræden og de ubebyggede arealers indretning, herunder begrænsning af parkering på terræn og etablering af en central grønning, skal medvirke til at tilføre området nye byrumsmæssige og rekreative kvaliteter.
- Ved bevaring af eksisterende bebyggelse, ved brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved udnyttelsen af den gode kollektive trafikbetjening, ved hensyntagen til fodgængere og cyklister, ved krav om grønne arealer og træplantning, ved krav om kollektiv varmforsyning og ved etablering af miljømæssige servicefunktioner tilstræbes et område opbygget efter miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.\*)

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

## § 2. Område

*Stk. 1.* Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.611 og omfatter ejendommene matr.nr. 23h, 23i, 23k, 23l, 23m, 23n, 23o, 23q, 23r, 23s, 23t, 23u, 23v, 23x, 23y, 23z, 23æ, 23ø, 23aa, 23ab, 23ac, 23ad, 23ae, 23af, 23ag, 23ah, 23ai, 23ak, 23al, 23am, 23an, 23ao, 23ap, 23aq, 23ar, 23as, 23at, 23au, 23av, 23ax, 23ay, 23az, 23aæ, 23aø, 23ba, 23bb, 24b, 156, 222, 231, 234, 237, 615, 633 (del af), 650, 654, 672, 1322, 1323, 1324, 1583, 1584, 2273, 3308, 3325, 3512, 3520, 3727, 3823, dele af matr.nr. 17a, 19c og 154 (private vejarealer af Moselgade, Lyneborggade og Meklenborggade), umatrikulerede private vejarealer (Badensgade, del af Donaugade og del af Moselgade) Sundbyøster, København samt alle parceller, der efter den 1. januar 2003 udstykkes i området.

*Stk. 2.* Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, IIA-D, IIIA-C og IV som vist på tegning nr. 27.611.

## § 3. Anvendelse

*Stk. 1. For område I gælder:*

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.

Mindst 50 pct. af det samlede etageareal skal anvendes til boliger.

*Stk. 2. For områderne IIA-D gælder:*

Områderne fastlægges til helårsboliger. I bebyggelsen mod Holmbladsgade må der i stueetagen foruden boliger indrettes publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, liberale erhverv og lignende og på ejendom-

men matr.nr. 615 ibid. tillige butikker, hvis samlede bruttoetageareal ikke må overstige 250 m<sup>2</sup> \*\*). Endvidere kan der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdernes anvendelse til boliger.

*Stk. 3. For områderne IIIA-C gælder:*

Områderne fastlægges til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter, såsom institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner samt kulturelle formål. Til hver institution må der indrettes enkelte boliger til brug for personer med tilknytning til institutionen.

For område IIIA gælder særligt, at det fastlægges til et kultur- og idrætshus.

*Stk. 4. For område IV gælder:*

Området fastlægges til helårsboliger. Der må på hver ejendom højst indrettes 2 boliger. Endvidere kan der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse indrettes kollektive anlæg og institutioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger.

*Stk. 5. For hele lokalplanområdet gælder:*

a) Nye boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 90 m<sup>2</sup>. Ingen bolig 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 boliger i tagetager samt i erhvervsbygninger skal disse arealkrav opfyldes i videst muligt omfang. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere, her-

\*\*\*) Opmærksomheden henledes på planlovens regler for beregning af bruttoetageareal til butiksformål.



under anlæg for affaldssortering (miljøstationer).

- b) Indretning af bebyggelse må ikke uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse ske således, at erhverv eller institutioner placeres over etager med boliger.
- c) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m fra boliger og lignende).

#### § 4. Vej- og stiforhold

*Stk. 1.* Mod Holmbladsgade, Prags Boulevard, Vermlandsgade, Ungarnsgade, Donaugade, Badensgade, Moselgade og Meklenborggade opretholdes de eksisterende vejlinier.

*Stk. 2.* Mod Lergravsvej opretholdes/fastlægges vejlinien i en afstand af 12,55 m fra den modstående vejlinie.

*Stk. 3.* Mod Lyneborggade fastlægges vejlinien i en afstand af 15,83 m fra den modstående vejlinie. På strækningen mellem Frankrigsgade og den i stk. 6 fastlagte vej fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinie i en afstand af 5 m fra den fastlagte vejlinie, jf. tegninger nr. 27.617 og 27.619.

*Stk. 4.* De på tegning nr. 27.617 med priksignatur viste vejarealer af Lergravsvej, Lyneborggade og Frankrigsgades forlængelse kan nedlægges som offentlig vej/privat fællesvej, når betingelserne herfor i hvert enkelt tilfælde er opfyldt.

For de med samme signatur viste arealer, der er udlagt til Albaniensgades forlængelse, Lergravsvejs udvidelse, Moselgades udvidelse og Frankrigsgades forlængelse, kan vejudlæggene ophæves, når betingelserne herfor i hvert enkelt tilfælde er opfyldt.

*Stk. 5.* Eksisterende stiforbindelser fra Ungarnsgade til Badensgade i Serbiensgades for-

længelse og fra Badensgade til Moselgade opretholdes.

*Stk. 6.* Der fastlægges en privat fællesvej fra Lyneborggade mod øst som vist på tegning nr. 27.617. Vejen skal anlægges som opholds- og legeområde med en bredde på 7 m og skal forsynes med vendeplads efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning.

*Stk. 7.* Ud over de i stk. 1-3 og 5-6 fastlagte veje og stier kan der ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige for at betjene den enkelte ejendom.

*Stk. 8.* Belægninger, træplantninger, belysning og inventar på vejarealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse skal medvirke til at give området en bymæssig og helhedspræget fremtræden af høj kvalitet.

*Stk. 9.* Allébeplantning i Badensgade, Lyneborggade og Meklenborggade skal bevares/genetableres/etableres, jf. tegning nr. 27.612.

*Stk. 10.* For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m<sup>2</sup>. For træer i lukkede befæstelser skal der minimum være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder minimum 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen.

*Stk. 11.* Der fastlægges 3 m hjørneafskæringer.

#### § 5. Bebyggelsens omfang og placering

*Stk. 1.* For områderne I, IIIA og IIIC må bebyggelsesprocenten ikke overstige 110. For område I beregnes bebyggelsesprocenten for området under ét.

For område IID og IIIB må bebyggelsesprocenten ikke overstige 130.

For områderne IIA-C og IV fastsættes bebyggelsesprocenten i medfør af de i de efterfølgende stk. er fastlagte bebyggelsesplaner.\*\*\*)

\*\*\*) Gennemførelse af de fastlagte bebyggelsesplaner i områderne IIA-C indebærer, at bebyggelsesprocenten for enkeltejendomme vil variere fra 260 til 378. Bebyggelsesprocenten vil for områderne under ét være ca. 320, mens de ubebyggede arealer vil være af størrelsesordenen 18 pct. af etagearealet.

tes beboelse i den eksisterende randbebyggelses tagetager under forudsætning af, at pågældende ejendom indgår i fælles gårdanlæg med tilfredsstillende opholdsarealer, jf. i øvrigt § 10.

