

LINDGREENS ALLÉ

Lokalplan nr. 550

Københavns Borgerrepræsentation har den 18. maj 2017 vedtaget lokalplan nr. 550 Lindgreens Allé.

Lokalplanen er bekendtgjort den 31. maj 2017



Indhold

Redegørelse for lokalplan 3

Lokalplanens baggrund og formål.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret	3
Miljøforhold	12
VVM	12
De kystnære dele af byzonen.....	13
Bevaringsværdige bygninger	14
Skyggediagram for marts og juni	15

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 16

Overordnet planlægning	16
Kommuneplan 2015	16
Lokalplaner i kvarteret.....	17
Lokalplan nr. 346 Amager Øst II.....	17
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	18
Regnvand	18
Varmeplanlægning.....	19

Tilladelser efter anden lovgivning 20

Affald	20
Jord- og grundvandsforurening	20
Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord	20
Museumsloven	21
Rottesikring	21

Lokalplan nr. 550 Lindgreens Allé 22

§ 1. Formål.....	22
§ 2. Område	22
§ 3. Anvendelse.....	22
§ 4. Vej-, sti-, og adgangsforhold samt parkering.....	23
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	25
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	26
§ 7. Ubebyggede arealer	28
§ 8. Byrum	29
§ 9. Støj og anden forurening	31
§ 10. Regnvand	31
§ 11. Matrikulære forhold.....	32
§ 12. Særlige fællesanlæg.....	32
§ 13. Grundejerforening	32
§ 14. Retsvirkninger	32
§ 15. Ophævelse af lokalplaner og servitutter.....	32
Kommentarer af generel karakter	32

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde, eksisterende forhold.....	34
Tegning nr. 2 - Anvendelse	35
Tegning nr. 3 - Vejforhold og stier	36
Tegning nr. 3a - vejsnit.....	37
Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan.....	38
Tegning nr. 4a - Ydre fremtræden	39
Tegning nr. 4b - Referencer fra området:	40
Farver, materialer, overflader og beplantning	40
Tegning nr. 5 - Friarealer og byrum.....	41
Tegning nr. 5a - Principper for indretning af kantzoner	42
Tegning nr. 6 - Klima.....	43

Redegørelse for lokalplan



Luftfoto af området og dets omgivelser. Lokalplanområdet er vist med fuldt optrukken hvid linje. JW Luftfoto juni 2015.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanområdet indeholder 20 ejendomme med tilsvarende antal grundejere samt en privat fællesvej. Tre af grundejerne er gået sammen og ønsker et plangrundlag med mulighed for nybyggeri til hovedsageligt boliger og i et begrænset omfang serviceerhverv.

Der har været afholdt et borgermøde for at få borgernes syn på områdets kvaliteter samt ønsker til området. Borgerne havde fokus på at bevare de små erhverv samt områdets historie udtrykt gennem de forskelligartede bygninger, den rå karakter og den tilfældige placering af bygninger med intime rum og passager. Der var desuden et ønske om at skabe aktive byrum langs Lindgreens Allé som samlingssted for områdets beboere og besøgende.

I henhold til Planlov og Kommuneplan stilles krav om, at op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger.

Samtidig er der udpeget placering af en institution for at imødekomme et behov fra de mange tilkomne børnefamilier.

Formålet med lokalplanen er med udgangspunkt i områdets egenart, at tilvejebringe et grundlag for at udvikle det nuværende industrikvarter til et blandet bykvarter med boliger, en institution samt erhverv og butikker, cafeer, restauranter og lignende i stueetager. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanområdet og kvarteret

Mod nord afgrænses området af Holmbladsgade, mod vest af Strandlodsvej, mod syd af større lagerhaller på matr. 4072 og mod øst af det nedlagte Amagerbanes tracé. Hele området udgør ca. 46.300 m². Mod syd er området under udvikling fra et tidligere industriområde til et nyt boligkvarter med store boligblokke. Mod nord og vest for



*Kig ad Strandlodsvej mod vest. Strandlodsvej fremstår som en trafikkorridor med parkering. Bygningen forrest med det røde tegltag og den hvide bygning bagved med det røde buede tag - hhv. Strandlodsvej 5 og 11a - er udpeget som bevaringsværdige (se også side 14).
Foto: Københavns Kommune.*

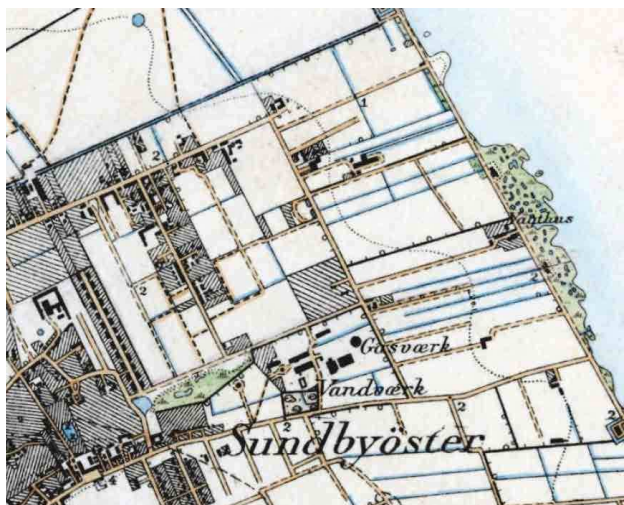
Strandlodsvej findes et erhvervsområde, og øst for, Ved Amagerbanen, er der en igangværende lokalplanproces for at udvikle det tidligere industriområde til primært boligområde.

Lindgreens Allé deler området i en sydlig og en nordlig del. Området nord for udgør ca. 14.300 m² og området syd for udgør ca. 26.100 m². Resten på ca. 5.900 m² udgøres af privat fællesvej.

Dette område er præget af at være udbygget over årene. Kysten var oprindeligt opdelt i smalle strandlodder fra Strandlodsvej og ud mod vandet, hvor Amager Strandvej oprindeligt dannede kystlinje. Ejeren af et strandlod kunne drive bundgarnsfiskeri, og flere bønder havde adgang

til kysten. Det blev dengang ikke regnet som attraktivt at bo direkte i vandkanten, men strandlodden var i sig selv en eftertragtet indtægtskilde. Da jernbanen (Amagerbanen) blev oprettet i 1907, blev strandlodderne delt på midten. Banens tilstedeværelse bidrog til udbygningen af industriproduktionen i området. Banen var i brug frem til 1991.

Nu består området af en sammensat bygningsmasse med markante små og store industri- og erhvervsbygninger. Mellem bygningerne har den tilfældige udbygning resulteret i små intime rum og passager, der giver området en særlig karakter, og områdets lange øst/vest gående strandlodder kan aflæses i beplantning, hegn og lange forløb. Udearealerne er præget af mangecartede hegn,



Historisk kort (målebordsplade) fra mellem 1842-1899, der bl.a. viser de langstrakte strandlodder. Desuden ses at vandet gik helt ind til det nuværende Amagerstrandvej.



*Lindgreens Allé flugter det nedlagte Amagerbane tracé mod øst, som danner et grønt beplantningsbælte. I baggrunden ses et af de nyligt rejste høje huse på nabogrunden.
Foto: Københavns Kommune.*



Kig ad Lindgreens Allé. Navnet fra ca. 1903 stammer fra sognefoged og gårdejer Peter Michael Lindgreen, der fra ca. 1883-1910 var ejer af gården Sølyst, der lå på hjørnet mellem Strandlodsvej og Holmbladsgade. Foto: Københavns Kommune.



Kig fra Holmbladsgades nordlige og rolige del af en ellers trafikret gade, som starter oppe ved Amagerbrogade. Gadeforløbet er domineret af større arealer til parkering. Foto: Københavns Kommune.

belægninger og selvgroet beplantning, der tilsammen skaber indtryk af et sammensat og utilgængeligt område. Bygningerne indeholder blandet erhverv som kontorer, entreprenørvirksomheder, skrothandel, engroshandel med beklædning og reklamebureauer samt nogle få boligbebyggelser i form af enkelte placerede boliger og mindre boligetagehuse. Der er udpeget tre bevaringsværdige bebyggelser, og flere af de karaktergivende bebyggelser, som skaber identitet i området, forudsættes bevaret.

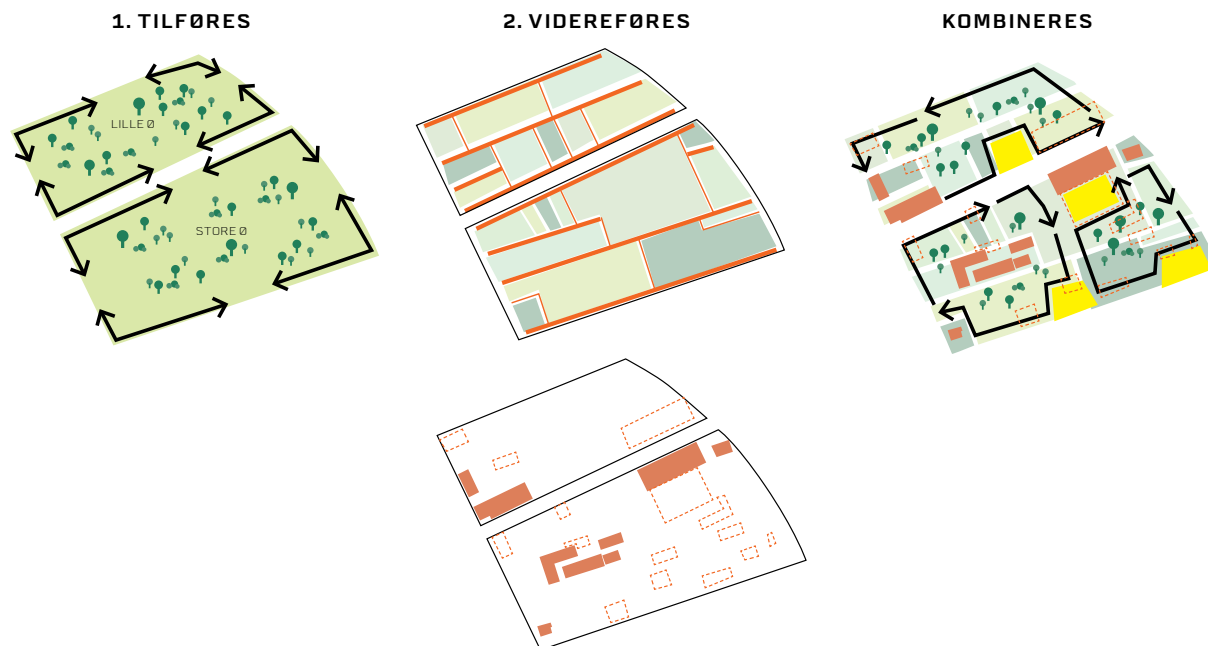
Trafik

Området betjenes af bus nr. 77 og 78 og nærmeste metrostation er Øresund (ca. 300 - 800 m) og lidt længere væk er metrostationen Lergravsparken (ca. 800 - 1.200 m). Strandlodsvej er i Kommuneplan 2015 udpeget til bydelsgade,

hvilket betyder, at den skal sikre og afvikle trafikken i bydelen. Der var i 2014 en årsdøgntrafik på ca. 6.900 biler på Strandlodsvej nord for Øresundsvej. I 2014 var der på Holmbladsgade vest for Østrigsgade en årsdøgntrafik på 5.100 og på Uplandsgade nordvest for Prags Boulevard var der en årsdøgntrafik på 11.400 køretøjer. Med den foreslåede byudvikling forventes det, at der vil ske en stigning i trafikken på ca. 1.000-1.500 biler. Ca. 75 % af denne trafik forventes at ville køre via Uplandsgade, mens ca. 25 % forventes at køre mod syd. Biltrafikken vurderes at kunne afvikles uden problemer. Strandlodsvej er i dag indrettet uden cykelstier, og det vil i forbindelse med den langsigtede generelle byudvikling langs Strandlodsvej blive nødvendigt at etablere forbedrede forhold for cyklisterne. Den grønne cykelrute "Amagerruten" er planlagt til at



Kig fra den kommende grønne cykelrute "Amagerruten" mod Lindgreens Allé, der deler området i en større sydlig del og en mindre nordlig del. Enkelte af de tidligere industribygninger er bevaringsværdige, både i kraft af deres arkitektur, men også i kraft af deres fortælling om området som et tidligere erhvervsområde. Forrest ses fx Gyldendals tidligere pakhús med spir, og bagest mod nord ses en identitetsskabende hvid fabriksbygning med buet tag (se mere på side 14). Foto: Københavns Kommune.



Diagrammerne viser projektets hovedgreb. 1. Tilføres: Gadeforløbene strammes op, og der skabes grønne gårdrum. 2. Videreføres: Det eksisterende landskabelige træk med lodder og de bevaringsværdige bebyggelser. 1 og 2 kombineres: En karrestruktur strammer gadeforløbet op, men respekterer og trækker sig tilbage omkring de bevaringsværdige bygninger og på udvalgte steder. Planen kombinerer den eksisterende karakter med bymæssig kvalitet. Illustration: Holscher Nordberg, SLA og PLH arkitekter.

Fakta for projektet

	Ca.
Lokalplanområdet i alt	46.300 m ²
Grundareal af den nordlige del	14.300 m ²
Grundareal af den sydlige del	26.100 m ²
Privat fællesvej	5.900 m ²
Bruttoetagearealer (eks. kælder) i alt	60.500 m ²
Heraf udgør eksisterende byggeri	8.500 m ²
Heraf udgør nybyggeri	52.000 m ²
Bruttoetageareal for den nordlige del, heraf udgør nybyggeri	21.500 m ²
Bruttoareal for den sydlige del, heraf udgør nybyggeri	39.000 m ²
Boligetageareal min. (60 %)	36.500 m ²
Boligetageareal maks. (75 %)	45.000 m ²
Boligandelen, hvoraf der kan kræves almene boliger udgør	32.500 m ²
Heraf almene boliger 25%	8.600 m ²
Kommende institution	1.800 m
Antal bil-parkeringspladser	400
Antal almindelige cykel-parkeringspladser	2.400
Antal pladskrævende cykel-p-pladser	135

løbe langs det nedlagte Amagerbane tracé og vil, når den er fuldt etableret, forbedre adgangen for gående og cyklister mellem Christianshavn, Indre By og Østamager, herunder Amager Strandpark.

Byggeønsker

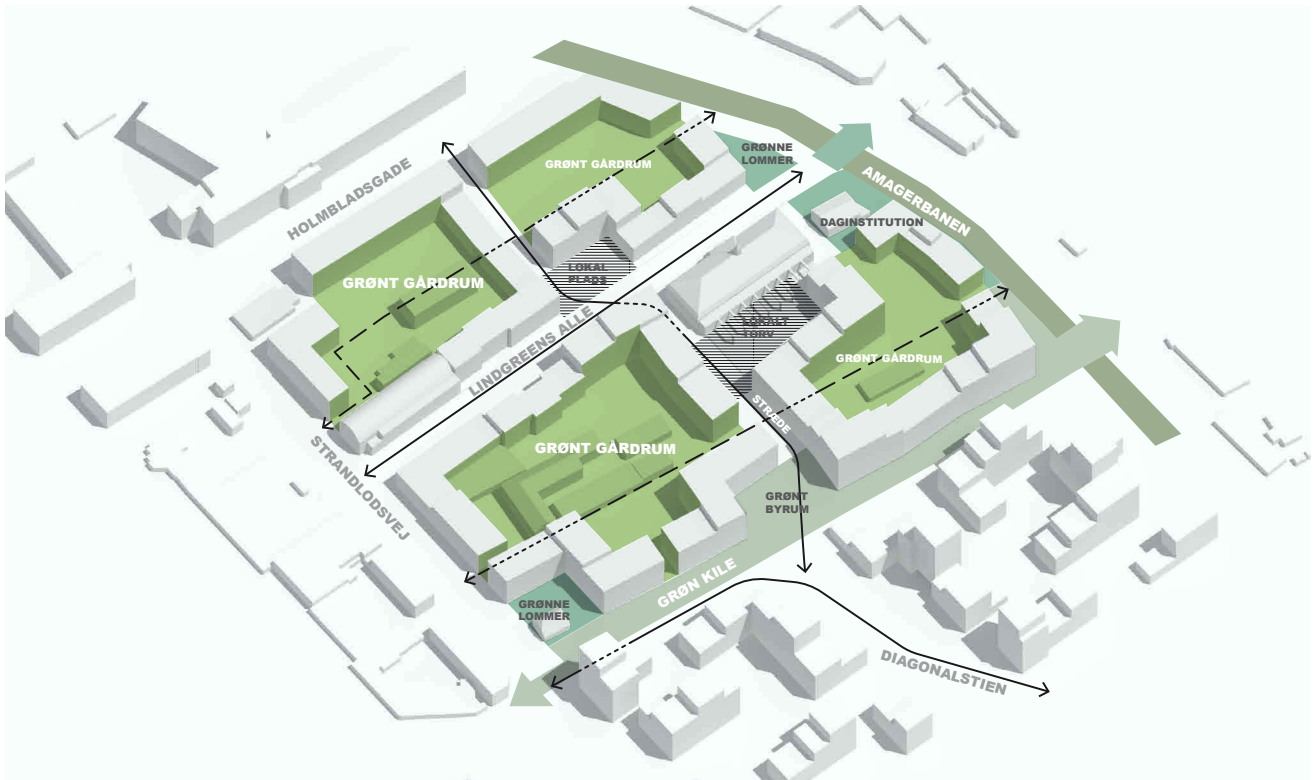
Grundejerne ønsker at udvikle deres matrikler til primært boliger, og omdanne området til et levende bykvarter med boliger, erhverv, butikker, cafeer og restauranter, opholdspladser og stiforløb, der forbinder området til omgivelserne.

