

KØBENHAVNS KOMMUNE PLANORIENTERING



Lokalplan nr. 337

Bygge- og Teknikforvaltningen • Plan & Arkitektur

„Øresundshospitalet“

Ydre Østerbro

Nybyggeri og bevaring

Offentlige institutioner m.v.

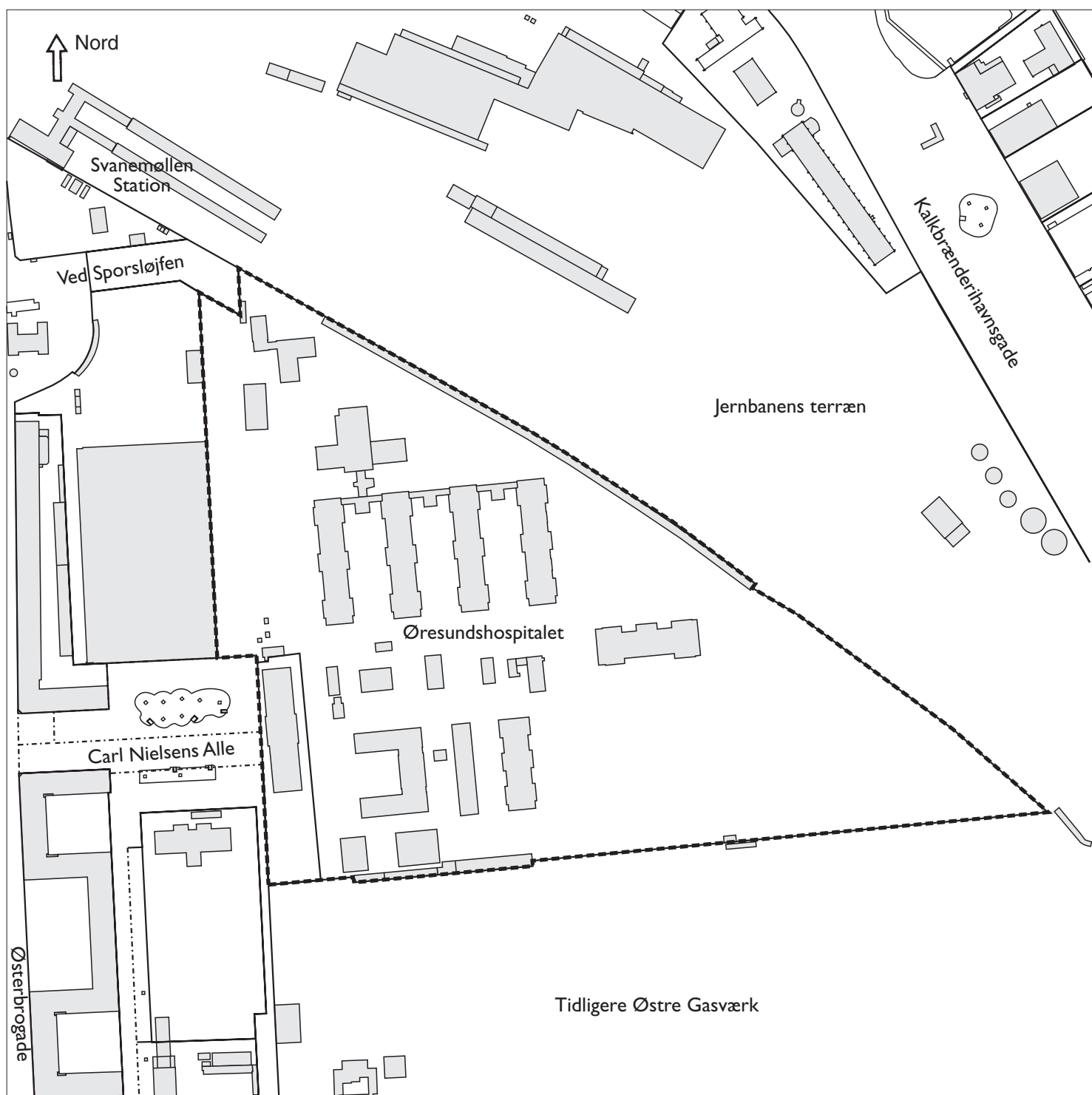
Maj 2001

Københavns Kommune

Planorientering



Lokalplan nr. 337



Københavns Kommune

Lokalplan nr. 337

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

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at* sikre området anvendt til et bredt spektrum af offentlige formål,
- at* sikre områdets bevaringsværdier, såvel den bevaringsværdige bebyggelsesmæssige helhed som de bevaringsværdige enkeltbygninger,
- at* sikre de enkelte bygninger en fortsat brug i en nutidig sammenhæng dog således, at istandsættelser, moderniseringer o.lign. sker med den størst mulige respekt for deres bygningskultur, herunder de historiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter, som bebyggelsen repræsenterer,
- at* muliggøre opførelse af en multihal til idrætsanvendelse,
- at* tilstræbe, at nybyggeri tilpasses områdets eksisterende bevaringsværdige bebyggelsesstruktur, samt
- at* tilstræbe, at miljørigtige principper i muligt omfang respekteres, herunder gennem bevaring af eksisterende bygninger, samt ved udnyttelse af eksisterende infrastruktur, bl.a. kollektiv varmforsyning, samt ved muligheden for at etablere miljømæssige servicefunktioner.*)

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.398 og omfatter ejendommen matr.nr. 6172 og del af 998 Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt alle parceller, der efter den 1. september 2000 udstykkes i området.

Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i underområderne I og II som vist på tegning nr. 27.398.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. For hele lokalplanområdet gælder:

- a) Området skal anvendes til offentlige formål samt til private institutioner mv. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i området.
- b) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (klasse 2).
- c) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade, at der til hver institution indrettes enkelte boliger til brug for portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen.