*Stk. 6. For område IIIA gælder særligt:*

Bebyggelsen skal opføres inden for den på tegning nr. 27.612 viste principielle byggezone. Bebyggelsens højde må ikke overstige 15 m. Mod matr.nr. 650 og 3325 ibid. må bebyggelsens højde ikke overstige 0.8 x afstanden til naboskel. Ud for disse ejendomme gavle i skel kan ny bebyggelse tillades opført med større højde, evt. sammenbygget med gavlene, såfremt det er lysmæssigt forsvarligt i forhold til naboejendommenes friarealer og er arkitektonisk velbegrunderet.

*Stk. 7. For område IV gælder særligt:*

- a) De oprindelige byggeforeningshuse, der er bevaringsværdige i henhold til stk. 2, må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Bygge- og Teknikforvaltningens særlige godkendelse, jf. dog pkt. b – d og § 6, stk. 7, pkt. a – l.
- b) Retablering af de i pkt. a nævnte bygninger skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse ske i samme omfang og med samme placering og udformning som den eksisterende samt med samme ydre fremtræden i overensstemmelse med § 6, stk. 7.
- c) Mod havesiden må der ud for stueetagen etableres mindre tilbygninger i form af hævede terrasser, havestuer eller lignende i let konstruktion. Tilbygningers dybde må ikke overstige 2,5 m, og højden på havestuer må ikke overstige underkant af etagedækket mellem stueetage og 1. sal. Tilbygninger i form af havestuer skal udføres fortrinsvis i glas.
- d) Der må opføres mindre vindfang ved hoveddøre i frie gavle.
- e) På hver ejendom må endvidere opføres én garage eller carport på højst 20 m<sup>2</sup>, placeret i en afstand af mindst 1 m fra vejlinjen. Bygningshøjden må ikke overstige 3 m. Herudover kan der i baghaven opføres mindre skure og udhuse med et samlet bebygget areal på højst 15 m<sup>2</sup>.

- f) Placering og udformning af de i pkt. c, d og e nævnte bygninger skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

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

*Stk. 1.* Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og give de forskellige afsnit af bebyggelsen et velargumenteret fællespræg med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas. Nybyggeri skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremstå med arkitektonisk høj kvalitet i et nutidigt formsprog.

*Stk. 2.* Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, solafskærmning 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 helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske fremtræden i gadebilledet.

Facadebelysning og lignende må ikke ved blanding eller reflekser være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter eller den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk. Der må ikke opsættes signboards, lysaviser eller reklameskilte med løbende eller blinkende effekt.

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

*Stk. 3.* Tekniske anlæg og installationer på tag samt tagterrasser skal udformes således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og som integrerede dele af bygningens arkitektur.



*Stk. 4.* Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Antenner, herunder parabol, må alene placeres på tag så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

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

- a) Nyt boligbyggeri skal fremstå med et let facadeudtryk i glas, træ og stål, hvor glas og træ er det gennemgående materiale. Overfladebehandling og farvevalg skal som hovedregel være i overensstemmelse med materialernes naturlige farveholdning og afstemmes i forhold til bebyggelsens samlede fremtræden. Metaloverflader må ikke være reflekterende. Fritstående gavle skal behandles som facader og forsynes med vinduer, karnapper, altaner eller lignende. Desuden skal byggeriet iagttage bestemmelserne i pkt. b-e.
- b) Boligerne skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Altaner må højst have et fremspring på 1,5 m og altanværn skal fremtræde lette og transparente og udføres i glas, med lodrette spinkle balustre eller lignende. Bygningsfremspring, såsom altaner, karnapper mv., samt skift mellem lukkede og åbne facadepartier skal fremstå som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur og skabe variation i facadeudtrykket. Vinduer skal udføres med klart planglas. For punkthuset skal der især lægges vægt på at understrege et vertikalt facadeudtryk eventuelt ved mindre forskydninger i bygningskroppen, etablering af hjørnealtaner eller halvt indeliggende altaner.
- c) Eventuelle åbne kælderetager skal bortset fra adgange afdækkes med lette, transparente facadeelementer i en materiale- og farveholdning, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn harmonerer med facadens gennemgående materialer i øvrigt.
- d) Bebyggelsen skal fremtræde med markeret hovedgesims. Facader på eventuel penthouseetage skal fremtræde fortrinsvis i glas.
- e) Opgange i længhuse skal have adgang til begge facader.
- f) Ændringer af eksisterende bebyggelse skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn

tage udgangspunkt i pågældende bygnings arkitektoniske udtryk og stilart med respekt for tidstypiske træk i facade- og tagudformning, materialevalg, detaljering og udsmykninger. Bygge- og Teknikforvaltningen kan tillade påbygninger, såsom altaner, karnapper, indgangspartier og lignende samt ekstra etage og tagterrasser, såfremt påbygningerne sker under hensyntagen til pågældende bygnings udformning og ikke forringer bygningens arkitektoniske kvaliteter.

*Stk. 6. For områderne IIA-D og IIIB-C gælder særligt:*

- a) Facadeændringer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn tilvejebringe en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske særpræg, herunder i forhold til karakteristiske lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes med respekt for den pågældende bygnings arkitektur og byggeskik. Facader i blank mur må ikke overfladebehandles.
- b) Tårne, spir og karnapper skal bevares eller reableres som oprindeligt.
- c) Permanent fritstående gavle og bagvanter skal så vidt muligt behandles som facader og forsynes med vinduer, franske altaner og lignende, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse skal udformes og placeres på baggrund af en helhedsløsning for den pågældende gavl/bagvant, jf. desuden § 5, stk. 3 og § 5, stk. 6.
- d) Vinduer skal ved udskiftning erstattes med sidehængte udadgående dannebrogsvinduer af træ og de deraf afledte typer. Oprindelige vinduer af anden type skal dog respekteres. Glas skal være af klart planglas.
- e) Opholdsaltaner og tagterrasser må kun etableres mod gårdsiden.
- f) Ved indretning af beboelse i tagetagen skal denne forsynes med kviste eller lignende opbygninger mod gade, tilpasset bygningens arkitektur og facaderytme. Udformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.
- g) Ny bebyggelse i område IIIC skal opføres i gul blank mur med sadeltag svarende til eksisterende bebyggelse