Planen

Der ønskes en plan, som forholder sig til egenarten med de bevaringsværdige bygninger og de karakteristiske lodder, samtidig med, at området skal rumme et nutidigt boligbyggeri. Hovedgrebet er en karre-struktur, der skaber en klar afgrænsning mellem gadeforløb og gårdrum og omkring de bevaringsværdige bygninger. På udvalgte steder trækkes byggeriet tilbage, så der skabes mere intime gårdmiljøer samt byrum og stiforløb.

Byrum og forbindelser

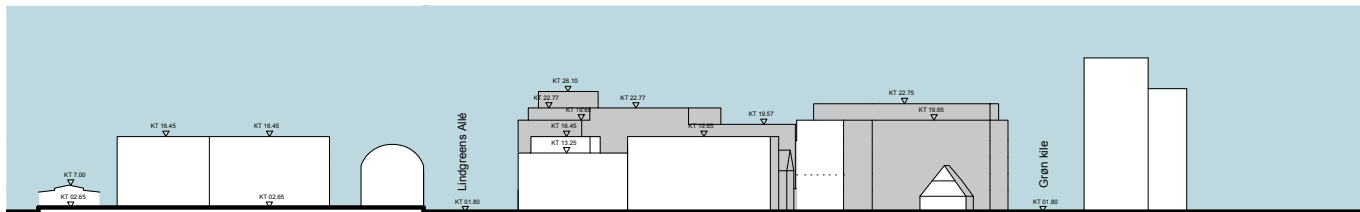
Området struktureres af to overordnede stier. En øst/vest-gående cykel- og gangsti "Poppelstien" langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning. Stien fletter sammen med en gennemgående sti i boligområdet syd for (diagonalstien), og knyttes op på den fremtidige grønne cykelrute "Ama-



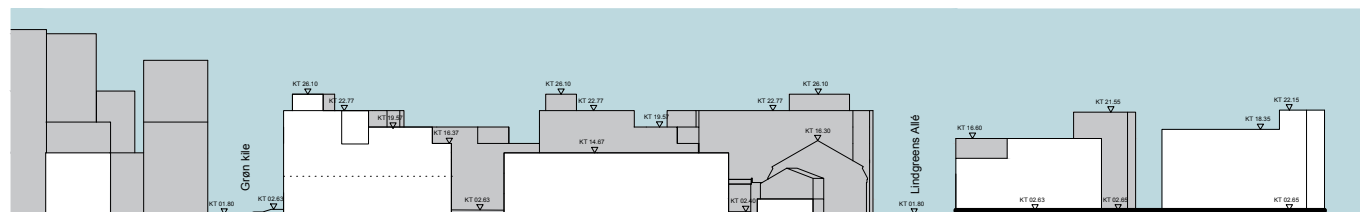
Der etableres en tværgående stiforbindelse "Strædet", som forbinder det sydlige boligområde og diagonalstien med de nye lokale pladser og Holmbladsgade, samt en grøn gang- og cykelsti "Poppelstien" mellem Strandlodsvej og den grønne cykelrute "Amagerruten" i det nedlagte banetracé. Illustration: Holscher Nordberg, SLA og PLH arkitekter.



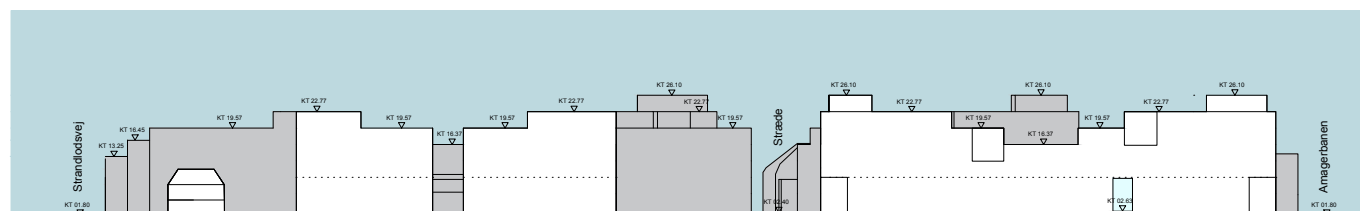
Situationsplan. Holscher Nordberg, SLA og PLH arkitekter.



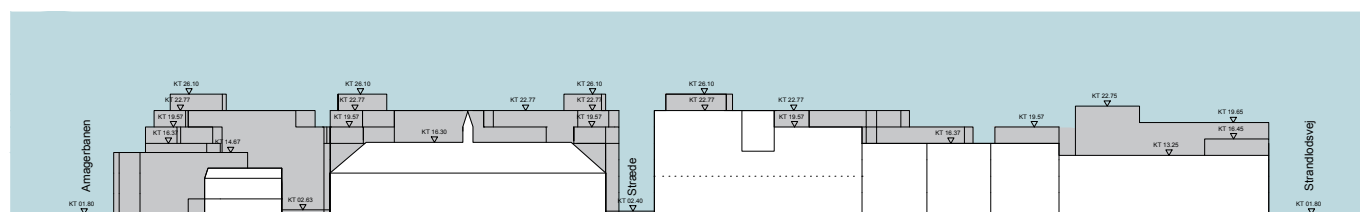
Opstalt mod Strandlodsvej



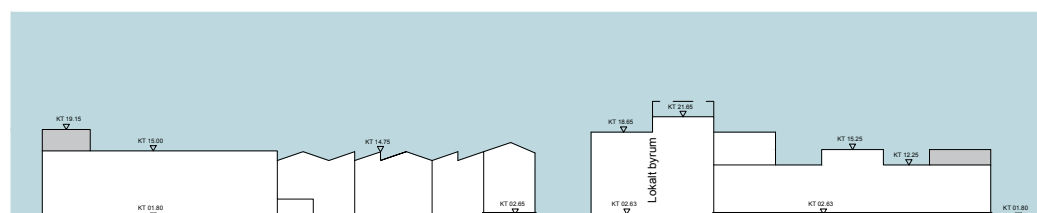
Opstalt mod den grønne cykelrute



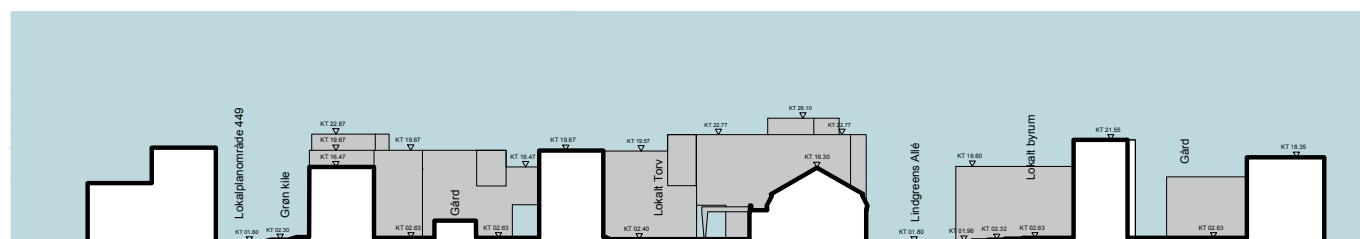
Opstalt mod det sydlige boligområde



Opstalt mod Lindgreens Allé mod syd



Opstalt mod Lindgreens Allé mod nord



Snit gennem både det sydlige og nordlige område fra boligområdet i syd til Holmbladsgade i nord. Illustrationer: Holscher Nordberg og PLH arkitekter.

Kommuneplan 2015

Maksimal bygningshøjde	24 m
Bebyggelsesprocenten	150
Friarealprocent for boliger	40
Friarealprocent for erhverv	10

Bilparkering	1 pr. 150 m ²
Cykelparkering almindelige cykler	4 pr. 100 m ²
Cykelparkering ladcykler	2 pr. 1.000 m ²

Institution - konkret vurdering vedr. bil- og cykelparkering

gerruten" i det nedlagte banetracé. Den anden sti, er en nord/sydgående cykel- og gangsti "Strædet", som skaber forbindelse for gåede og cyklende fra Holmbladsgade i nord til den sydlige sti i syd. Langs strædet ligger flere af områdets byrum, heriblandt en plads ud til Lindgreens Allé "Lindgreens Plads" til bla. restaurations- og cafeliv med udeservering. Bag Gyldendals gamle pakhus "Pakhustorvet" foreslås en lokal plads primært til beboere og naboer til lokale arrangementer, markeder m.m. Pladsen vil blive halvt overdækket, da den placeres, hvor der tidligere var placeret et stort lager, og rester fra dette lager skal indgå i pladsens design. Hvor "Strædet" møder "Poppelstien" ønskes et grønt byrum "Strandlodshaven" med fokus på leg og bevægelse.

"Poppelstien" og "Strædet" ønskes anlagt med hård overflade. Herudover ønskes yderligere to mindre pladser. En mod Strandlodsvej i forbindelse med den bevaringsværdige bygning Strandlodsvej 11a, samt en lille grøn plads-



Illustration af den tværgående forbindelse set fra lokalplanområdets sydlige del. Illustration: Holscher Nordberg.

dannelse, hvor Lindgreens Allé møder "Amagerruten". Inde i gårdrummene ønskes smutveje i gennem området primært for de lokale beboere. Der ønskes bynatur med afsæt i Amagers eksisterende natur, så projektet aktivt bidrager til at øge områdets samlede naturværdi og biodiversitet. Der tilstræbes et vildt udtryk, særligt i gårdrummet. Gårdene indrettes desuden med cykelskure og små bygninger og en enkel rækkehusbebyggelse for at skabe intimitet og mulighed for små erhverv. Hvor det er muligt, vil der blive plantet træer og buske.

Byggeriet

Der ønskes en ny bebyggelse, som spiller videre på den bevaringsværdige egenart med varierede bebyggelser i forskellig højde, udformning og materiale.

Da området har mange grundejere forventes det, at udviklingen vil ske i etaper. Forslaget forholder sig til dette, og det er en del af planen, at bygninger skal fremstå forskellige, som de allerede gør i dag. Dette underbygges yderligere af, at de bevaringsværdige bygninger og en eksisterende tagkonstruktion fra en tidligere lagerhal vil indgå som historiske spor mellem de nye byggerier.

I de perioder, hvor det nye byggeri støder op til et eksisterende byggeri, kan der forekomme midlertidige niveauforskelle, og der ønskes i den periode foranstaltninger, så området får en færdig karakter med beplantning og evt. midlertidige rampeanlæg.

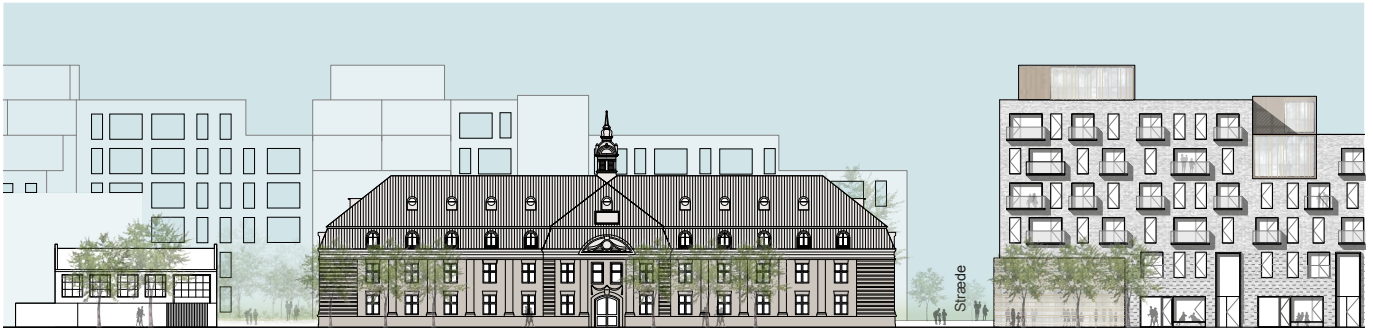
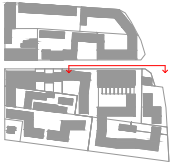
Lokalplanens indhold

Anvendelse

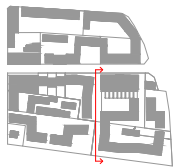
Lokalplanen muliggør, at de nuværende ejendomme samlet kan udvikles til et moderne funktionsblandet bykvarter til boliger og serviceerhverv med en bebyggelsesprocent på 150 for området under ét. Mod Strandlodsvej og lidt ned af Lindgreens Allé kan placeres op til 4.000 m² butikker til udvalgsvarer.



Illustration af referencer med hhv. lyse betonfliser og insitu støbt beton med kostet overflade. Foto SLA.



Opstalt langs Lindgreens Allé set mod syd med det bevaringsværdige pakhhus i midten omgivet af nybyggeri.
Illustration: Holscher Nordberg.



Opstalt langs den tværgående forbindelse set mod øst. Bag det bevaringsværdige pakhhus bevares en eksisterende tagkonstruktion, som vil danne tag over en af de nye lokale pladser. Illustration: Holscher Nordberg.



Opstalt langs Lindgreens Allé set mod nord. Illustration: PLH arkitekter.



Visualisering fra den lokale halvt overdækkede plads ved det bevaringsværdige pakhús. Illustration: Holscher Nordberg.

I henhold til planloven og kommuneplanen er der stillet krav om 25 % almene boliger, hvilket vil bidrage til en balanceret beboersammensætning. De almene boliger er placeres spredt, så det understøtter en blandet fordeling af ejer- og boligtyper.

Børne- og Ungdomsforvaltningen har anmodet om, at der bliver indarbejdet mulighed for en daginstitution i området. Deres prognose for daginstitutioner viser, at der er et behov for etablering af nye institutionspladser i byudviklingsområdet Nordøstamager, hvor Lindgreens Allé ligger. Der er muliggjort placering af en institution til 10 grupper. Daginstitutionen har et bruttoetagearealbehov på ca. 1.800 m², og lege- og opholdsarealer på 100 % af etagearealet.

Bilparkering

Antallet af parkeringspladser følger P-normen for området jf. kommuneplanens rammer for blandet bolig og erhverv i et område (C-område). P-normen er i udgangspunktet 1 plads pr. 150 m² svarende til ca. 400 p-pladser. Parkering etableres primært i en p-kælder under byggeriet, dog kan op til 5% parkering etableres langs gaderne.

Det er konkret vurderet, at der skal etableres 12 p-pladser til institutionen samt 5 afsætningspladser.