Stk. 2. For område I gælder:

Området skal anvendes til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ældreboliger samt administration.

*) Borgerrepræsentationen har i mødet den 3. december 1998 tiltrådt forslaget til „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“ med de deri indeholdte minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Stk. 3. For område II gælder:

Området skal anvendes til fritidsfunktioner, herunder sportsanlæg med tilhørende servicefunktioner.

§ 4. Vejforhold

Stk. 1. De eksisterende vejlinier opretholdes.

Stk. 2. Det på tegning nr. 27.398 med skravering afgrænsede areal i henholdsvis 4 og 6 m bredde langs jernbanens areal, skal reserveres til offentlig stiftforbindelse.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. For hele området gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.
- b) Den på tegning nr. 27.399 viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse.
- c) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade opførelse af nybyggeri til erstatning af bevaringsværdig bebyggelse, som ikke vil kunne istandsættes p.g.a. brand eller lignende „force majeure“ situation, når dette sker med samme placering og i princippet samme volumen som den eksisterende bebyggelse, og en ydre fremtræden i overensstemmelse med bestemmelserne i § 6, stk. 1 og 2.
- d) Uden for de på tegning nr. 27.398 viste byggefeltet kan der opføres mindre bygninger såsom skure m.v. samt overdækning til cykelparkering og lignende, såfremt de placeres og udformes på en måde, der respekterer områdets struktur og bevaringsværdierne.

Stk. 2. For område I gælder:

Bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 27.398 viste byggefeltet:

- a) I byggefelt 1 skal bebyggelse opføres i byggefeltets sydlige grænse som 2 fritliggende bygninger i 1 etage samt eventuelt med udnyttet tagetage. Bygningslængden skal være mindst 45 m og højst 48 m, og husdybden må ikke overstige 12 m. Facadehøjden må ikke overstige 5,5 m og bygningshøjden må ikke overstige 11,5 m. Bygningerne kan sammenbygges med en let glasmellembygning.