*Stk. 7. For område IV gælder særligt:*

- a) Enhver ombygning, ændring eller istandsættelse skal udføres i overensstemmelse med bebyggelsens oprindelige arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse, medmindre ændringerne iagttager følgende bestemmelserne i pkt. b-l.
- b) Facader skal opretholdes som blank mur og skal repareres med stentype, farve og forbandt som eksisterende facademurværk. Facader på frie gavle kan op til ½ m fra underkant af 1. sals vinduer overfladebehandles med indfarvet puds eller lignende i teglrød farve.
- c) Oprindelig udsmykning som stik over vinduer og døre, gesimsbånd m.v. samt oprindelige bygningsdele som frontispicer, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes.
- d) De oprindelige murhuller må ikke ændres. Dog må der mod gavl isættes fransk altan og mod haveside etableres havedør/fransk altan /altan efter fjernelse af brystning, såfremt bredden af murhullet bevares. Altandybden må ikke overstige 1,2 m og bredden skal svare til murhullets bredde.
- e) Vinduer i facader og gavle skal udføres som sidehængte udadgående trævinduer med sprosser som de oprindelige. Vinduer skal have enkelt lag glas og kitfals i yderste ramme eller termoruder med sprossedimensioner som oprindeligt. Ventilation skal udføres skjult i ramme/karm. Glas skal være klart planglas. Ved seksrammede vinduer kan midterste rammer være faste. Vinduer skal males hvide med heldækkende maling.

- f) Yderdøre skal være fyldningsdøre af træ som oprindelige døre eller i samme stil. Døre skal males med heldækkende maling.
- g) Tage skal dækkes med røde teglsten. Brandkamme skal opretholdes og dækkes med røde vingetegl.
- h) Tagrender, nedløb og ventilation/udluftning over tag skal udføres i zink eller stål.
- i) Mod gade kan isættes to ovenlys med et lysningsareal på højst 55 x 78 cm. Ovenlys skal placeres symmetrisk omkring og med ens afstand til frontispicen. Overkant af ovenlys skal flugte med overkant af vinduer i frontispicen.
- j) Mod haveside kan etableres kvistaltaner med en bredde som eksisterende kviste. Altanværn skal holdes bag hovedgesims og skal udføres med spinkle lodrette balustre. Ovenlys skal udføres som enkeltiddende vinduer med overkant i flugt med overkant kvistvindue.
- k) På hanebåndsloft må mod henholdsvis gade- og haveside isættes højst 3 enkeltiddende fredningsvinduer eller traditionelle jernvinduer, placeret med ens afstand til tagkip.
- l) Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted.

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

*Stk. 1.* Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, indrettes og udføres således, at beboere og brugere beskyttes mod forurening fra virksomheder i

\*\*\*\*\*) De tidligere industriejendomme matr.nr. 24b og 633 Sundbyøster, København, er kortlagt og indberettet som kemikalieaffaldsdepoter i henhold til "Lov om forurennet jord" (lov nr. 370 af 2. juni 1999), der trådte i kraft 1. januar 2000. Herudover er det sandsynligt, at der flere steder kan forekomme forurening af undergrunden, ligesom overfladejorden kan være forurennet fra de industrielle aktiviteter, der har fundet sted i en stor del af lokalplanområdet. I henhold til lov om forurennet jord § 71 skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen) i henhold til § 21 i lov om miljøbeskyttelse (lov nr. 698 af 22. september 1998). Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. I § 50 i lov om forurennet jord bestemmes det, at opgravning og flytning af forurennet jord og jord fra en kortlagt ejendom eller et areal, som anvendes til offentlig vej, skal anmeldes til miljømyndighederne (Miljøkontrollen). Pligten til at anmelde påhviler den, der flytter jorden, dvs. ejer, bruger, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelsen skal ske, inden jorden flyttes.

og uden for området og i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 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 varmforsyning

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

## § 9. Ledningsforhold

Der forudsættes tinglyst fornødne deklarerationer vedrørende sikring mv. af ledninger.

## § 10. Ubebyggede arealer

*Stk. 1.* For områderne I, IIIA og IIIC gælder: Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 60 pct. af etagearealet til boliger og grundskoleundervisning, 100 pct. af etagearealet til børneinstitutioner, 25 pct. af etagearealet til kultur- og idrætsfunktioner og 15 pct. af etagearealet til erhverv og øvrige offentlige formål og skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

For område I beregnes friarealprocenten for området under et.

I område I skal friarealerne anlægges med beplantede grønninger som vist på tegning nr.

27.618. Den større centrale grønning mellem den nye boligbebyggelse og område IV skal anlægges som en urban park overvejende græsklædt med grupper af solitære træer.

*Stk. 2.* For områderne IID og IIIB gælder: Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 50 pct. af etagearealet til boliger og grundskoleundervisning, 100 pct. af etagearealet til børneinstitutioner og 10 pct. af etagearealet til erhverv og øvrige offentlige formål og skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

*Stk. 3.* For områderne IIA-C gælder: De ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsarealer for beboere og brugere efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

*Stk. 4.* For område IV gælder: De ubebyggede arealer skal anlægges som haver med beplantning.

*Stk. 5.* For hele lokalplanområdet gælder:

a) Til friarealet medregnes de dele af interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, eventuelt i form af andele heraf for den enkelte ejendom.

b) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering kan indrettes på terræn, i underjordisk anlæg, i bebyggelse eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse. Parkering på interne private fællesveje medregnes ved beregning af parkeringsdækningen. I område I må højst 2/3 af parkeringsdækningen anlægges på terræn. I områderne IIA-C må der ikke indrettes parkering på terræn, bortset fra vejarealer. I område IV skal der etableres 1 parkeringsplads på hver ejendom på terræn, i carport eller i garage. Parkeringsarealer på terræn

\*\*\*\*\*) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr.3/1984 om ”Trafikstøj i boligområder”.



skal indpasses i omgivelserne og forsynes med træplantning efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

- c) Der fastlægges interne passagemuligheder gennem området for fodgængere og cyklister som vist på tegning nr. 27.617. Fysiske foranstaltninger til forhindring af gennemkørsel med motorkøretøjer skal etableres henholdsvis ved Badensgades nordlige afslutning og ved pladسدannelsen i forlængelse af den fastlagte vej med tilslutning til Lyneborggade.
- d) Ubebyggede arealer i områderne I, IIA-D og IIIA skal som hovedregel henligge uindhegnede. I område IV skal eventuelt hegn mod Badensgade placeres i vejlinien med en højde på højst 1,2 m.
- e) Beplantning, belægning, belysning og inventar i øvrigt på de ubebyggede arealer skal udformes på en måde, der kan medvirke til at give området en bymæssig helhedspræget fremtræden af høj kvalitet. For beplantninger i befæstede arealer gælder samme bestemmelser som for træer i veje, jf. § 4, stk.10. Eksisterende træer skal bevares i videst muligt omfang.
- f) Adgangs- og opholdsarealer, pladser m.v. skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.
- g) Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

## § 11. Tilladelser i henhold til anden lovgivning

*Stk. 1.* Uanset ovenstående bestemmelser må der ikke foretages bygge- og anlægsarbejder eller ændringer i anvendelsen på ejendommene matr.nr. 24b og 633 Sundbyøster, København, der er registreret som affaldsdepot, uden Miljømyndighedernes (Miljøkontrollens) tilladelse.