Cykelparkering

Cykelparkering anlægges således, at den er let tilgængelig for brugerne og som hovedregel i umiddelbar nærhed af indgangspartierne. Efter en omdannelse af området vil der være ca. 2.400 nye cykelparkeringspladser samt ca. 135 pladser til pladskrævende cykler.

Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsen udformes som en karré-struktur, der strammer gadeforløbet op, og ved tilbagetrækninger skabe rumligheder - både mod gade og gård. Bebyggelses- og landskabsplanen er udarbejdet under hensyntagen til områdets eksisterende matrikler og bevaringsværdige bebyggelse. Bebyggelsen danner rammer for indre private gårdrum, og nye lokale pladser med mulighed for at samles. Bebyggelsens udformning varierer både i højde og materiale, så de kan udvikles og tilpasses både ny og eksisterende bebyggelse. Små bygninger er fastholdt, så der kan etableres mindre erhverv, og der skabes rumligheder svarende til de nuværende kringlede forløb.

Der er allerede i lokalplanen for Strandlodsvej udpeget tre bevaringsværdige bygninger. Der suppleres med udpegning af yderligere to bygninger (Strandlodsvej 1 og 5) som bevaringsværdige, da de er karaktergivende for området, samtidig med, at de har en kulturhistorisk fortælling om området som tidligere industriområde med industribygninger.

Byrum

Igennem området anlægges to offentligt tilgængelige cykel- og gangstiforbindelser "Strædet" og "Poppelstien", der skal strukturere området og skabe sammenhæng til det sydlige beboelseskvarter, Holmbladsgade og "Amager-ruten".

Langs "Strædet" etableres tre lokale pladser "Strandlods-haven", "Pakhustorvet" og "Lindgreens Plads". "Strandlods-haven" anlægges, hvor den nye bebyggelse møder det sydlige boligkvarter. Pladsen skal være grøn, og der skal etableres legeplads og ophold for både små børn og unge. "Pakhustorvet" etableres delvist under en tidligere lager-

hals karakteristiske betonsøjler og -bjælker. På pladsen skal der skabes mulighed for spil, leg, ophold og diverse arrangementer som eksempelvis loppemarked. Den sidste "Lindgreens Plads" etableres mod Lindgreens Allé, hvor der skal være mulighed for etablering af udeservering for restauranter og cafeer.

Herudover udpeges to mindre pladser, én omkring det bevaringsbeværdige hus Strandlodsvej 11a, og én mod "Amagerruten" ved Lindgreens Allé 9. Der etableres kantzoner langs alle facader til bl.a. ophold, beplantning og cykelparkering.

Bæredygtighed

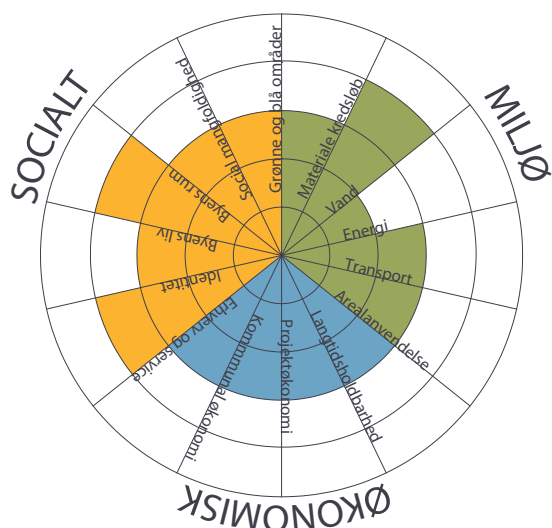
Hvor det er muligt begrønnes flade tage. I landskabsplanen indgår opsamling af regnvand, og bebyggelserne og gårdrummene er udformet under hensyn til klimatilpasning, idet der tages højde for bl.a. havvandsstigning, stormflod og 100 års regn. Hvor det er muligt, vil terrænet hæves, for at sikre mod stormflod, mens terrænet ved eksisterende bebyggelser bliver fastholdt i eksisterende niveau.

Klimasikringen bidrager til, at gårdrummene får varierende terrænforhold, og bidrage til oplevelsesrige gårdrum med skrænter og grøfter.

De grønne gårdanlæg bidrager til Københavns mål om at etablere mere bynatur, opnå en større biodiversitet, få flere træer i byen samt mål om klimatilpasning i tilfælde af havvandsstigning, stormflod og 100 års regn. Konkret hæves terrænkoten de fleste steder til min. 2,63 m i gårde.

Bæredygtighedsværktøjet

Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj er anvendt i udviklingen. Der har været fokus på 8 af de 14 hensyn - arealanvendelse, transport, vand, byens rum, byens liv, identitet og erhverv- og servicefunktioner og langtidsholdbarhed.



Vurderingen falder mest positivt ud i forhold til temaerne vand, byens rum og identitet. Byens vand; fordi der er arbejdet omfattende med landskabelige tiltag, for at imødegå klimaforandringer. Byens rum; fordi der med udgangspunkt i egenarten er tilført smøger og byrum, som genfortæller og viderefører områdets historie og skaber en bred vifte af rumlige karakterer. Identitet; vurderes at være høj på grund af fokus på udformning af området og bebyggelsen med udgangspunkt i områdets egenart, samt sammenhæng med det sydlige boligområde og den grønne cykelsti.

Miljøforhold

VVM

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

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer jf. lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013.

Trafikstøj

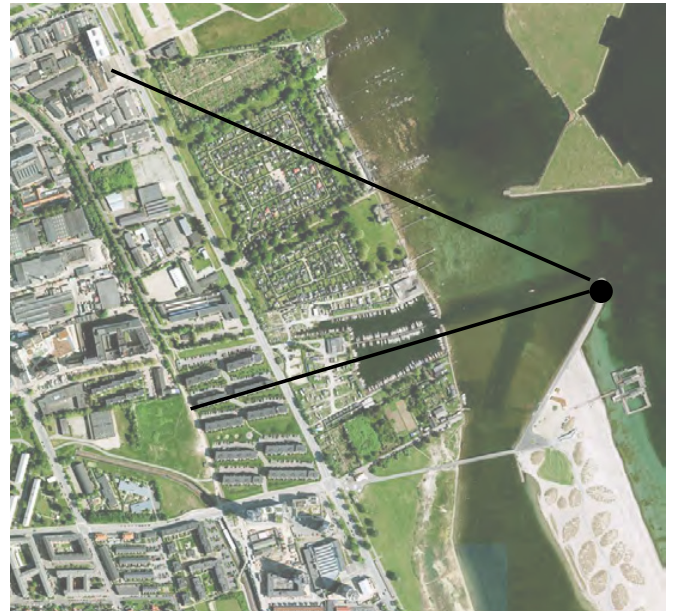
Trafikstøjniveauet vil med et fuldt udbygget lokalplanområde komme til at ligge på Lden 68 dB på facaden ud mod Strandlodsvej i 5 meters højde. Der skal vælges vinduesløsninger i facader ud mod Strandlodsvej, der kan overholde grænseværdierne for boliger og anden følsom anvendelse, som for eksempel institutioner.

De kystnære dele af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. Den planlagte bebyggelse vil være synlig fra kysten bag H/F Amager Strand og Sundbyøster Havn, som ligger umiddelbart ud til kysten.

Der er udarbejdet en visualisering af kysten, som viser, at den muliggjorte bebyggelse vil kunne ses fra kysten. Den vil indgå naturligt i, og blive opfattet som, en del af den eksisterende bebyggelse i området og langs kysten.

Herunder kan ses den allerede lokalplanlagte bebyggelse, som er under opførelse mellem Strandlodsvej og Lergravsvej. Denne bebyggelse er højere end den muliggjorte bebyggelse i lokalplanområdet Lindgreens Allé.



Vinkel hvorfra foto er taget. Foto: Holscher Nordberg.



Eksisterende bebyggelse set fra Amager strandpark. Collage: Holscher Nordberg.



Eksisterende bebyggelse set fra Amager strandpark med indtegning af nybyggerierne. Collage: Holscher Nordberg.

Bevaringsværdige bygninger

Der er udpeget fem bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet: Strandlodsvej 1, 5, 9, 11a og Lindgreens Allé 12. Tre var allerede udpeget i en tidligere lokalplan for Strandlodsvej, og de to øvrige - Strandlodsvej 1 og 5 - udpeges i forbindelse med denne lokalplan. Det vurderes, at det arkitektoniske udtryk og den kulturhistoriske værdi er høj for begge bygninger, og en udpegning vil medvirke til at fastholde områdets identitet. Nedenfor er beskrevet nærmere om de forskellige bygninger.

Det forudsættes, at Strandlodsvej 3, Lindgreens Allé 14 samt de små baggårdsbebyggelser for Strandlodsvej 9 bevares, da de med deres særegne udtryk er med til at skabe karakter i området og fastholde områdets egenart.



Strandlodsvej 11a

Ejendommen tilhørte Jacob Holm & Sønners limfabrik og er fra 1915 og tegnet af arkitekten Johan Nielsen, som stod for de fleste af fabrikkens bygninger.

Foto: Københavns Kommune.



Lindgreens Allé 12

Pakhuset er fra begyndelsen af 1900-tallet og er opført af forlagsboghandleren Hegel. Pakhuset var ejet af A/S Gyldendalske Boghandel, som i løbet af 1900-tallet udvidede bygningen flere gange.

Foto: Københavns Kommune.



Strandlodsvej 9

Bygningen fra omkring 1887 var oprindeligt limfabrik. Bygningen ændrer funktion og har både været farveri og væveri indtil bygningen og de adskillige tilbygninger og nybygninger, bliver overtaget af A/S Skandinavisk Arkady co. i 1930, som formentlig var en konserverfabrik.

Foto: Københavns Kommune.



Strandlodsvej 5

Bygningen er opført i 1930'erne og ombygget i 1942 af ingeniørfirmaet O. H. Nicolaisen og H. Kruse. Bygningerne er opført i jernbeton til fabrikation af trykfarver.

Foto: Københavns Kommune.



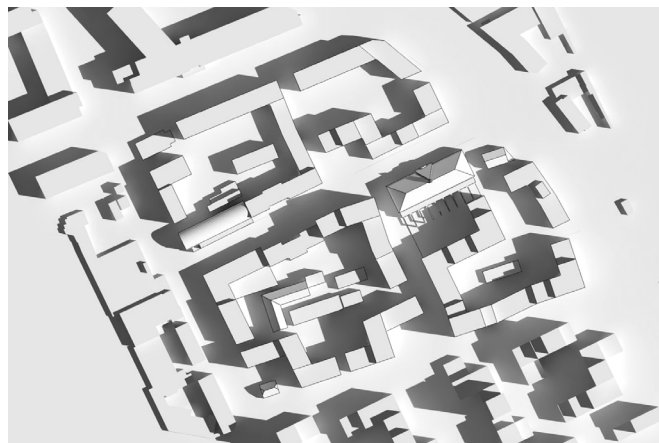
Strandlodsvej 1

Bygninger er opført i 1930 som samleværksted med smedje af Bernh. Petersen, smedemester. Arkitekten var Bertel Hansen. Træerne i forgrunden er også bevaringsværdige.

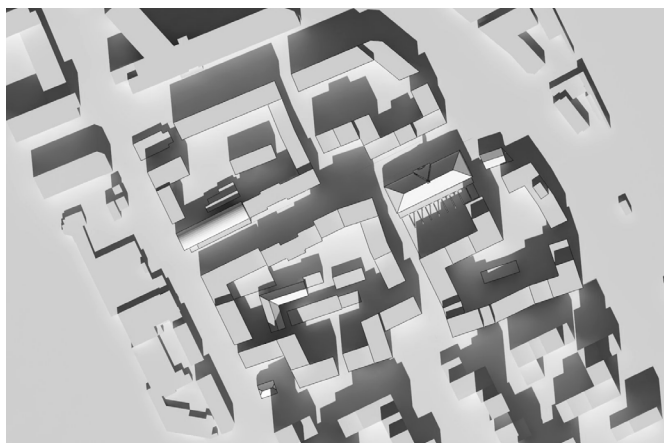
Foto: Københavns Kommune.



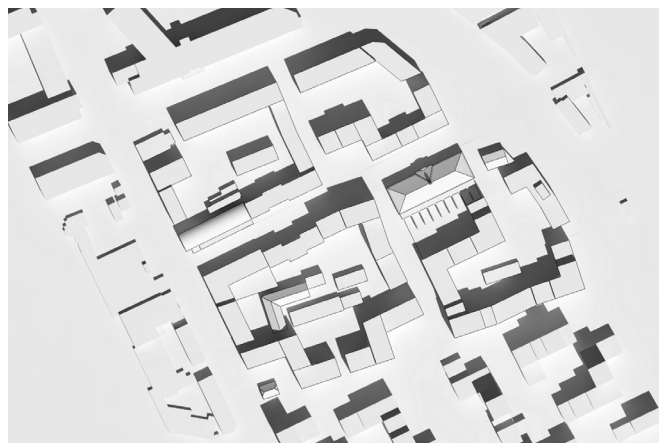
21. marts kl. 9:00



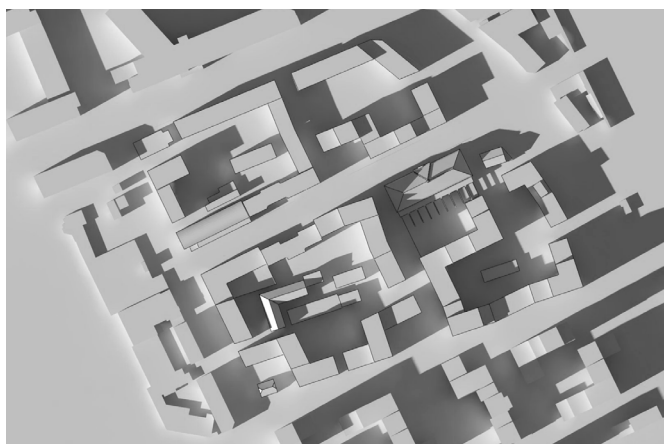
21. juni kl. 9:00



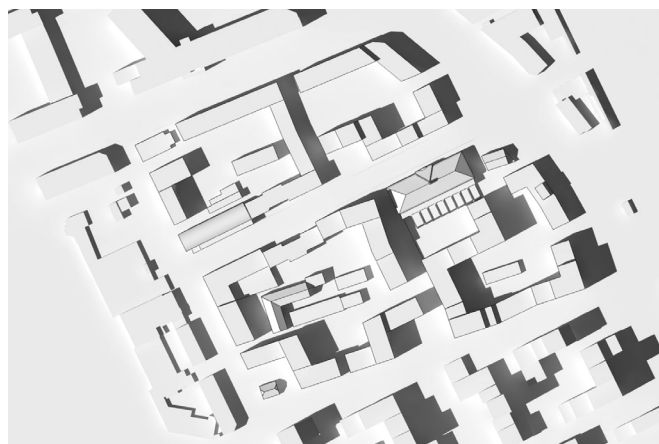
21. marts kl. 12:00



21. juni kl. 12:00



21. marts kl. 16:00



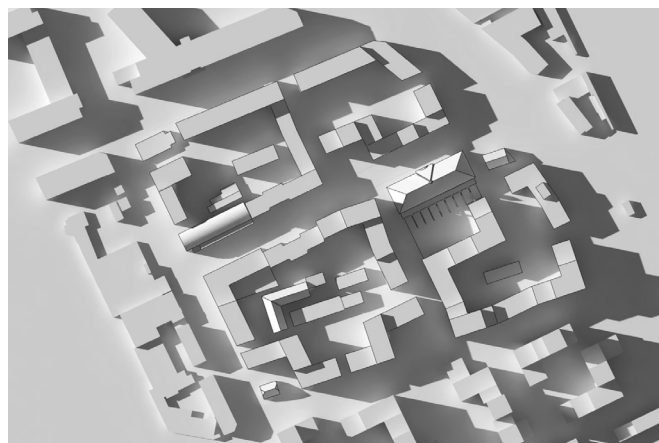
21. juni kl. 16:00

Skyggediagram for marts og juni

Skyggediagrammerne viser, hvor der er sol og skygge på de forskellige angivne tidspunkter ved jævndøgn og solhverv.