- b) I byggefelt 2 må bebyggelse have en udstrækning på højst 10 x 20 m i 1 etage samt eventuelt med udnyttet tagetage. Facadehøjden må ikke overstige 4 m, og bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m. Bygningerne skal placeres med gavl eller facade parallelt med adgangsvejen, og de kan sammenbygges med glaskorridorer, såfremt den eksisterende parkarakter opretholdes, jf. § 9 stk. 7.
- c) I byggefelt 3 skal bebyggelse opføres som 2 fritliggende bygninger i indtil 2 etager samt eventuelt med udnyttet tagetage. Husdybden må ikke overstige 14 m. Facadehøjde og bygningshøjde må ikke overstige henholdsvis 6,5 m og 13,5 m. I den sydlige del af byggefeltet skal bebyggelsen have en længde svarende til den eksisterende bebyggelse mod øst og skal placeres med henholdsvis facade og gavl i byggefeltets østlige og sydlige grænse. I den nordlige del af byggefeltet skal bebyggelse have en længde på mindst 40 m og skal placeres i byggefeltets nordlige grænse. Bebyggelsens facade skal holdes mindst 1 m tilbage fra byggefeltets grænse mod øst.

Stk. 3. For område II gælder:

- a) I byggefelt 4 skal der opføres en halbygning med en bygningshøjde på mindst 10 og højst 11 m. Bygningen skal i princippet opføres i hele byggefeltets udstrækning.**)
- b) I byggefelt 5 skal der opføres en hal med en bygningshøjde på mindst 12 og højst 13 m. Bygningen skal i princippet opføres i hele byggefeltets udstrækning. Højdeforskellen mellem bygning i dette byggefelt og bygning i byggefelt 4 skal være mindst 2 m.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

- a) Den bevaringsværdige bebyggelse i området er dels de lave bygninger (type A), dels de store monumentalbygninger - Hovedbygningen og „Slottet“ (type B).
- b) *Type A.* Karakteristisk for bygningerne er, at de er opført i 1 etage, overvejende med udnyttet tagetage, og med markante midter- og siderisalitter. Flere gavle er forsynet med „udestu-

er“ med palævinduer. Murværk er i upudsede gule teglsten og tage er med naturskifer, udført som sadeltage ofte med 45 graders hældning og med udhæng. Kviste er udført som rytterkviste med skifertag og med flunker og inddækninger af zink. Vinduer er malet hvide og er udført enten med en enkelt vandret midtersprosse eller med palævinduer. Sålbenken er udført med naturskiferplade. Tagrender, nedløbsrør og inddækninger er oprindeligt udført i zink.

- c) *Type B.* Bygningerne er udført i 2½ og 3 etager. Hovedbygningen er udført med mediterrisalitet med gavltrekanter, og „Slottet“ er med mediterrisalitet og siderisalitet forsynet med gavltrekanter. Murværk er i indfarvet puds i lyse pastelfarver, og hjørner er forsynet med kvaderpudsede lisener. Gesimser er pudsede med profilering. Tage er udført som sadeltage med sortglaserede teglsten. Hovedbygningens kviste er udført som rytterkviste med buet tag og med zinkflunker og -inddækning. Slottets midterfløj er udført som mansardtag med taskekviste på den nederste del. Vinduer er sprossede og hvidmalede. Tagrender, nedløbsrør og inddækninger er udført i zink.
- d) De i pkt. b) og c) beskrevne karakteristiske træk skal bevares og må ikke ændres uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse.

Stk. 2. Ny bebyggelse i område I skal med hensyn til proportionering, materialeanvendelse, farveholdning m.v. tage udgangspunkt i, harmonere med og respektere de hovedtræk, der præger områdets bebyggelse, type A, jf. stk. 1.

Tage skal være skrå sadeltage med udhæng og en taghældning på mindst 30 og højst 45 grader.

Bygge- og Teknikudvalget kan tillade nybyggeri givet en anden udformning end ovenstående, når nybyggeriet og omgivelserne, herunder den bevaringsværdige bebyggelse, derved danner en arkitektonisk henseende afstemt helhed.

Stk. 3. I område II skal nybyggeriet fremstå med en monumental karakter, med enkle klare former, og med en facadeopdeling i overensstemmelse med bebyggelsens dimensioner.

Facade- og synlige tagmaterialer skal have dæmpede farver og må ikke have en blank reflekterende overflade,

Stk. 4. Skiltning, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk. Facadebelysning, lysskilte og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke ved blanding, reflekser, farve eller ved udseende være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Reklamering må ikke finde sted.

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

Opsætning af antenner skal ske så diskret som muligt og skal på bygninger placeres nede ved tagfladen i tilknytning til skorsten, kviste o.lign. Der må ikke opsættes paraboler på bygninger.