*Stk. 2.* Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til Museumslovens § 27.\*\*\*\*\*)

\*\*\*\*\*) Københavns Bymuseum bør kontaktes i god tid, forinden arbejdet påbegyndes.

## § 12. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 14.

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

## § 13. Påtaleret

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

## § 14. 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.

## § 15. Delvis ophævelse af lokalplan og servitutbortfald

*Stk. 1.* Lokalplan nr. 49, tinglyst den 19. april 1983, ophæves for så vidt angår de ejendomme, der er omfattet af nærværende lokalplan, jf. § 2.

*Stk. 2.* Følgende tinglyste byrder på ejendommene ophæves:

- 1) Deklaration, lyst den 12. oktober 1929, på ejendommen 23ba Sundbyøster, København, om bebyggelse, ombygning og tilbygning.
- 2) Fabriksservitut II c, lyst den 26. februar 1935, på ejendommene matr.nr. 633 ibid. og 17b ibid. (matr.nr. 17b er nu del af matr.nr. 633).
- 3) Afsnit III, post 2, i magelægsoverenskomst, lyst servitutstiftende den 13. august 1940, på

ejendommen matr.nr. 2192 ibid. (nu del af matr.nr. 633 ibid.) om benyttelse til handel eller fabriksvirksomhed mv.

4) Påtegning om bebyggelsesplan, lyst den 22. januar 1946, på retningsplan, lyst den 8. juni 1944, ophæves for så vidt angår ejendommen matr.nr. 672 ibid.

5) Servitut, lyst den 13. december 1950, på ejendommen matr.nr. 2194 ibid. (nu del af matr.nr. 633 ibid.) om industrielt brug mv.

6) § 3, pkt. c, i købekontrakt, lyst som byrde den 17. december 1917, på ejendommen matr.

nr. 633 ibid, om antal værelser samt forbud mod nærmere angiven anvendelse af ejendommen.

7) § 3, pkt. c, i købekontrakt, lyst som byrde den 27. oktober 1919, på ejendommen matr. nr. 633 ibid, om antal værelser samt forbud mod nærmere angiven anvendelse af ejendommen.

8) § 3, pkt. c, i købekontrakt, lyst som byrde den 17. november 1919, på ejendommen matr. nr. 633 ibid, om antal værelser samt forbud mod nærmere angiven anvendelse af ejendommen.

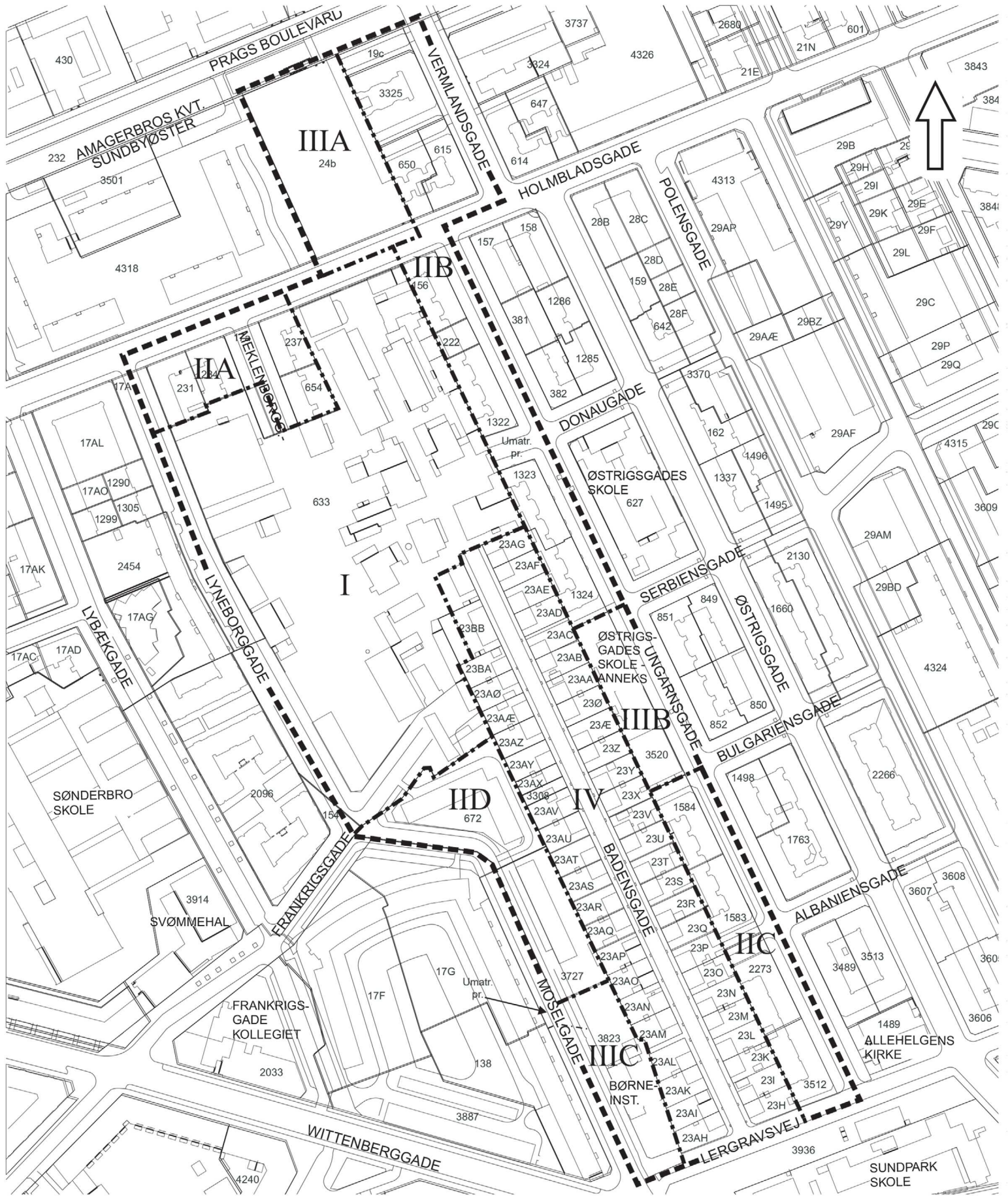
Nærværende lokalplan med indhæftede tegninger nr. 27.611, 27.612, 27.617, 27.618 og 27.619 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 2. oktober 2003 og endeligt bekendtgjort den 11. november 2003.