I bebyggelsesplanen er der arbejdet med at sikre de mest solbelyste steder til ophold. De ses på de lokale pladser mod Lindgreens Allé, bag pakhuset og mod den sydlige sti. I gårdrummene er randbebyggelserne på udvalgte steder lavere for at få lys til gårdene, og bygnin-gerne i gårdene til erhverv er i én etage.

Illustration: Holscher Nordberg, og PLH arkitekter.



21. juni kl. 19:00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Regional udviklingsplan 2012

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

Fingerplan 2013

I følge Fingerplan 2013, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Afgrænsningen af det stationsnære område kan her ske som et 600 m cirkelslag. Der kan således placeres kontorbygninger over 1.500 m². Lokalisering i de stationsnære områder skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor væsentlig flere benytter kollektiv transport. Fingerplanen 2013 bestemmer også, at kommunernes planlægning gennem rækkefølgebestemmelser bidrager til at sikre, at byudvikling og byomdannelse koordineres med den overordnede trafikale infrastruktur og den kollektive trafikbetjening, at der er et rigeligt og varieret udbud af planlagte byggemuligheder, som dog ikke væsentligt overstiger forventet nybyggeri i hovedstadsområdet i planperioden, og at der sker en balanceret udvikling mellem de forskellige egne i hovedstadsområdet. Københavns Kommunes rækkefølgeplan respekterer dette. Rækkefølgeplanen ændres ikke med denne lokalplan.

Kommuneplan 2015

Kommuneplan 2015 udlægger lokalplanens område til blandet boliger og serviceerhverv (C2), såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Bebyggelsesprocenten udgør maksimalt 150 og friarealprocenten for hhv. boliger og erhverv er 40 og 10. Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 procent af etagearealet, men vil efter nærmere vurdering kunne nedsættes til 25 procent.

For fredede bygninger og for bebyggelse, der i kommune- eller lokalplan udpeges som bevaringsværdig eller som af hensyn til historiske bebyggelsesstrukturer i lokalplan

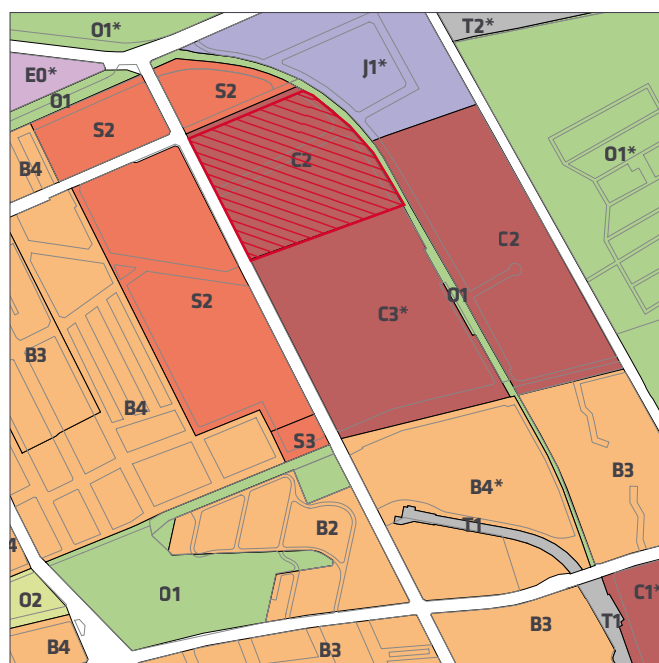
fastlægges som bebyggelsesplan, kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealkravet fraviges. Dette gælder også for et evt. forøget etageareal ved om- eller tilbygning.











I randbebyggelse i de udpegede bymidter og bydelscentre skal stueetagen normalt anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

I lokalplaner kan der stilles krav om, at op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger, i de tilfælde hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

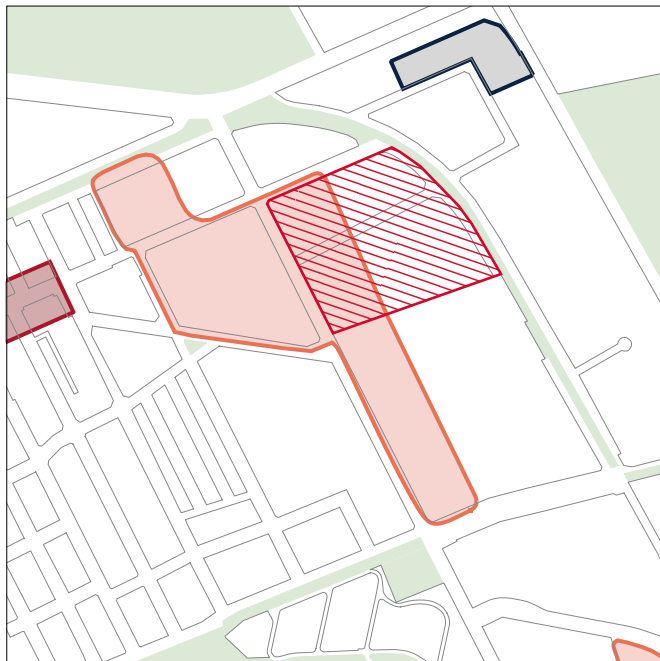
I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til institutioner, erhverv og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg.

Parkeringsnormen er 1 plads pr. 150 m². Parkeringsdækningen kan dog efter en konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 m² eller minimeres til 1 plads pr. 200 m², såfremt der kan påvises højere/lavere parkeringsbehov.



	Det aktuelle lokalplanområde		J, J0-2	Områder til industri	
	B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)		T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
	C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv		O, O2-5	Områder til institutioner
	S, S1-3	Områder til serviceerhverv		O1	Områder til fritidsområder m.v.
	E, E0-2	Områder til blandet erhverv		*	Områder med særlige bestemmelser

Gældende rammer i Kommuneplan 2015



Detailhandelsområder i kvarteret

Detailhandel

Der kan etableres 5.000 m² udvalgswarebutikker, der skal have et bruttoetageareal mellem 500 m² og 2.000 m². Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

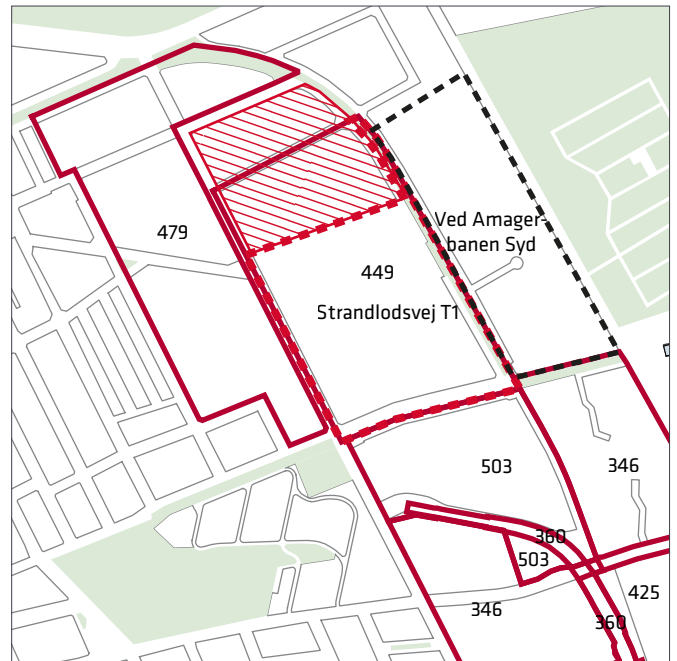
Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. 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 allerede i planlægningen tænkes ind. 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

Beregningerne viser, at facader mod vest, som ligger direkte ud mod Strandlodsvej støjbelastes med op til Lden 68 dB i 5 meters højde. Dette betyder, at der er behov for særlige vinduesløsninger i de mest støjbelastede facader, for at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer (maks. 33 dB) og delvist åbne vinduer (maks. 46 dB) kan overholdes.

Bygningernes placering i forhold til vejen betyder, at der kan etableres udendørs opholdsarealer bagved og imellem



Lokalplaner i kvarteret

bygningerne, som overholder støjkrauet udendørs (maks. 58 dB). I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Bydelsplan

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

Amager Øst Lokaludvalg har i 2013 i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen omfatter 15 konkrete projekter, der er affødt af lokale ønsker og idéer. Projekterne handler om alt fra Amagerbrogade som en levende butiksgade, et godt ældreliv på Amager, til anvendelse af industriområder, tværgående stiforløb og grønne forbindelser. Man kan læse om projekterne på Amager Øst Lokaludvalgs hjemmeside <http://www.aølu.dk/bydelsplan-2013/>.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 346 Amager Øst II

Formålet med lokalplanen er at ændre det hidtidige erhvervsområde til et område med blandet boliger og serviceerhverv i bebyggelser i op til 6 etager. Der er udpeget arealer til offentlige formål til fx institutioner samt cykelstien "Amagerruten".

Lokalplan nr. 360 Østamagerbanen

Formålet er at fastlægge arealer til Østamagerbanen, herunder en station syd for Øresundsvej. Der kan ifølge planen etableres en gangbro på tværs af metroen i området nord for Øresundsvej, samt en strækning af "Amager-ruten".

Lokalplan nr. 425 Krimsvej

Formålet er at ændre det hidtidige erhvervsområde til et blandet område til boliger og serviceerhverv i bebyggelser op til 21 etager. Den udpeger også arealer til centerformål ved Øresundsvej.

Lokalplan nr. 449 Strandlodsvej

Formålet er at ændre det hidtidige erhvervsområde til et område til blandet boliger og serviceerhverv i bebyggelser i op til 12 etager. Den udpeger arealer til centerformål samt en strækning af "Amagerruten". En udbygningsaftale omfatter anlæg af den østlige side af Strandlodsvej med cykelsti og vejtræer samt anlæg af cykelsti og parkering på midterarealet af Lergravsvej.

Lokalplan nr. 479 Jenagade

Formålet er at omdanne et af byens ældre industriområder til et område med en mere alsidig anvendelse i form af serviceerhverv, institutioner, boliger mv. Stationsnærheden skal udnyttes til en fortætning med henblik på at understøtte målene for den bæredygtige by.

Lokalplan nr. 503 Lergravsvej

Formålet er at færdiggøre og omdanne dette hidtidige industriområde på Østamager til et attraktivt område for boliger og serviceerhverv.

Lokalplanforslag Ved Amagerbanen syd

Formålet er at udvikle dette erhvervsområde til et funktionelt blandet bykvarter med forskellige bebyggelsestypologier som en integreret del af Nordøstamager med fokus på områdets egenart, bynatur og forbindelser.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.

Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i "Miljø i byggeri og anlæg 2016". Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav. "Miljø i byggeri og anlæg 2016" kan findes på hjemmesiden: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer skal håndteres i overensstemmelse med Tillæg nr. 5 til Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008. Tagvand og evt. overfladevand skal holdes i et separat system og afledes uden forsinkelse til bl.a. den kommende skybrudsvej og skybrudsbassin i den gamle Amagerbanes tracé. Herfra skal vandet ledes til Øresund. Skybrudsvejen er planlagt til udførsel i 2016-2017, og den dimensioneres til at modtage alt regnvand til og med 100 årshændelse uden forsinkelse fra dets opland.

Regnvandet kan ledes i rør eller på overfladen. 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 og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler (fraset skoler med elever over 6 år, fx voksenskoler), plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet kan der ikke gives tilladelse til nedsivning af regnvand lokalt. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.

Skybrudssikring og stormflod

Københavns Kommunes Klimatilpasningsplan fra 2011 beskriver blandt andet udfordringer for København som følge af havvandsstigninger. Det fremgår af planen, at nyanlæg og nybyggeri i områder, der er i risiko for oversvømmelse fra havet og stigende grundvandsstand, skal sikres.

Løsningen kan fx være højere byggekoter, dvs. byggeri skal foretages på terræn, der er forhøjet i forhold til havets overflade, ændret anvendelse af stueetagen, sikring af bygningen eller sikring omkring bygningen.

I lokalplanen fastsættes en designkote for huse på 263 cm DVR90. I arbejdet med sikring af bygningen bør indgå tiltag, der sikrer bygningerne inklusive det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen.

Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme. Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2013. Skybrudsplanen beskriver metoder, prioriteringer og tiltag, der skal sikre, at København højst oplever skadesvoldende oversvømmelser ved skybrud sjældnere end én gang hvert 100. år. Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret oversvømmelsesproblemer.

Lokalplanområdet vil blive sikret mod kraftig regn og skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en måde, der sikrer, at vandet kan håndteres på overfladen og strømme væk fra bygninger og videre ud til den kommende skybrudsvej og skybrudsbassin i den gamle Amagerbanes tracé. Byggeri sikres mod stormflod og skybrud ved at tilpasse stuegulvskoter, og ved en landskabsbearbejdning i det omfang det er muligt uden at dette vil fremstå som en barriere. For områder med lavtliggende eksisterende og nyt byggeri skal der suppleres med et beredskab (vandtætte skotter mv. der kan opsættes ved varsling) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer at skader ved oversvømmelse minimeres.

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

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 m² 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, Center for Byens Dft, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer m.m.

Jord- og grundvandsforurening

Matriklerne 3536, 30f, 3652, 3879, 3931, 240, 30k, 4073, 3515, 4153, 3642 og 30b Sundbyøster er kortlagt på vidensniveau 1, og matriklerne 30f og 3641 Sundbyøster er kortlagt på vidensniveau 2. Når en matrikel er kortlagt på vidensniveau 1 betyder det, at der er kendskab til aktiviteter på grunden, som muligvis kan have forårsaget forurening. Når en matrikel er kortlagt på vidensniveau 2 betyder det, at der er konstateret forurening på grunden. Når en matrikel er kortlagt på vidensniveau 1 og 2, forudsætter byggeri af bolig på matriklen tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse.

Matriklerne 3987, 4024, 30h, 30l, 30i, 3623 og 4056 Sundbyøster er i dag ikke kortlagt.

Alle grunde beliggende i byzone er omfattet af områdeklassificeringen som lettere forurenede. Center for Miljøbeskyttelse har oplysninger om tidligere aktiviteter på ejendommene, som kan have forårsaget jordforurening. Centret vil sende disse oplysninger til Region Hovedstaden til vurdering af, om ejendommene skal kortlægges på vidensniveau 1. Hvis matriklerne kortlægges på vidensniveau 1, vil byggeri af boliger forudsætte en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven fra Center for Miljøbeskyttelse.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord

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/ publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom 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 Miljøforvaltningen, 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 miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede 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, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Lokalplan nr. 550 Lindgreens Allé

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Holmbladsgade mod nord, det nedlagte Amagerbanetracé mod øst, matr. nr. 4072 mod syd og Strandlodsvej mod vest.

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for at udvikle området til et blandet område til bolig og serviceerhverv. Som led heri skal følgende overordnede hensyn skal tilgodeses:

- I sammenhæng med de øvrige områder under udvikling på Amager Øst og den grønne cykelrute i det nedlagte Amagerbane tracé ønskes et område med boliger og serviceerhverv.
- For at skabe sammenhæng og byliv sikres adgang gennem området med offentligt tilgængelige stiforbindelser og pladser.
- Det ny byggeri skal ved sin karré-struktur, der brydes med tilbagerykninger ved bevaringsværdige bygninger, pladser og ved nye offentligt tilgængelige stisystemer, bidrage til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft af området.
- Der skal være fokus på, at områdets egenart videreføres i det nye byggeri, og bevaringsværdige enkeltbygninger skal sikres både som historiske spor i området og for deres karaktergivende arkitektur.
- De ubebyggede arealer, herunder gang- og cykelforbindelser, pladser og kantzoner skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation for både lokale, naboer og gæster. I stueetager skal der på udvalgte steder etableres publikumsorienterede funktioner for at skabe byliv og mulighed for ophold.
- Eksisterende træer skal så vidt muligt bevares, og bynatur samt klimasikring skal indgå i friarealerne.
- 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, herunder ved fastsættelse af krav til terrænkote.