§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener *)**

Bebyggelse, primære opholdsarealer og offentlige rekreative arealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav, placeres (jf. dog § 5, stk. 2 og 3), udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og forurening fra trafik og virksomheder i området. Det indendørs støjniveau i boliger, institutioner og lignende må ikke overstige 30 dB(A). I lokaler til administration, undervisning og lignende må støjniveauet ikke overstige 35 dB(A). På udendørs primære opholdsarealer må støjniveauet ikke overstige 60 dB(A).****).

***)) Arealet ligger på et tidligere havneopfyldt område, der blev opfyldt i 1911 – 1918. Sådanne havneopfyldninger består typisk af jord, sten, grus og murbrokker, men ikke lossepladsfyld. Der kan forekomme forurening i opfyldt, ligesom overfladejorden kan være forurennet.

I henhold til § 71 i „Lov om forurennet jord“ (lov nr. 370 af 2. juni 1999) skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. Arbejdet kan genoptages efter 4 uger eller når Miljøkontrollen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår herfor. Arealet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

****)) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 „Trafikstøj i boligområder“, og Miljøstyrelsens vejledning nr.1/1997 „Støj og vibrationer fra jernbane“.

§ 8. Kollektiv varmforsyning

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Københavns Energis fjernvarmeforsyning, eller før der i henhold til varmforsyningsloven er meddelt dispensation til alternativ energiforsyning.

§ 9. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være mindst 100 pct. af etagearealet til ældreboliger samt til institutioner for børn og unge. Friarealet skal etableres i umiddelbar tilknytning til den pågældende bebyggelse. Til øvrige formål, herunder til idrætsanlæg, skal der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse i fornødent omfang etableres udendørs opholdsarealer til de i tilknytning hertil beskæftigede.

Stk. 2. Den interne trafikbetjening af bebyggelsen skal ske ved de på tegning nr. 27.398 med principiel placering viste interne færdselsarealer.

Stk. 3. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkeringspladser skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse placeres og udformes under forudsætning af, at bevaringsværdige træer ikke skades ved anlæg og brug af pladserne.

Stk. 4. Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg kan forlanges at skulle indgå i fællesanlæg.

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

Stk. 6. De på tegning nr. 27.399 markerede bevaringsværdige træer skal bevares. Den på tegningen viste træerække langs jernbanearealet, som indgår i området bevaringsværdige parkagtige karakter, skal opretholdes. Øvrige træer skal søges bevaret i videst muligt omfang.

Stk. 7. I byggefelt 2, jf. tegning nr. 27.398, skal den eksisterende parkkarakter med træer, buske og græsarealer fastholdes. Eventuel hegning skal udføres med hække.

§ 10. Ledninger

Der forudsættes tinglyst fornødne deklarationer vedrørende sikring af ledninger.

§ 11. Tilladelse fra andre myndigheder

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer m.v., § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder).*****

§ 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 opretholdes, 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 overtrædelse 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.