*Bygge- og Teknikforvaltningen den 11. november 2003.*

**Peter Høiriis Nielsen**  
kontorchef

/Kirsten Mølgaard  
arkitekt

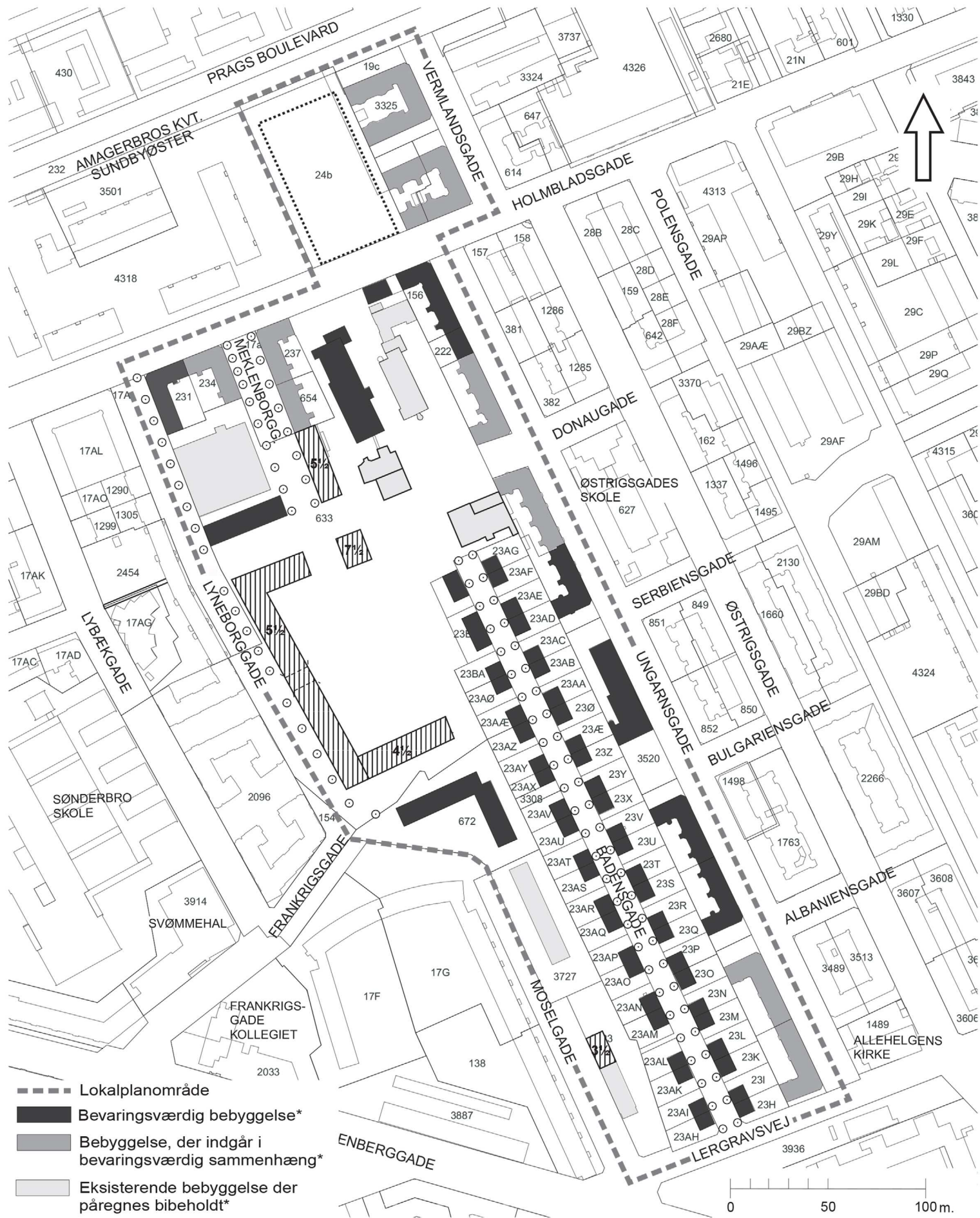




- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
Lokalplan Sadolin & Holmblad	1:2.500	311/456-0001-01
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
Sundbyøster, København	Jan. 2003	27.611
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		