§ 2. Område

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 30b, 30f, 30h, 30i, 30k, 30l, 240, 3515, 3536, 3623, 3641, 3642, 3652, 3879, 3931, 3987, 4024, 4056, 4073, 4153 Sundbyøster, København, og alle parceller, der efter 25. maj 2016 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelsen

- a) Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsunder-

visning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der tillades, at der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

- b) Boligandelen skal udgøre mellem 60 % til 75 % af etagearealet beregnet for området under ét. Placering og fordeling af boliger samt placering af institution fremgår af tegning nr. 2.

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. Almene Boliger

- a) Der skal opføres i alt minimum ca. 8.600 m² almene boliger i henhold til lov om almene boliger svarende til 25 % af minimum boligbyggeret pr. matrikel. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i områderne kan opføres yderligere almene boliger.
- b) Andelen af almene boliger skal placeres spredt som angivet på tegning nr. 2, og arealerne skal fordeles som anført nedenfor:

Område A, i alt 1.190 m² leveret fra:

Matr. 4024, Holmbladsgade 142	560 m ²
Matr. 3987, Holmbladsgade 138	630 m ²

Område B, i alt 1.000 m² leveret fra:

Matr. 3652, Lindgreens Allé 3	490 m ²
Matr. 3879, Lindgreens Allé 5	230 m ²
Matr. 3931, Lindgreens Allé 7	280 m ²

Område C, i alt 2.850 og område D i alt 1.925 m² leveret fra:

Matr. 4056, Lindgreens Allé 9	665 m ²
Matr. 30i, Lindgreens Allé 10-12	2.160 m ²
Matr. 4153, 3642, Lindgreens Allé 20, 20a	1.950 m ²

Område E, i alt 1.650 m² leveret fra:

Matr. 3641, Strandlodsvej 11	1.650 m ²
------------------------------	----------------------

Kommentar

Området er sammensat af mange mindre matrikler, som hver i sær ikke kan afkaste et areal, der kan anvendes hensigtsmæssigt til almene boliger. Derfor er krav til almene

boliger beregnet og fastlagt for flere matrikler, og der er udpeget områder, hvori de almene boliger skal placeres, så det sikres, at de placeres spredt i området.

- c) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger fastholdes, samt at de almene boligafdelinger ikke må være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

Stk. 3. Boligstørrelser

- a) Boliger skal være mindst 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit, og ingen bolig må være mindre end 65 m². Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m² bruttoetageareal. Dog kan op til 25 % af arealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Bestemmelserne gælder for hver ejendom. Beregningen foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeterbruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
- b) Uanset bestemmelserne om boligstørrelser kan der opføres eller indrettes bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- c) Kollegie- og ungdomsboliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m².
- d) Kravet til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.”
- e) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.

Stk. 4. Fællesanlæg

- a) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser. Jf. tegning nr. 2 er der udpeget placering af fælleslokaler for matr. 30i.
- b) For bebyggelse med særlige boformer kan fællesanlæg ikke være fælles for andre bebyggelser.
- c) Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel,

samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende beboerstyrede funktioner.

Stk. 5. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

Stk. 6. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med bolig anvendelsen. På nærmere vilkår kan der tillades i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Stk. 7. Butiksarealer

- a) Indenfor bydelscentrets afgrænsning jf. tegning nr. 2 gælder, at der kan placeres op til 5.000 m² udvalgsvarerbutikker, der skal have et bruttoetageareal mellem 500 m² og 2.000 m².
- b) Der kan herudover indrettes enkeltstående udvalgsvarerbutikker til betjening af nærområdet. Det samlede areal må ikke overstige 500 m² bruttoetageareal. Bruttoetagearealet for de enkelte udvalgsvarerbutikker må ikke overstige 200 m².

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butikksformål.

Stk. 8. Særligt om stueetager

- a) Stueetager skal være åbne, og for de stueetager, der er markeret med blå streg på tegning nr. 2, gælder, at mindst 75 % af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv jf. stk. 1.
- b) For de stueetager, der er markeret med blå prikker på tegning nr. 2, gælder, at facadelængden kan anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv jf. stk. 1.

§ 4. Vej-, sti-, og adgangsforhold samt parkering

Stk. 1. Opretholdelse af vejlinjer

De eksisterende vejlinjer mod Strandlodsvej, Holmblads-gade og Lindgreens Allé opretholdes.

Kommentar

Vejlinjer er det areal, der er udlagt til vej, men ikke nødvendigvis det areal, der anvendes til vej.

Stk. 2. Vejudvidelseslinjer

De eksisterende vejjudvidelseslinjer jf. tegning nr. 3 oprettholdes.

Kommentar

Vejjudvidelseslinjer er arealer, som kommunen har mulighed for på et senere tidspunkt at bestemme skal være vej.

Stk. 3. Ophævelse af vejudlæg og nedlæggelse af vejanlæg

Det på tegning nr. 3 viste vejudlæg kan ophæves efter reglerne i vejloven, når betingelserne herfor er opfyldt. Det er en betingelse at matr. 4153, 3642 og 30i lægges sammen.

Stk. 4. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Ud over de fastlagte vej- og stiforløb kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom.

Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje- stier og adgangs anlæg kan overtages som offentlige.

Stk. 5. Brandveje

Brandveje skal etableres som vist på tegning nr. 3 i en bredde af 4 m og med fast belægning.

Stk. 6. Udformning generelt

- Veje, stier og adgangs anlæg skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på - og tilgodeser til gængelighed for alle.
- Fortove skal have en bredde på min. 2,5 m.
- Vejbanen skal have en bredde på min. 5,3 m.
- Studs til mobilsug må ikke placeres på vejareal. Mobilsug ('sugestuds') etableres på privat areal i tilknytning til privat fællesvej

Stk. 7. Profil af Lindgreens Allé

Lindgreens Allé skal indrettes med et profil, inklusive fortove, p-pladser, kantzoner og vejbaner, som vist på tegning nr. 3a.

Stk. 8. Udformning af stier

Der fastlægges et system af offentligt tilgængelige stier som vist på tegning nr. 3.

- "Strædet" skal indrettes med profiler, som vist på tegning nr. 3a. Færdselsarealet skal have en bredde på min. 5,7 m og kantzoner skal have en bredde på min. 3 m.
- "Poppelstien" skal indrettes med profiler, som vist på tegning nr. 3a. Stien anlægges med en bredde på min. 4 m og placeres i en afstand på min. 4 m fra bygningen.

Stk. 9. Udformning af vejarealer

Belægninger, træbeplantninger, belysning og inventar i øvrigt på vej- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse skal

medvirke til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden. Vedrørende træers vækstbetingelser henvises til § 7, stk. 10.

Kommentar

Den nærmere udformning af de fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

Stk. 10. Bilparkering

- Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til butikker og 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.
- I tilknytning til institutionen skal der etableres 5 afsætningspladser og 12 parkeringspladser. Parkering til institutionen kan placeres i nabos p-kælder, hvis der etableres adgang i umiddelbar nærhed.
- Højst 5 % af parkeringsdækningen beregnet for området under ét må indrettes på terræn. Parkering på vejareal kan ikke medregnes i parkeringsdækningen. Øvrig parkering skal etableres i p-kældre.
- Adgang til p-kældre etableres som angivet på tegning nr. 3.

Stk. 11. Cykelparkering

- Der skal etableres følgende pladser til cykelparkering. Kravet gælder for opført antal bruttoetagemeter:

Funktion	Pladser pr. 100m ²	Krav til overdækning
Boliger	4	Intet
Ungdomsboliger	4	mindst 50 %
Ældre- og plejeboliger	1,5	mindst 50 %
Erhverv	4	mindst 25 %
Butikker	4	mindst 50 %

Pladser pr. 1000 m²

Pladskrævende cykler for boliger, erhverv og butikker	2	Som angivet ovenfor
---	---	---------------------

Pladser pr. stud./ansat

Uddannelsesinstitutioner	0,5	mindst 50 %
--------------------------	-----	-------------

Pladser til institution

Cykler almindelige	80	Intet
Ladcykler	16	Intet

- 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.

Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for området under ét. Udgangspunktet er, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 150 for den enkelte ejendom, men kan beregnes for flere ejendomme under ét. Nybyggeri eller ombygning kan indebære en bebyggelsesprocent, der er højere end 150 på den enkelte ejendom.
- b) Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt de i henhold til § 6, stk. 2 g) fastlagte porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer kan etableres herudover. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele, tekniske opbygninger, glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.
- c) Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.
- d) Bebyggelsesprocenten kan overskrides for bebyggelse, der er udpeget som bevaringsværdig fastlagt i stk. 3.

Stk. 2. Bebyggelsesplan

- a) Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste bebyggelsesplan, med de viste byggefeltet og maksimale etageantal. Karnapper og altaner jf. § 6, stk. 2 p) og 2 s) må overskride byggefeltet, med de undtagelser, som er bestemt i § 6, stk. 2 p).
- b) Hvis vejarealet jf. § 4, stk. 3 nedlægges langs "Amager-ruten", kan institutionens byggefelt udvides ud i det tidligere vejareal.

Stk. 3. Bevaringsværdige bygninger

- a) Bygninger og anlæg, der er markeret med krydsskrave-ring på tegning nr. 1, er bevaringsværdige og må ikke uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan dog tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdig bebyggelse, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende "force majeure" situation, når det sker under hensyntagen til det bevaringsværdige miljø og svarende til eksisterende bebyggelse. Det vil sige, at bebyggelsen skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

Kommentar

Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren

kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Stk. 4. Bygninger der forudsættes bevaret

Bygninger, der er skraveret på tegning nr. 1, forudsættes bevaret. Nedrives de, skal ny bebyggelse opføres indenfor byggefelt med samme etageantal og bygningshøjde, som den bebyggelse de erstatter. Dog kan Strandlodsvej 3 opføres i 4 etager jf. tegning 4.

Stk. 5. Bygningshøjder, etageantal, terræn og koter

- a) Den enkelte bygnings maksimale etageantal er angivet på tegning nr. 4. Ingen bygninger må overstige 24 m inklusive elevatortårne, tekniske opbygninger, småbygninger på tagterrasser m.v.
- b) I henhold til tegning nr. 4 skal gesimshøjder for den enkelte bygning være som anført nedenfor:
 - For bygning på 6 etager ca. 20 m.
 - For bygning på 5 etager ca. 16 m.
 - For bygning på 4 etager ca. 13 m.
 - For bygning på 3 etager ca. 10 m.
 - For bygning på 2 etager ca. 7 m.
 - For bygning på 1 etage ca. 3 m.
- c) Stueetager skal være 4 m målt fra terræn til overgang til 1. sal. Dette gælder dog ikke for rækkehusene jf. § 6, stk. 2j).
- d) Der må placeres færre etager indenfor de angivne gesimshøjder end vist på tegning nr. 4, hvis det er for at opnå bedre loftshøjde eller dobbelthøje rum, så totalhøjden fastholdes.
- e) For 1. til 6. etage gælder, at de angivne gesimshøjder er eksklusive tagopbygning, tagetage, værn, elevatortårne, småbygninger på tagterrasser m.v. Tekniske opbygninger kan placeres over gesimshøjden, hvis de indgår som en integreret del af bygningens arkitektur jf. § 6, stk. 7.
- f) Højden måles i forhold til terræn. Ved skrånende terræn fastlægges Teknik- og Miljøforvaltningen et niveauplan.
- g) Gulve i boliger i stueetagen skal være i niveau med det ud for liggende terræn mod gård, og skal være hævet mellem 0,3 m og 0,8 m mod gader, stier og stræder.

Stk. 6. Husdybder

- a) Husdybden for nybyggeri til boliger må ikke overstige 12,5 m.
- b) Husdybden for nybyggeri til erhverv må ikke overstige 16 m.
- c) For matr. 240 kan der etableres stueetage i hele matriklens udstrækning jf. tegning nr. 4.

Stk. 7. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, må der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, drivhuse, lysthuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

Stk. 8. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra byggefelter, etageantal, gesimshøjder og husdybder.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Overordnet princip for facader

- Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.
- Materialer og farver skal harmonere med de eksisterende materialer i området jf. tegning nr. 4a med referencefoto, så området samlet set fremstår med en genkendelig egenart.
- Nye bebyggelses udtryk, karakter og materialevalg varieres inden for hver matrikel, så hver enkelt bebyggelse får en tidssvarende identitet af høj kvalitet.

Stk. 2. Ny bebyggelse

Facader

- Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige materialer, såsom tegl i rød, gul eller sandfarve, pudset murværk i i rød, gul og sandfarver, natursten, klinker, kakler og træ i svensk rød, grøn eller ubehandlet. Materialerne skal have god patineringssevne og lang holdbarhed og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende. Teglelementers samlinger og dillitationsfuger skal indgå som en del af arkitekturen, som fx recesser og hjørner. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade et andet materialevalg, der harmonerer med det overordnede udtryk jf. tegning 4b),
- For facadeforløb til publikumsorienteret serviceerhverv, vist med blå streg på tegning nr. 4, skal mindst 60 % af facadelængden være transparent, og der skal være tydelig markering af adgang mellem stueetagen og det tilstødende byrum.
- For facadeforløb med mulighed for etablering af publikumsorienteret serviceerhverv, vist med blå prikker på tegning nr. 4, skal facaden fremstå med åbne partier, så det er muligt at etablere et erhverv med tydelig markering af adgang mellem stueetagen og det tilstødende byrum.
- Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.
- Liberale erhverv, beboerlokaler, institutioner mv. i stueetager skal udformes som åbne facader med en høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum.
- Gavle skal have karakter af facader.

- Der skal etableres porte som vist på tegning nr. 4. Portgennemgange skal være lyse og have en fri loftshøjde på mindst 3,6 m.
- For byggefelter med rødt jf. tegning nr. 4 gælder, at
 - ny bebyggelse primært skal opdeles med vandrette linjer og opføres i tegl
 - basen (de nederste to etager), skal markeres eller udføres i andet materiale end overfacaden
 - den 7. etage skal tilbagerykkes mindst 1,5 m fra facade
 - facaden skal afsluttes med en markering (gesims) mod tagfladen
- For byggefelter med grønt jf. tegning nr. 4, gælder, at
 - nye bygninger skal opføres som byhuse opdelt i primært lodrette enheder
 - den 6. etage skal markeres med en tilbagerykning,
 - for matr. 4056 skal der ske en markering i facaden i ca. 7 m højde, svarende til det over for liggende bevaringsværdige pakhús' gesimshøjde på 30i Lindgreens Allé 12
 - for matr. 3652 må gesimshøjden mod den bevaringsværdige bygning matr. 30f Strandlodsvej 5 ikke overstiger ca. 10 m, som er højden på nabobygningens gesims.
- For byggefelt med blå jf. tegning nr. 4 gælder
 - at den ny bygning skal opføres som et rækkehus.
- For de byggefelter med gult jf. tegning nr. 4, gælder at
 - nye bygninger kan opføres med individuelt udtryk
 - stueetagen skal markeres med et selvstændigt udtryk eller/og overgangen til 1. etage skal markeres
 - alle etager over 5 etage skal udføres som penthouse-etage og skal tilbagerykkes mindst 1,5 m fra facade.

Vinduer, døre, indgangspartier og opgange

- I butikker og boliger skal vinduer være i klart planglas uden spejlende virkning. I andre erhvervsbebyggelser end butikker må der anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning.
- Vinduer må ikke udføres i plastmaterialer.
- Opgange i boligbebyggelse skal forsynes med adgange til begge facader. Den primære adgang skal ske fra gaden, "Strædet" eller "Poppelstien". Indgangspartier til opgangene skal markeres og etableres med mulighed for ophold og læ.

Altaner, franske altaner, karnapper, altangange og terrasser

- Tagboliger skal forsynes med private tagterrasser.
- Alle boliger, som ikke har privat terrasse eller privat tagterrasse skal forsynes med opholdsaltaner. Altaner må gerne være delvist indeliggende.
 - Altaner med et fremspring på 1,3 m kan placeres mod gårde, mod det sydlige boligområde samt mod "Amagerruten" jf. tegning nr. 4a.
 - Altaner med et fremspring på 1,1 m kan placeres mod Strandlodsvej, Holmbladsgade, Lindgreens Allé, "Pakhustorvet" og "Lindgreens Plads" jf. tegning nr. 4a.