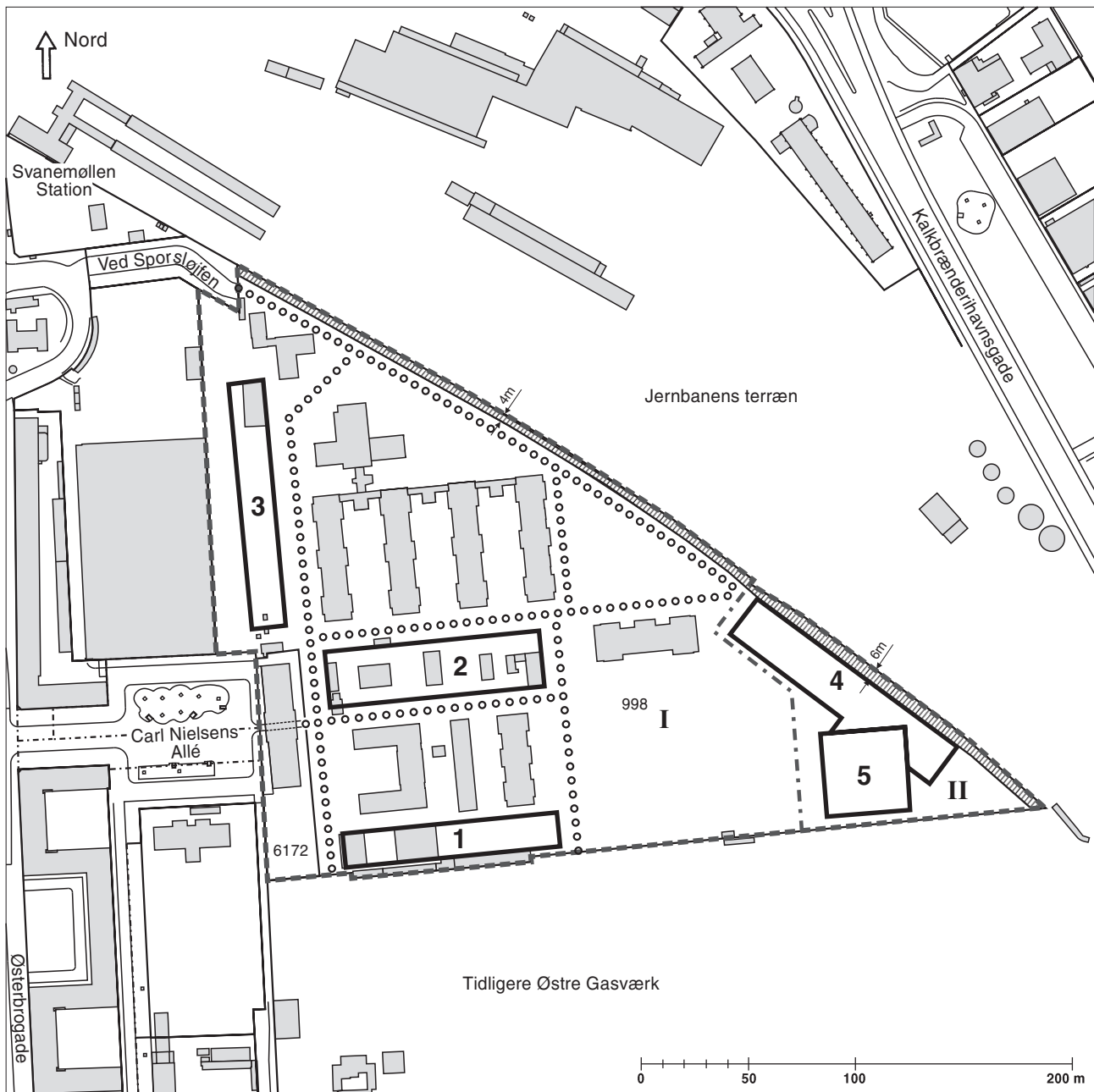
*****) Opmærksomheden skal henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for rigsantikvaren bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

Nærværende lokalplan med indhæftede tegninger nr. 27.398 og 27.399 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 26. april 2001 og endeligt bekendtgjort den 16. maj 2001.