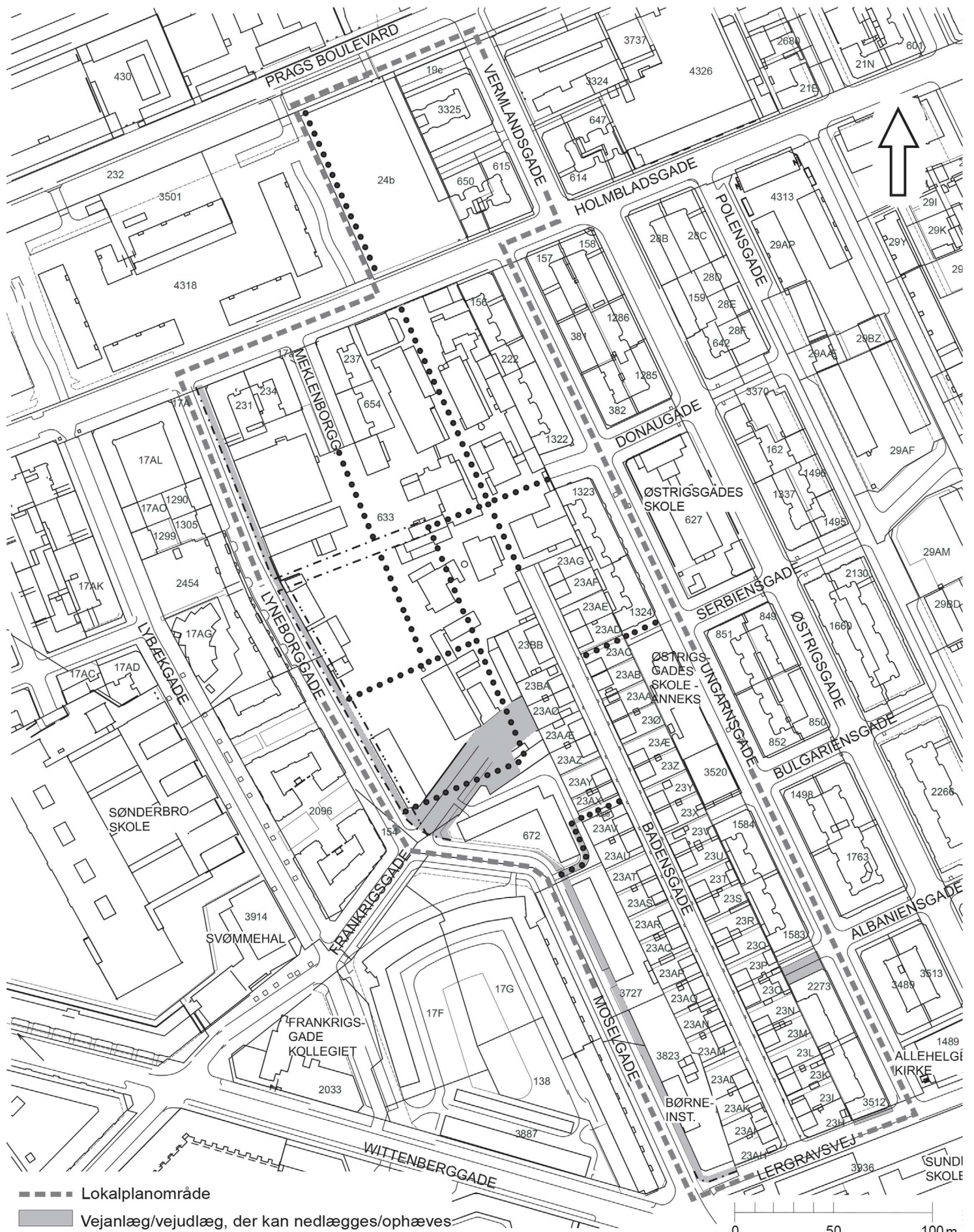




- Lokalplanområde
- Bevaringsværdig bebyggelse\*
- Bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng\*
- Eksisterende bebyggelse der påregnes bibeholdt\*
- ▨ Ny bebyggelse\*
- ⋯ Byggezone
- ⋯ Port
- ○ ○ Allébeplantning

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
Lokalplan Sadolin & Holmblad	1:2.500	311/456-0001-01
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
Sundbyøster, København	Jan. 2003	27.612
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



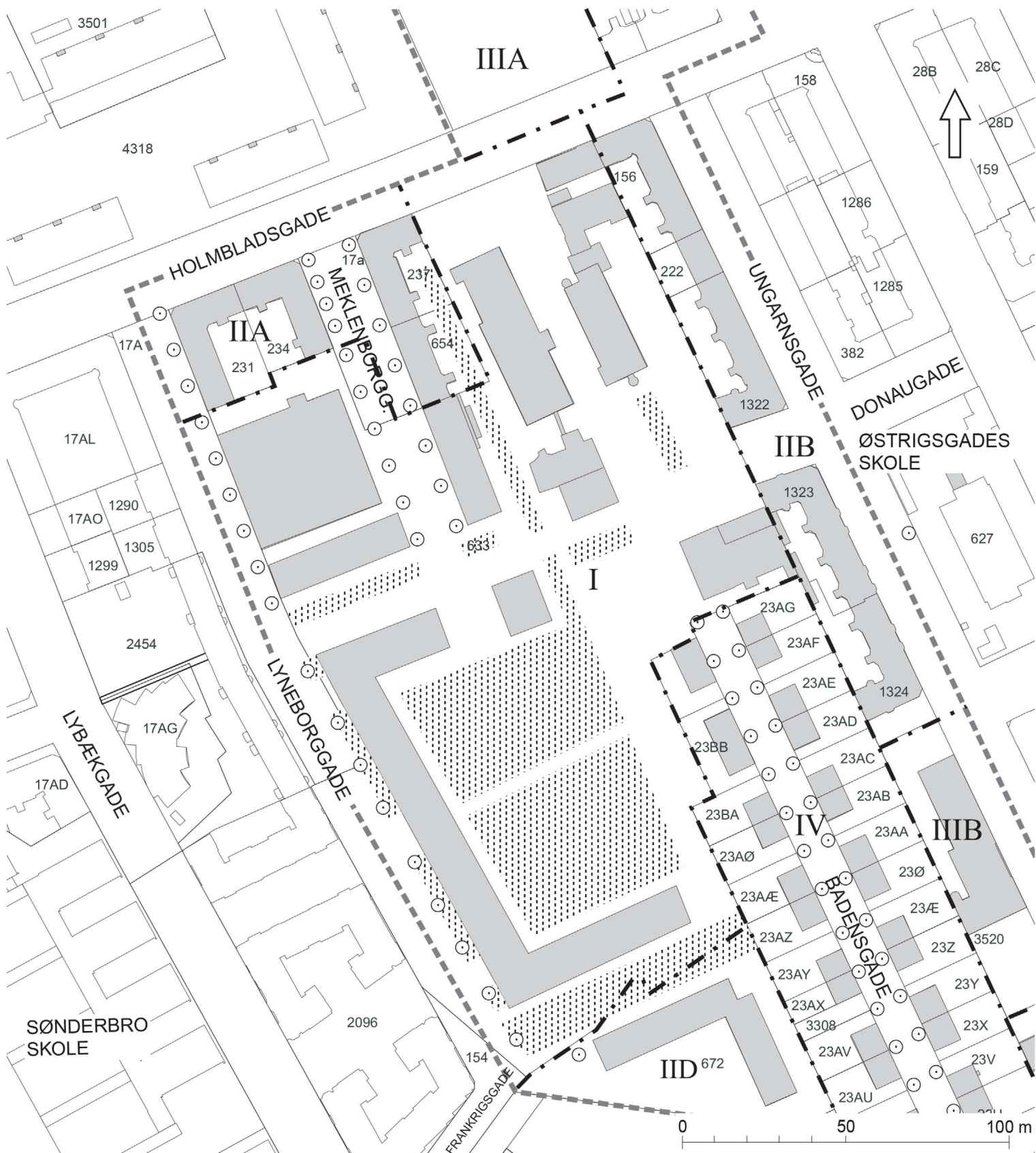


- Lokalplanområde
- Vejanlæg/vejudlæg, der kan nedlægges/ophæves
- - - - - Ny vejlinie
- · - · - Bebyggelsesregulerende byggelinie
- ● ● ● Passagemulighed /sti
- ┆┆┆┆┆ Ny privat fællesvej

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
Lokalplan Sadolin & Holmblad	1:2.500	311/456-0001-01
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
Sundbyøster, København	Jan. 2003	27.617