- Franske altaner med et fremspring på 0,3 kan placeres mod "Strædet" samt overfor gavle og på gavle jf. tegning nr. 4a.
 - Fremspring på altaner og franske altaner måles fra facaden.
- q) Altaner skal som minimum have en frihøjde på 4,25 m over vejareal eller andre arealer med mulighed for færdsel med køretøjer. Øvrig frihøjde skal være mindst 3 m over terræn.
- r) Værn om altaner skal udformes, så der sikres delvist udsyn til gadeniveau fra sideniveau på altan.
- s) Karnapper må ikke have et fremspring, der er større end altaner og franske altaner, og kan maksimalt udkrage 1,1 meter målt fra facaden.

Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener skal opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altandybder ikke bliver større, end der kan sikres et tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

Tag

- t) Tage, der ikke anvendes til tagterrasser skal udføres med hældning, der så vidt muligt understøtter klimasikring, så vandet ledes mod opsamlingssteder for overskydende vand.
- u) Flade tagflader, der ikke anvendes til tagterrasser, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende. Flade tage skal afsluttes med en markering (gesims).
- v) Tage med hældning skal udføres i skifer eller tegl eller med andet naturligt materiale, der i farve er tilpasset området.
- x) Tagflader skal udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.
- y) Tagrender, nedløb og inddækninger skal udføres i metal.

Kommentar

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

Begrønning af tagflader forsinkes og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO₂. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

Opgange

- z) Opgange i boligbebyggelse skal forsynes med adgange til begge facader. Hvis der er kort afstand via port eller anden passagemulighed fra gårdrummet til offentligt tilgængelige arealer, kan adgangen fra gårdrummet udelades.

Stk. 3. Eksisterende bebyggelse

- a) Facadeændringer mod gade og gård skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske udtryk. Arkitektoniske detaljer skal udformes med respekt for den pågældende bygningsarkitektur og byggeskik.
- b) Facadeoverflader skal opretholdes som oprindeligt. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som oprindeligt. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudsede og behandles som oprindeligt.
- c) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og forsynes med vinduer, altaner og lignende.
- d) Nye vinduer, yderdøre m.v. skal udføres som oprindeligt, hvad angår proportioner, materiale, farve og detaljering. I boligbebyggelser må vinduer kun have klart glas. Der må ikke anvendes plastmateriale.
- e) Ved etablering af vinduer i nye vindueshuller skal vinduer udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsporsning og dimensioner m.v. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur. Der må ikke anvendes plastmaterialer.

Stk. 4. Bevaringsværdig bebyggelse

For den på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige bebyggelse gælder, at enhver ombygning eller ændring af bebyggelsens ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk, detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

Stk. 5. Placering og udformning af bæredygtige elementer

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

Stk. 6. Facadeudstyr, herunder skiltning

- a) Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.
- b) Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.
- c) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysavisser eller animerede reklamer.
- d) Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen "Skilte og reklamer i København" kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

Stk. 7. Tekniske anlæg

- Tekniske anlæg og installationer skal være en integreret del af bygningens arkitektur eller placeres skjult inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Elevatorårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes og beklædes, så de fremtræder som integreret del af bygningens arkitektur.
- Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og på terræn, så de ikke er synlige i området.

Stk. 8. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, parabler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Parabler må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

- Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusiv den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.
- Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:
 - Boliger: 40 %
 - Erhverv: 10 %
 - Børneinstitutioner: 100 %
 - Grundskoler: 40 %
 - Kollegie- og ungdomsboliger: 30 %
- Særligt for matrikel 240 gælder det, at tagterrasse på evt. udvidet stueetage og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til fællesophold for beboere og brugere.
- Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.
- Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse

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. Belægninger

- Belægninger skal være af høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet og understøtte sammenhænge med de omkringliggende områder. Belægningen skal være egnet til sikker færdsel for fodgængere og cyklister.
- Belægninger på "Strædet" skal udføres i lyse betonfliser med kostet overflade. Belægningen skal være gennemgående på hele stiforløbet.
- Belægningen på "Poppelstien" skal være gennemgående på hele stiforløbet. Belægningen kan være fx kostet beton, OB belægning eller fliser.
- Belægninger i gårdrum skal hovedsageligt bestå af lyse betonfliser med kostet overflade.
- Ramper i byrum og gårdrum skal udføres med en sammenlignelig beglægning som de omgivende byrum, eksempelvis flisebelægning eller beton med kostet overflade.

Stk. 4. Hegning

- Byrum og "Strædet" og "Poppelstien" jf. tegning nr. 5 skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.
- I de midlertidige perioder, hvor der kan være terrænforskel mellem matrikler, skal der plantes brombær mod skel.
- Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende. Åbent gitter/hegn skal beklædes med klatreplanter.

Stk. 5. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 6. Belysning

Portåbninger, arealer foran opgange 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.

Stk. 7. Fællesanlæg

Det er en betingelse for ibrugtagning, at ubebyggede arealer og parkeringsanlæg indgår i fællesanlæg.

Stk. 8. Beplantning

- Træbeplantning skal etableres jf. tegning nr. 5. Beplantningen i byrum skal stemme overens med stedets brug og karakter. I lokalplanområdet skal der generelt anvendes plante-, buske- og træarter, der giver en varieret frodighed året rundt, som bl.a. kommer til udtryk i de enkelte plantearters form, farve og volumen. Beplantningen skal variere i størrelser og være rumdannende. Der skal både plantes løvfældende og stedsegrønne planter, samt planter med bær og frugter.

- b) På tegning nr. 5 er der angivet det antal træer, som minimum skal plantes pr. matrikel i gårdrummene. Træerne skal plantes i grupper, hvor mindste træ har en stammeomkreds på 18 cm og største træ har en stammeomkreds på 35 cm.
- c) Langs Lindgreens Allé skal nye træer have en stammeomkreds på min. 18 cm.
- d) Langs "Strædet" skal nye træer have en stammeomkreds på min. 18 cm.
- e) I bestemmelserne for byrum er der angivet særlige krav til nye træer.

Stk. 9. Bevaringsværdige træer og beplantning

De på tegning nr. 5 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller fældet i en storm (naturligt forfald), vil der ikke blive stillet krav om genplantning.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 10. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m² med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar

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

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

§ 8. Byrum

Stk. 1. Fastlæggelse af byrum

Der fastlægges byrum, stier, "Stræde" og "Poppelstien" som angivet på tegning nr. 5. Byrum skal, udover de

følgende bestemmelser, indrettes ud fra principper for skybrudssikring § 10, stk. 2.

Der fastlægges endvidere bestemmelser for byrummene:

- A) "Lindgreens Plads"
- B) "Pakhustorvet"
- C) "Strandlodshaven"
- D) "Strandlodsvejs Plads"
- E) "Byrum ved Amagerbanen"

Stk. 2. Generelt om indretning af friarealer og byrum

- a) Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle. Hvor friarealerne har gode sol-, læ- og støjforhold, skal de udformes med opholdsmuligheder for alle brugergrupper. Byrum skal indrettes målrettet til områdets beboere, brugere og gæster.
- b) Vindkomfortniveauet skal sikres ved beplantning med træer eller ved etablering af andre lægivende foranstaltninger, så vindkomforten generelt svarer til behageligt eller acceptabelt niveau i forhold til gængse undersøgelsesmetoder.
- c) Byrummenes indretning og øvrig byinventar skal fremstå i en kvalitet, som må forventes at være robuste overfor påvirkning af vej og slid. Legepladser og øvrig indretning med fokus på leg og bevægelse skal anlægges som en integreret del af byrummene med beplantning, belægning og fast byinventar, såsom bænke og faste siddeplinte.

Kommentar

I disponeringen af byrummene skal der tages højde for lyd- og indbliksgener fra tilstødende boliger i stueetagen.

Stk. 3. Byrum A, "Lindgreens Plads"

- a) Byrummet skal indrettes som en hovedsageligt befæstet plads med mulighed for ophold, udeservering, udstilling og boder.
- b) Byrummets sydlige kant skal ligge i niveau med Lindgreens Allé. Niveauforskellen mellem Lindgreens Allé og de omgivende bygninger samt gårdrummet nord for byrummet skal indarbejdes, så den understøtter byrummets øvrige brug.
- c) Byrummet skal indrettes med mindst ét karaktergivende træ.

Stk. 4. Byrum B, "Pakhustorvet"

- a) Byrummet skal indrettes som en delvist overdækket befæstet plads, med mulighed for ophold, leg, udstilling og boder.
- b) Dele af konstruktionen, såsom betonsøjler og -bjælker fra det gamle pakhús skal bevares, og skal indgå i byrummets udformning.
- c) Der skal etableres beplantning, der hjælper til at skærme af mod de omkringliggende bygninger jf. tegning nr. 5.

- d) Byrummet skal indrettes med mindst ét karaktergivende træ med en stammeomkreds på min. 50 cm.

Stk. 5. Byrum C, "Strandlodshaven"

- a) Byrummet skal indrettes som en grøn plads, med plantedække, græs og træer samt mulighed for ophold, fysisk udfoldelse og leg, som eksempelvis træningsstation, klatre og rutsjelandskab, bordtennis, bordfodbold og opholdskant, gyngestativ, lege- og opholdsbakke, lege- og klatreskov.
- b) Byrummet skal indrettes, så der er områder, der henvender sig til forskellige aldersgrupper.
- c) Niveauforskellen mellem bebyggelsen og "Poppelstien" skal indarbejdes i byrummets endelige udformning således at denne understøtter og danner overgang til byrummets øvrige forbindelser og kantzoner.
- d) Der plantes mindst 3 træer med en stammeomkreds på min. 35 cm, som angivet på tegning nr. 5.

Stk. 6. Byrum D, "Strandlodsvejs Plads"

- a) Byrummet skal indrettes som en befæstet plads med mulighed for ophold og udeservering.
- b) Byrummet må ikke indrettes med fastmonterede møbler.
- c) Byrummet skal udformes, så der skabes overgange mellem Strandlodsvej og "Poppelstien" jf. tegning nr. 5.
- d) Der skal plantes mindst 5 træer, heraf 3 træer med en stammeomkreds på min. 35 cm, jf. tegning nr. 5.

Stk. 7. Byrum E, "Byrum ved Amagerruten"

- a) Byrummet skal indrettes som en hovedsageligt befæstet plads med beplantning, siddemuligheder samt udeservering.
- b) Pladsen skal i sin indretning henvende sig til både "Amagerruten" og Lindgreens Allé.
- c) Der plantes mindst 2 træer med en stammeomkreds på min. 35 cm jf. tegning nr. 5.

Stk. 8. Gårdrum

- a) Gårdrum, der hører til ejendomme med flere end én bolig, skal indrettes med lege- og opholdsfaciliteter.
- b) Gårdrum skal indrettes ud fra tre forskellige typer som angivet på tegning nr. 5. Det antal træer, der skal plantes, fremgår af tegning nr. 5.

Type 1: Arealet skal bestå af mindst 40 % græs eller anden beplantning samt højbede.

Eksempler på beplantning:

- Merian
- Peberrod
- Purløg
- Ramsløg
- Løgekarse
- Skovløg
- Skovjordbær
- Hindbær
- Stikkelsbær

Type 2: Arealet skal bestå af mindst 60 % græs eller anden beplantning.

Eksempler på beplantning:

- Tjørn
- Røn
- Ene
- Skovfyr
- Havtorn
- Benved
- Salttålende græs og urtevegetation

Type 3: Arealet skal bestå af mindst 70 % græs eller anden beplantning.

Eksempler på beplantning:

- Skovbryn med Eg som bestandtræ/karaktertræ blandet med naur og fuglekirsebær
- Busklag med Hassel
- Hyld og Dunet Gedeblad
- Skovbund med Anemone, Skovmærke og Skovfrytle.

Stk. 9. Kantzoner

- a) Kantzonen er det område, hvor bygningen møder det omgivende byrum. Kantzonen har en funktionel og æstetisk funktion, og er rummet mellem det offentlige og private areal.
- b) Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse, facadeudformning og friarealets anvendelse.
- c) Kantzoner kan indrettes med møbler, cykelparkering, planter, buske eller træer eller andet, som vurderes at understøtte bylivet i det tilgrænsende byrum.
- d) Kantzonens dybde måles fra facade.

Stk. 10. Placering af kantzoner

Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning nr. 5. Kantzoner mod gaderum er vist med blå signatur.

Kantzoner mod "Strædet" og Byrum B er vist med rød signatur.

Kantzoner mod gårdrum er vist med grøn signatur

Kantzoner mod "Poppelstien" i lokalplanområdets sydlige del er vist med gul signatur.

Stk. 11. Indretning af kantzoner

Kantzonerne indrettes jf. tegning nr. 5a, samt ud fra principper for skybrudssikring § 10, stk. 2.

Kantzoner mod gaderum

- a) Kantzonen skal være mindst 0,5 m dyb, og have en befæstet karakter.
- b) I kantzoner på mere end 1,5 m skal der placeres cykelparkering ved alle indgange.
- c) Ved byhuse og rækkehuse skal kantzonen indeholde et privat forareal på mindst 2 m fra facade. Forarealet skal indeholde opholdsmulighed og cykelparkering. Hegnes forarealet må dette ikke være over 0,8 m
- d) Ved erhverv skal kantzonen indeholde siddemulighed for hver 20 m.

- e) Ved etageejendomme skal kantzonen indeholde sidemulighed ved indgang, og indgangspartiet skal markes med et dobbelthøjt indgangsparti.
- f) Der skal etableres træer i kantzoner mod Lindgreens Allé, som angivet på tegning nr. 5.

Kantzoner mod "Strædet" og Byrum B

- f) Kantzonen skal være mindst 1,5 m og udformes som en del af bygningens samlede arkitektoniske udtryk.
- g) Kantzonen skal indeholde trin, der danner overgang mellem stræde og bygning. Ved udgange fra boliger i stueetagen, kan en del af kantzonen fremstå uden trin, og der kan opføres værn udfor indgangen til den enkelte bolig. Den samlede højde af kantzonen og værn må maksimalt være 1 m over strædets niveau.
- h) Opgange til etageejendomme skal markeres med et dobbelthøjt indgangsparti.

Kantzoner mod gårdrum

- i) Kantzonen skal være mindst 2,5 m og skal etableres med græs eller plantedække samt mulighed for befæstede terrasser ved bolig.
- j) Terrasser må have en dybde på 1,5 m.
- k) Der skal være niveaufri adgang til bolig i stueetagen.
- l) Kantzonen ved den enkelte bolig kan omkranses af levende hegn eller hæk med en højde på maksimalt 0,8 m. Mellem boliger kan kantzonen afgrænses af begrønnede espalier som en del af bygningens samlede arkitektoniske udtryk.

Kantzoner mod Poppelstien

- m) Kantzonen skal være mindst 4 m og skal etableres med græs eller plantedække samt terrasser foran hver bolig. Der skal være niveaufri adgang til bolig i stueetagen.
- n) Terrasser må have en dybde på maks. 2 m.
- o) Den enkelte boligs terrasse kan omkranses af levende hegn, espalier eller hæk med en højde på maks. 0,8 m.
- p) Niveauspringet mellem terrasse og stiforløb skal bestå af en skrånning med græs eller plantedække.

Stk. 12. Skybrudssikring

Friarealerne skal udformes, så de imødegår skybrud. Vandet skal håndteres på overfladen og ledes væk fra bygninger og ud af området hovedsageligt til den kommende skybrudsvej i det nedlagte Amagerbanetracé.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik og jernbanetrafik. Der henvises endvidere til § 5, stk. 2.

- Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Støjniveau på boligfacader: 68.
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 fra vejtrafik og 57 fra jernbanetrafik
- 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" og nr.1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg af juli 2007.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området. Der henvises endvidere til § 5, stk. 2.

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007."