Bygge- og Teknikforvaltningen, den

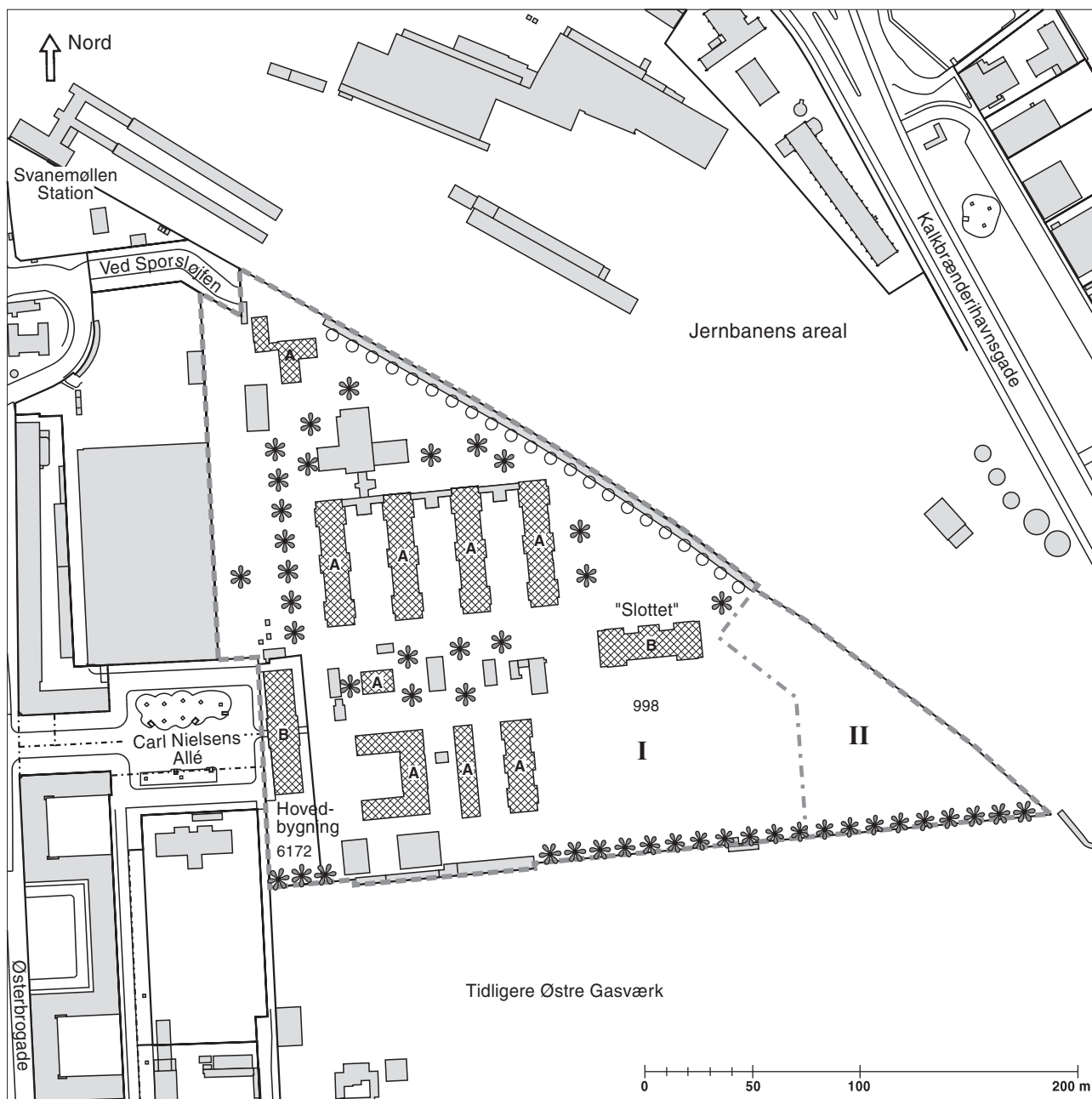
Søren Stenz
kontorchef

/Kim Brodersen
fuldmægtig



- Grænse for lokalplanområdet
- - - - - Grænse mellem underområderne I og II
- 1 - 5 Byggefelter
- Arealreservation for stiforbindelse
- o o o o o Principiel placering af interne færdselsarealer

Emne Lokalplan "Øresundshospitalet"	Mål 1:3.000	Jour.nr. 311/431-0001-00
Ejerlav Udenbys Klædebo, København	Tegn.dato Sept. 2000	Tegn.nr. 27.398
Bygge- og Teknikforvaltningen • Plandirektoratet Rådhuspladsen 77 • 1550 København V • pd@btf.kk.dk		



- Grænse for lokalplanområdet
- - - - - Grænse mellem underområderne I og II
- ▣▣ Bevaringsværdige bygninger med typeangivelse
- * * Bevaringsværdige træer
- ○ ○ Træer, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng

Emne Lokalplan "Øresundshospitalet"	Mål 1:3.000	Jour.nr. 311/431-0001-00
Ejerlav Udenbys Klædebo, København	Tegn.dato Sept. 2000	Tegn.nr. 27.399
Bygge- og Teknikforvaltningen • Plandirektoratet Rådhuspladsen 77 • 1550 København V • pd@btf.kk.dk		