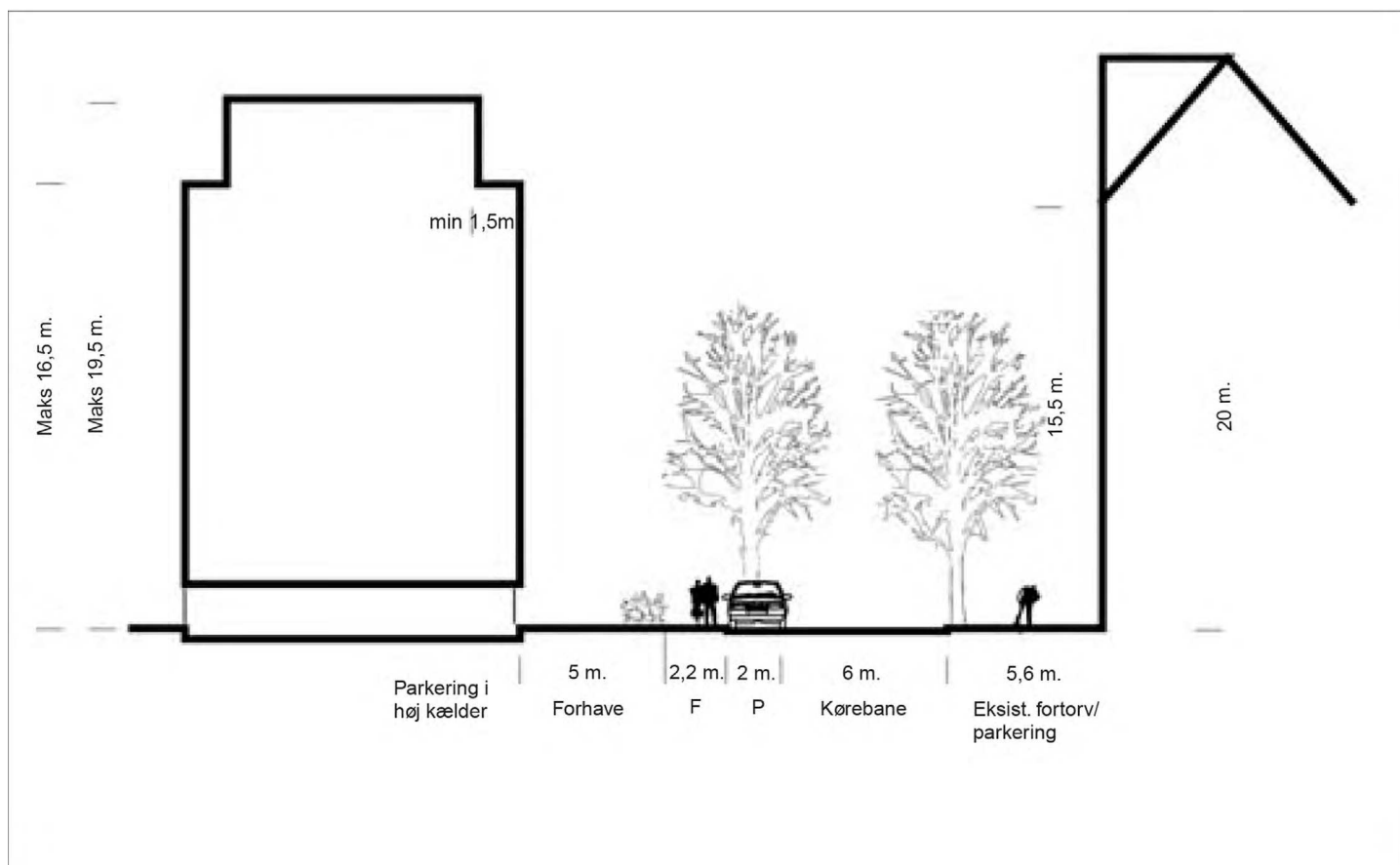
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR  
RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.





- Lokalplanområde
- ..... Grønninger i område I
- . - . Underområder

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
Lokalplan Sadolin & Holmblad	1:1.500	311/456-0001-01
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
Sundbyøster, København	Jan. 2003	27.618
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		

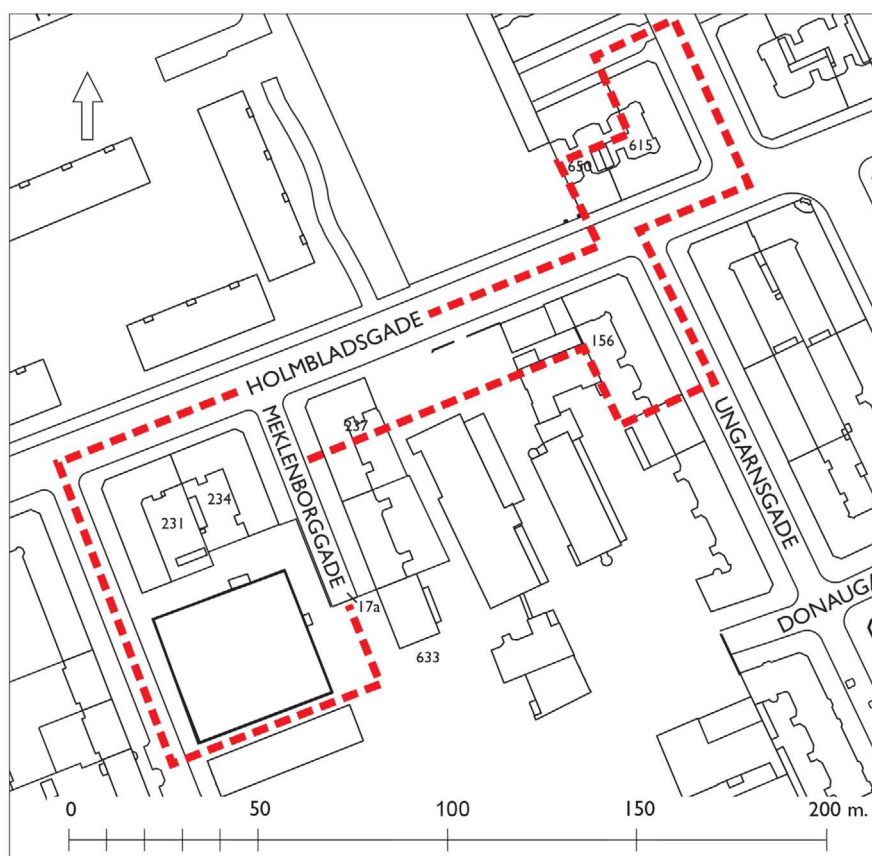


EMNE	MÅL	JOURN. NR.
Lokalplan Sadolin & Holmblad		311/456-0001-01
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
Sundbyøster, København	Jan. 2003	27.619
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



## Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 367

Tegning nr. 1.



I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for et område langs Holmbladsgade mellem Lyneborggade og Vermlandsgade.

### § 1. FORMÅL

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for indpasning af butikker i den del af området, omfattet af lokalplan nr. 367, der indgår i bydelscentret ved Amagerbrogade/Holmbladsgade.

Som led heri skal følgende hensyn tilgodeses:

- Butikker placeres i bebyggelsens stueetage mod Holmbladsgade m.fl.
- Butiksfacaders opdeling og udformning skal sikre respekt for den eksisterende bebyggelses arkitektur.
- I forbindelse med nyindretning og ombygning af den tidligere industrihal mod Lyneborggade, herunder eventuel indretning af dagligvarebutik, lægges vægt på, at facadeudformningen understreger bygningens enkle kubiske form, og at miljømæssige og trafikale hensyn tilgodeses med retningslinier for varetilkørsel.

### Kommentar

Dette tillæg supplerer lokalplan nr. 367 med bestemmelser om indretning af butikker i overensstemmelse med kommuneplantillægget om reviderede rammer for detailhandel, vedtaget den 25. november 2004.