Stk. 3. 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.

§ 10. Regnvand

Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal sikres mod oversvømmelse fra kraftig regn og skybrud. Byggeri og terræn skal udformes på en måde, der sikrer, at vandet kan håndteres på overfladen og strømme væk fra bygninger, således at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn jf. tegning nr. 6.

Stk. 2. Afledning af overfladevand

Byrum vist på tegning nr. 5 skal udformes med render/kanaler/regnbede i belægningen til afledning af overfladevand.

Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.

Kommentar

Koter fastlægges i forhold til kote 180 mod Strandlodsvej.

Stk. 3. Opsamling af 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.

§ 11. Matrikulære forhold

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

§ 12. Særlige fællesanlæg

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 7, stk. 7 fastlagte fællesanlæg, der knytter sig op på hver enkelt matrikel.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om, at der foreligger et af Teknik- og Miljøforvaltningen godkendt forslag til fællesanlæggenes nærmere udformning og en tidsplan for etableringen.

§ 13. Grundejerforening

Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

Kommentar

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser. Bestemmelserne er ikke til hinder for, at grundejerne indgår i fælles grundejerforening med tilgrænssende områder, hvis bestemmelserne for denne forening opfylder de i de efterfølgende stykker stillede krav.

Endvidere skal der foreligge dokumentation for, at de enkelte grundejere via grundejerforeningen, jf. § 15, forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsmæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.

Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder

Uanset stk. 1 og 2 kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter delområder.

Stk. 4. Grundejerforeningens opgaver

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4 fastlagte stier.

Kommentar

Såfremt veje m.v. overtages som offentlige udgår de af grundejerforeningens ressort.

Stk. 5. Andre grundejerforeningsopgaver

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører til foreningens område.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for at udføre og administrere foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Stk. 6. Godkendelse af vedtægter

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

§ 14. Retsvirkninger

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

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

§ 15. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr. 449 ”Strandlodsvej” bekendtgjort den 16. november 2010 ophæves i sin helhed for så vidt angår underområde I.

Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- 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 lokal-

- planen, 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.

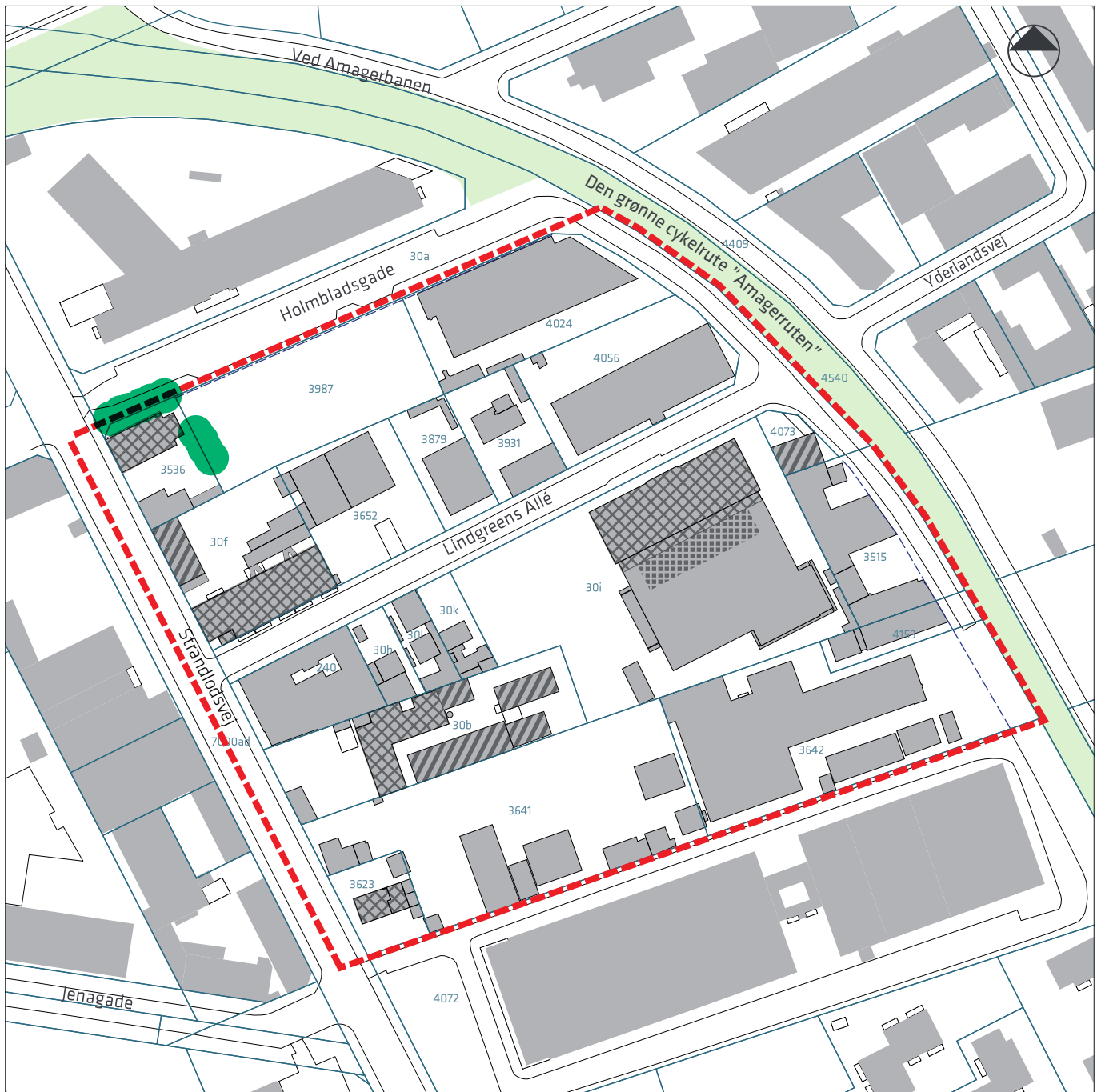
Lokalplan nr. 550 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 18. maj 2017 og bekendtgjort den 31. maj 2017.









Teknik- og Miljøforvaltningen, den 31. maj 2017

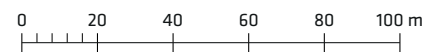
Marie Kirkebæk Ejlers
Enhedschef

Karen Probst
/ arkitekt

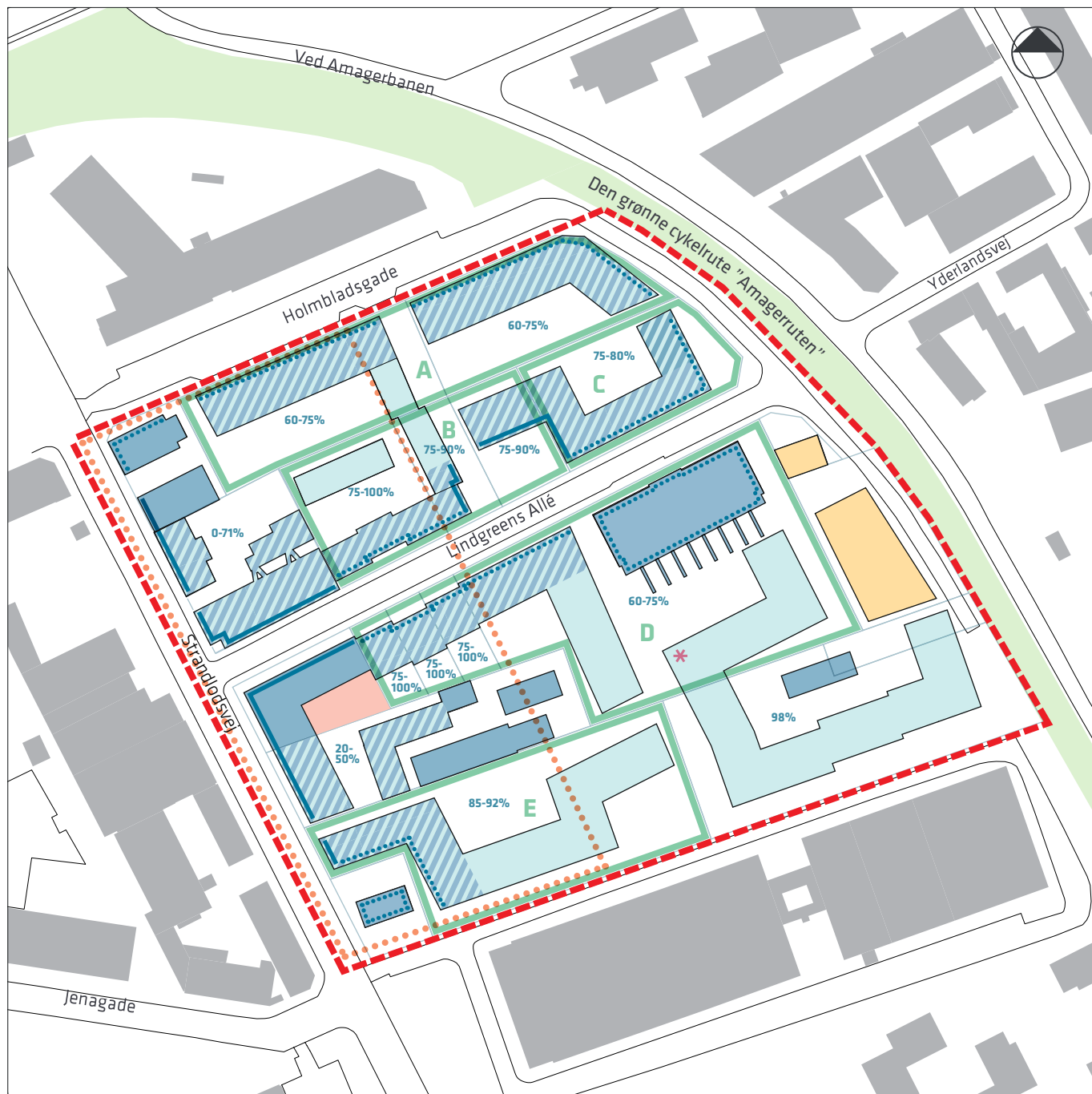
Tegning nr. 1 - Lokalplanområde, eksisterende forhold



-  Grænse for lokalplanområdet
-  Matrikelskel
-  Eksisterende byggeri
-  Bevaringsværdige bygninger
-  Bygninger som forudsættes bevaret
-  Bygningsdele eller konstruktion som forudsættes bevaret
-  Vejudvidelseslinje
-  Bevaringsværdige træer

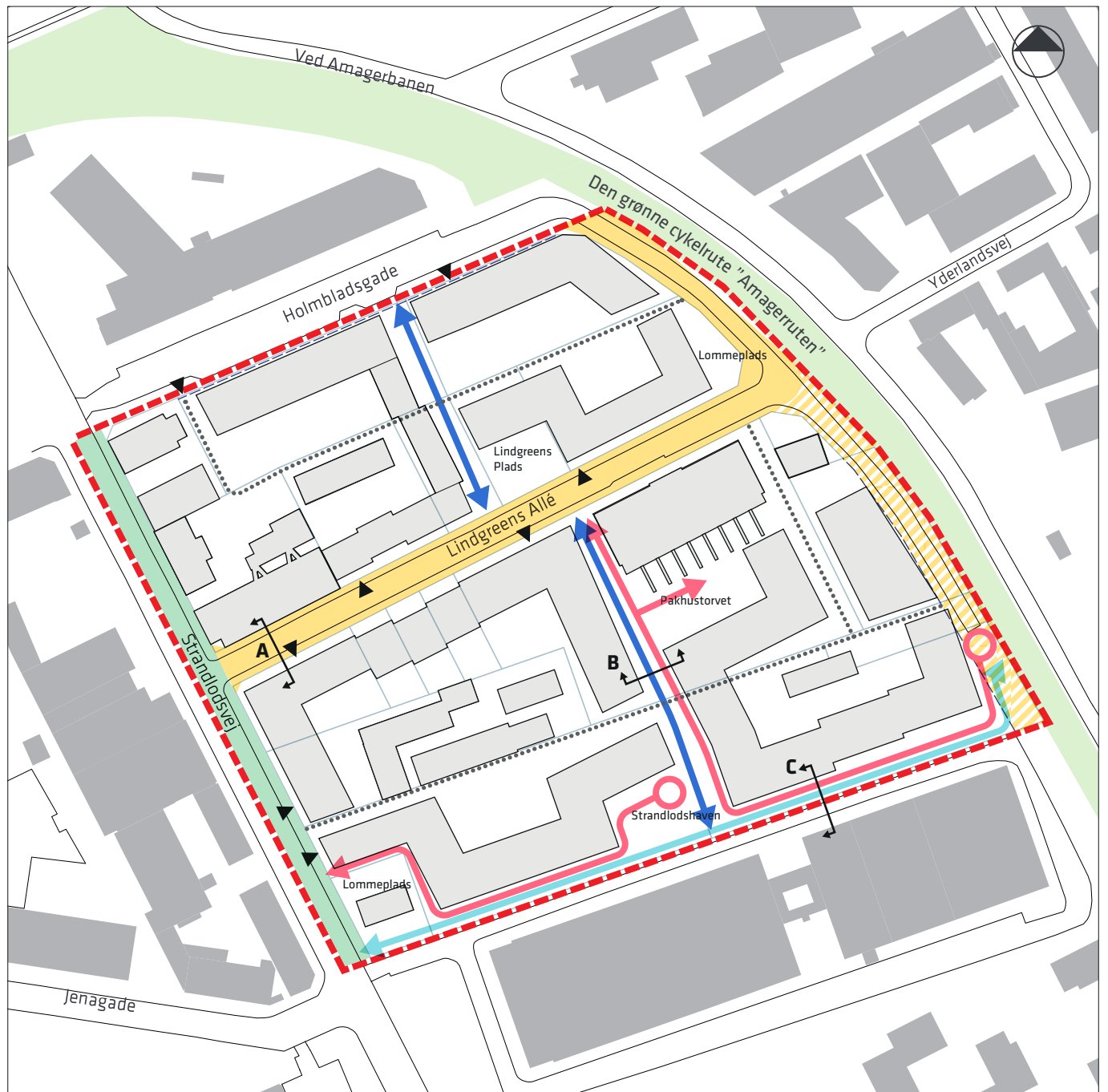


Tegning nr. 2 - Anvendelse

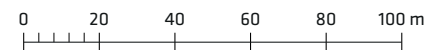


- - - - - Grænse for lokalplanområdet
- 21-55% Krav om min. til maks. procent boliger pr. matrikel jf. § 3 stk. 1, b)
- Stueetage med publikumsorienteret serviceerhverv
- ⋯ Mulighed for stueetage med publikumsorienteret serviceerhverv
- Serviceerhverv mm. jf. § 3, stk. 1 a)
- Bolig/servicerhverv/erhverv mm. jf. § 3 stk 1 a)
- Helårsboliger jf. § 3, stk. 1 b)
- A-E Placering af almene boliger jf. § 3. stk. 2 a)
- * Fælleslokaler i stueetagen
- Mulighed for udvidelse af erhverv i stueetagen
- Institution
- ⋯ Bydelscentrets afgrænsning jf. § 3, stk. 7

Tegning nr. 3 - Vejforhold og stier



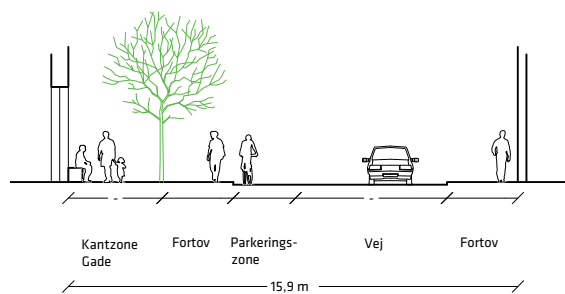
- - - - - Grænse for lokalplanområdet
- Bebyggelse i lokalplanområdet
- Kommunevej
- Privat fællesvej
- Vejudlæg, der kan ophæves / vejanlæg der kan nedlægges
- ↔ Stiforbindelse "Strædet"
- ↔ Stiforbindelse "Poppelstien"
- ↔ Brandvej
- Sti
- - - - - Vejudvidelseslinje