## § 2. OMRÅDE

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 156, 231, 234, og 615 samt dele af 17a (private vejarealer af Lyneborggade og Meklenborggade), 237, 633 og 650, Sundbyøster, København samt alle parceller, der efter 1. januar 2004 udstykkes i området.

## § 3. ANVENDELSE

I bebyggelsen mod Holmbladsgade, Lyneborggade, Meklenborggade og Vermlandsgade må der i stueetagen indrettes publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og lignende. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 2.500 m<sup>2</sup>, og bruttoetagearealet af den enkelte butik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>. Dog må der indrettes én dagligvarebutik i den på tegning nr. 1 viste halbyning mod Lyneborggade med et bruttoetageareal på maksimalt 1.500 m<sup>2</sup>.

### Kommentar

Forudsat at hallens stueetage på knap 1.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal udnyttes fuldt ud til butikker, eventuelt i form af én dagligvarebutik, kan der i området i øvrigt indrettes butikker i ca. en tredjedel af den øvrige bebyggelses samlede stueetageareal. Det er urealistisk her at indrette butikker over 500 m<sup>2</sup>. Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5f indeholder særlige regler for beregning af bruttoetageareal til butikker.

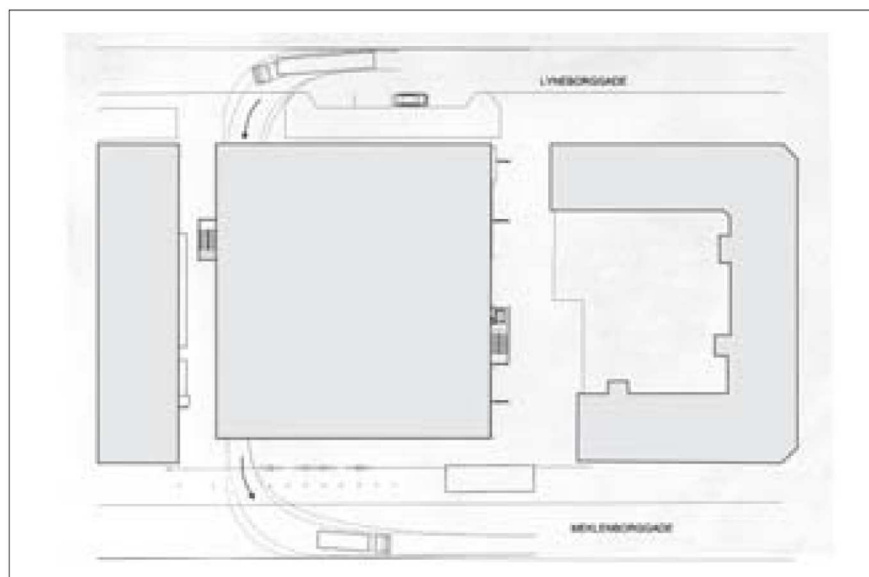
## § 4. VEJFORHOLD

### Stk. 1.

Uanset § 4, stk. 9 i lokalplan nr. 367 kan en strækning af Lyneborggade friholdes for allébeplantning som vist på tegning nr. 2.

### Stk. 2.

Såfremt der indrettes en dagligvarebutik i hallen mod Lyneborggade, skal varetilkørsel og afhentning af affald ske som vist på tegning nr. 2.



Tegning nr. 2.



**Kommentar**

Ifølge lokalplan nr. 367 skal der etableres allébeplantning på hele strækningen fra Holmbladsgade til Frankrigsgade. Såfremt der indrettes butikker, skal der være mulighed for korttidsparkering /afsætningspladser for handicappede ud for butikker.

§ 5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

**Stk. 1.**

Der må ikke etableres sammenhængende butiksfacader, der rækker ud over den enkelte bygningsenhed. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas, der ikke må blændes eller tilklæbes. Udformningen skal med hensyn til opdeling og proportionering respektere den eksisterende bebyggelses facadeudtryk efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse. Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, må ikke finde sted.

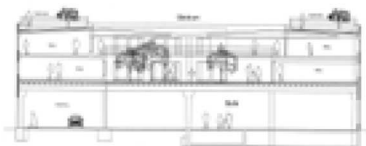
**Stk. 2.**

Ved nyindretning, ombygning og renovering af halbygningen mod Lyneborggade skal facaderens opdeling, vinduessætning, materialer og farver fremhæve bygningens enkle kubiske form med reference til dens oprindelige funktion. Let-

*Butikker med udstillingsvinduer mod Amagerbrogade. Butikfacader og skiltning respekterer bebyggelsens arkitektur.*



*Til højre hallen mod Lyneborggade. Nedenfor snit i skitse til nyindretning og fotos af et eksempel på udgang til balkon/ tagterrasse.*



## § 5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN, fortsat

te materialer som metal, træ, glas og lignende bør indgå som dominerende elementer i facadeudformningen. Udformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

### Kommentar

Halbygningen har været en del af det tidligere Sadolin & Holmblads produktionsanlæg og fremtræder i dag lukket og lidt bastant. Ifølge lokalplan nr. 367 ligger bygningen i et område, der er fastlagt til boliger og serviceerhverv. Facadeudformningen vil først kunne endelig afklares, når der foreligger et konkret projekt for nyindretning af bygningen til enten boliger eller erhverv.

## § 6. UBEBYGGEDE AREALER

### Stk.1.

Ved eventuel indretning af dagligvarebutik i halbygningen mod Lyneborggade skal arealet mellem bygningen og den fremrykkede vejlinie under hensyntagen til adgangs- og tilkørselsforhold anlægges med chaucéstensbelægning eller lignende.

### Kommentar

Krav til friareal- og parkeringsdækning er fastlagt i lokalplan nr. 367. Krav til omfang og indretning af friarealer afhænger af den fremtidige anvendelse af hallen som helhed.

## § 7. 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, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i ønrigt er lovlig.

## § 8. DELVIS OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

I lokalplan nr. 367, bekendtgjort den 11. november 2003, ophæves § 3, stk. 2, 2. punktum.

### Kommentarer af generel karakter

På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002.

#### Påtaleret

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

#### Dispensation

- 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 Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.





Lokalplanen nr. 367 med tillæg 1 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 28. oktober 2004 og bekendtgjort den 14. december 2004.

Bygge- og Teknikforvaltningen, den 14. december 2004.

**Peter Høiriis Nielsen**  
kontorchef

/Kirsten Mølgaard  
arkitekt

# 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 8. marts 2016 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan Sadolin & Holmblad.

Høringsperioden løber fra den 7. april til den 2. juni 2016

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

## Borgermøde

Københavns Kommune og Amager Øst Lokaludvalg inviterer til byvandring og borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget i Prismen, Holmbladsgade 71, 2300 København S.

Byvandring og møde foregår tirsdag den 3. maj 2016, kl. 17-20.

## 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.

Er du fritaget for Digital Post kan du endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Byplanlægning  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 2. juni 2016**