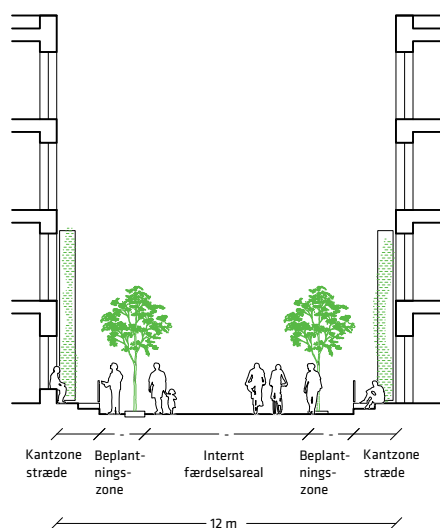
↑ ↓ Snit A, B, C jf. tegning nr. 3a

▶ P-kælder adgang

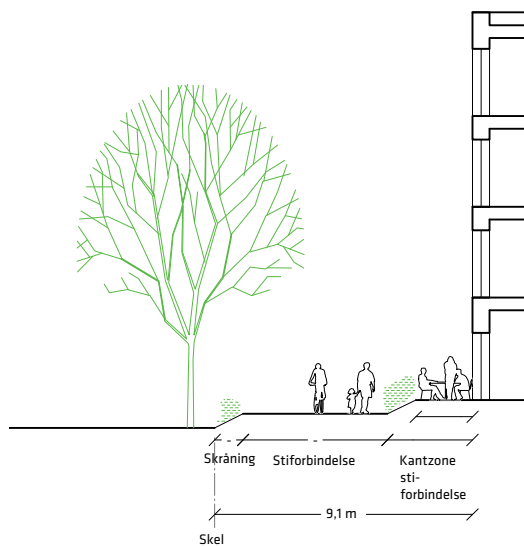
Tegning nr. 3a - vejsnit



Snit A
Udformning af Lindgreens Allé

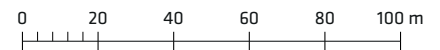


Snit B
Udformning af strædet



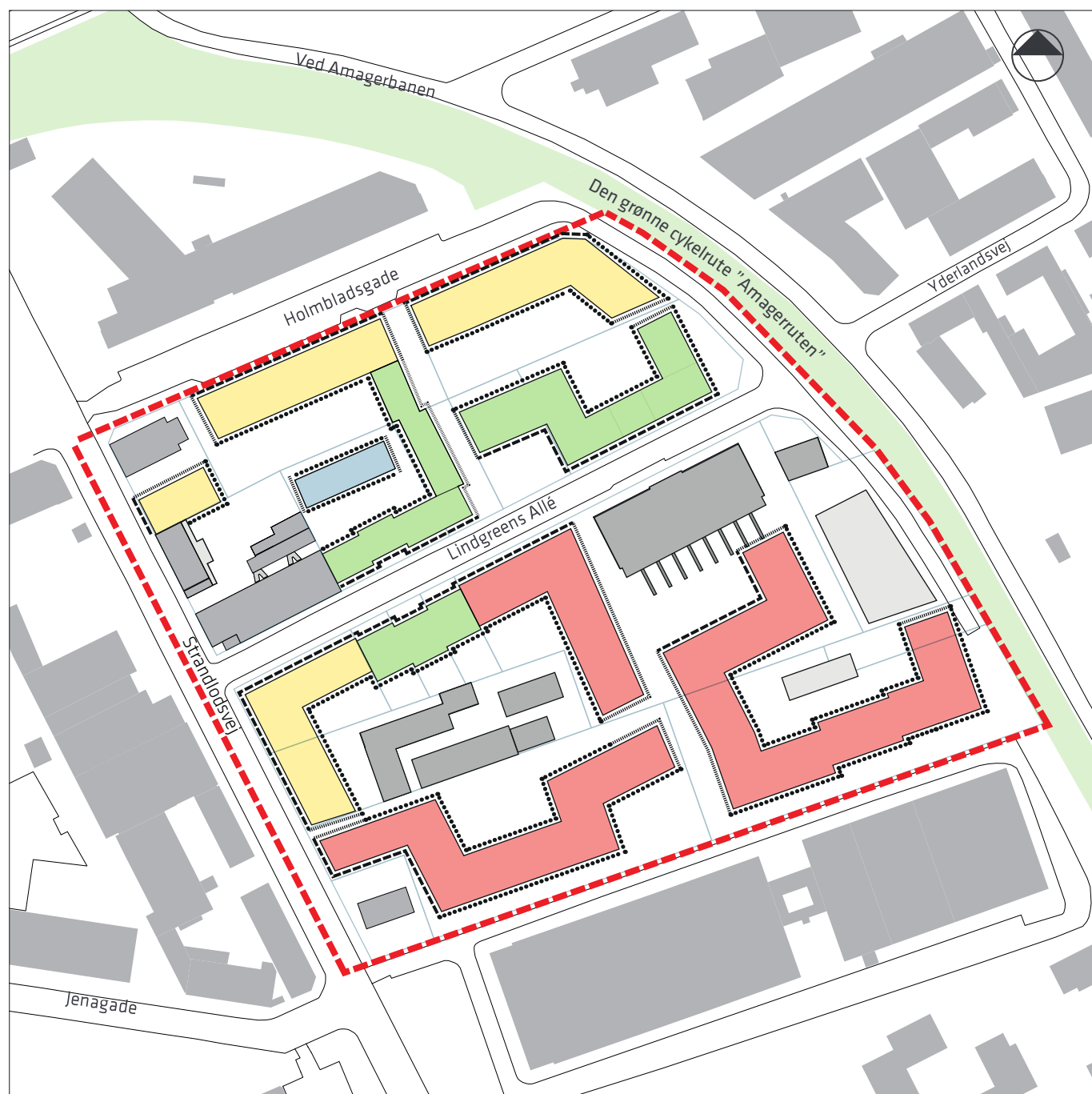
Snit C
Udformning af Poppelstien











Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan



- Grænse for lokalplanområdet
- Øvrig bebyggelse i lokalplanområdet
- 4 Byggefelter med maksimalt etageantal
- * Mulighed for bebyggelse i 7 etager
- Mulighed for bebyggelse i stueetagen
- Åbne stueetager jf. § 6, stk. 2 b)
- Mulighed for åbne stueetager jf. § 6, stk. 2, c
- Placering af port

Tegning nr. 4a - Ydre fremtræden



-  Grænse for lokalplanområdet
-  Ydre fremtræden jf. § 6, stk. 2, h)
-  Ydre fremtræden jf. § 6, stk. 2, i)
-  Ydre fremtræden jf. § 6, stk. 2, j)
-  Ydre fremtræden jf. § 6, stk. 2, k)
-  Altan maks. fremspring 1,1 m
-  Altan maks. fremspring 1,3 m
-  Fransk altan m. fremspring på maks. 0,3 m
-  Øvrig bebyggelse i lokalplanområdet
-  Øvrige byggefelter

Tegning nr. 4b – Referencer fra området: Farver, materialer, overflader og beplantning



Farver. Grøn. Malet træværk



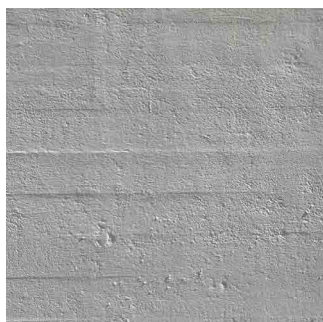
Farver. Svensk rød maling. Malet træværk



Farver. Gul. Pudset mur



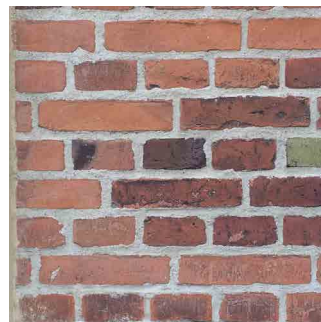
Farve. Gylden/sandfarve. Pudset mur



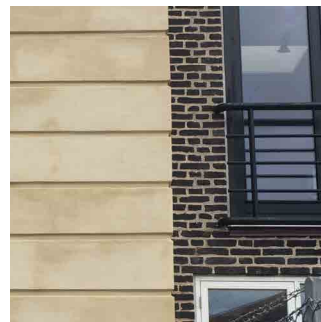
Materialer. Beton med støbemærker



Materialer. Gule mursten med spil i



Materialer. Røde mursten med spil i



Materialer. Overgang mellem puds og mursten



Detaljer. Resses i pudset overflade



Tagbeklædning. Skifer



Tagbeklædning. Rødt tegtag, rød puds og gule mursten.



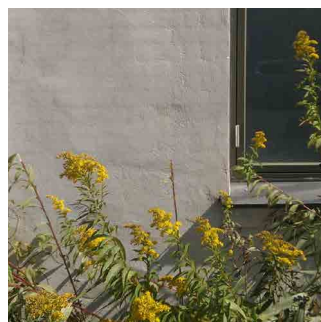
Bepantning op ad facaden



Bepantning op ad plankeværk



Bepantning hængende ud over plankeværk



Bepantning op ad facaden



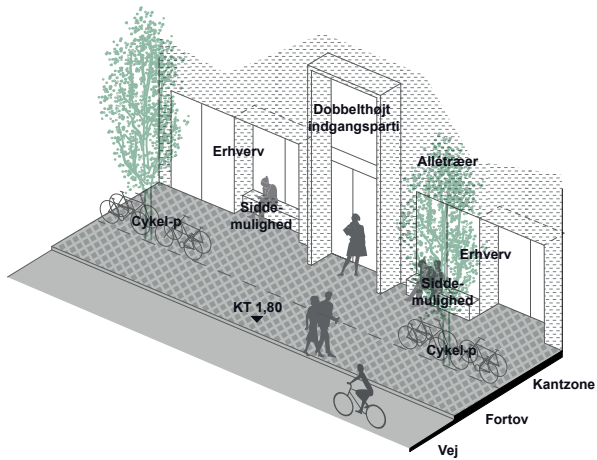
Bepantning frodig

Tegning nr. 5 - Friarealer og byrum

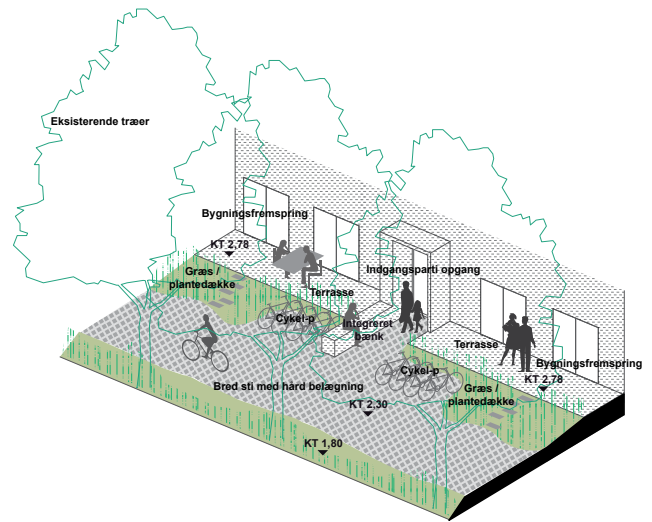


- - - - - Grænse for lokalplanområdet
- Bebyggelse i lokalplanområdet
- Byrum A -E
- Placering af port
- Mulig bebyggelse i 1 etage med friareal på taget
- Placering af træ
- Bevaringsværdigt træ
- 4 Antal af træer placeret i gårdrum, pr. matrikel
- ↔ Strædet
- ↔ Poppelstien
- Sti
- Gårdrum type 1 jf. § 8, stk. 8, a) max 60% befæstet areal
- Gårdrum type 2 jf. § 8, stk. 8, b) max 40% befæstet areal
- Gårdrum type 3 jf. § 8, stk. 8, c) max 30% befæstet areal
- Kantzone mod vej
- Kantzone mod gård
- Kantzone mod "Strædet"
- Kantzone mod "Poppelstien"

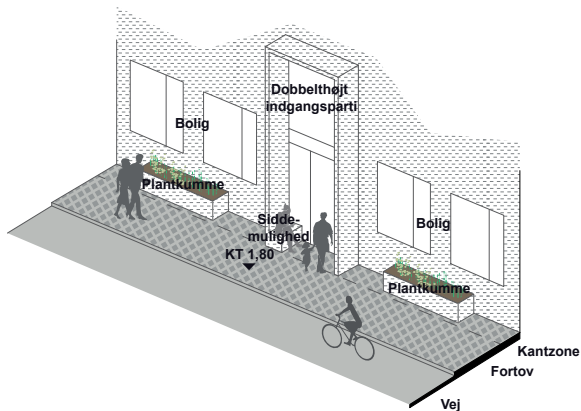
Tegning nr. 5a - Principper for indretning af kantzoner



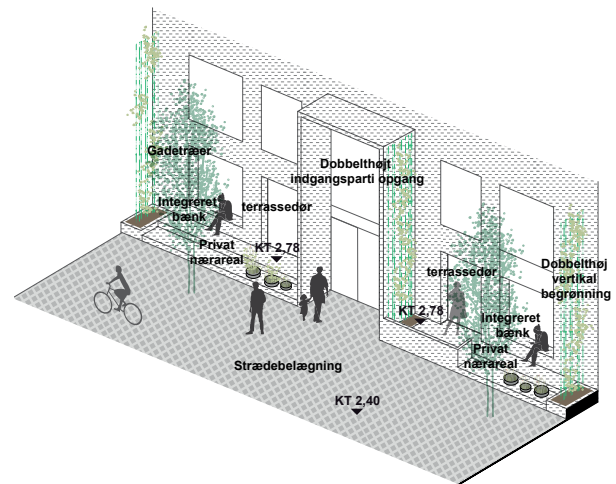
Kantzone mod gade, erhverv i stueetage



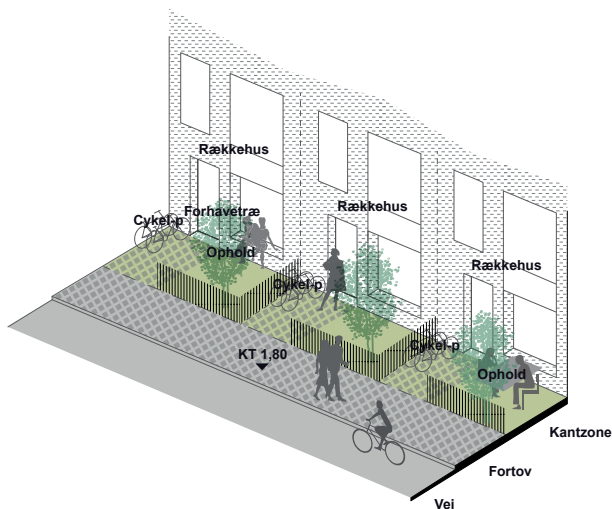
Kantzone mod Poppelstien



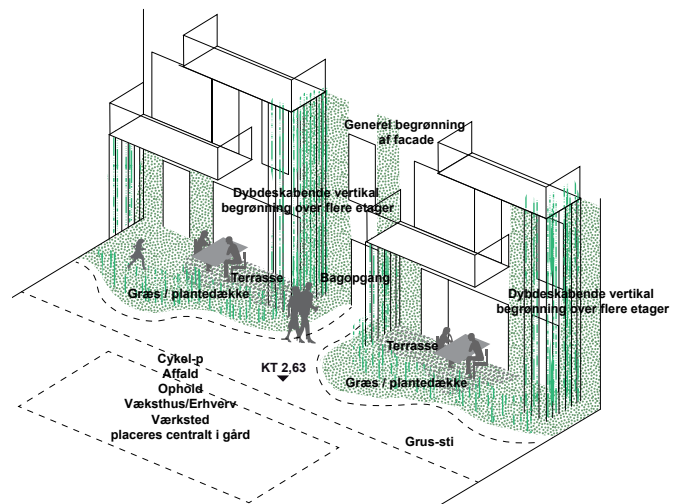
Kantzone mod gade, bolig i stueetage



Kantzone mod Strædet

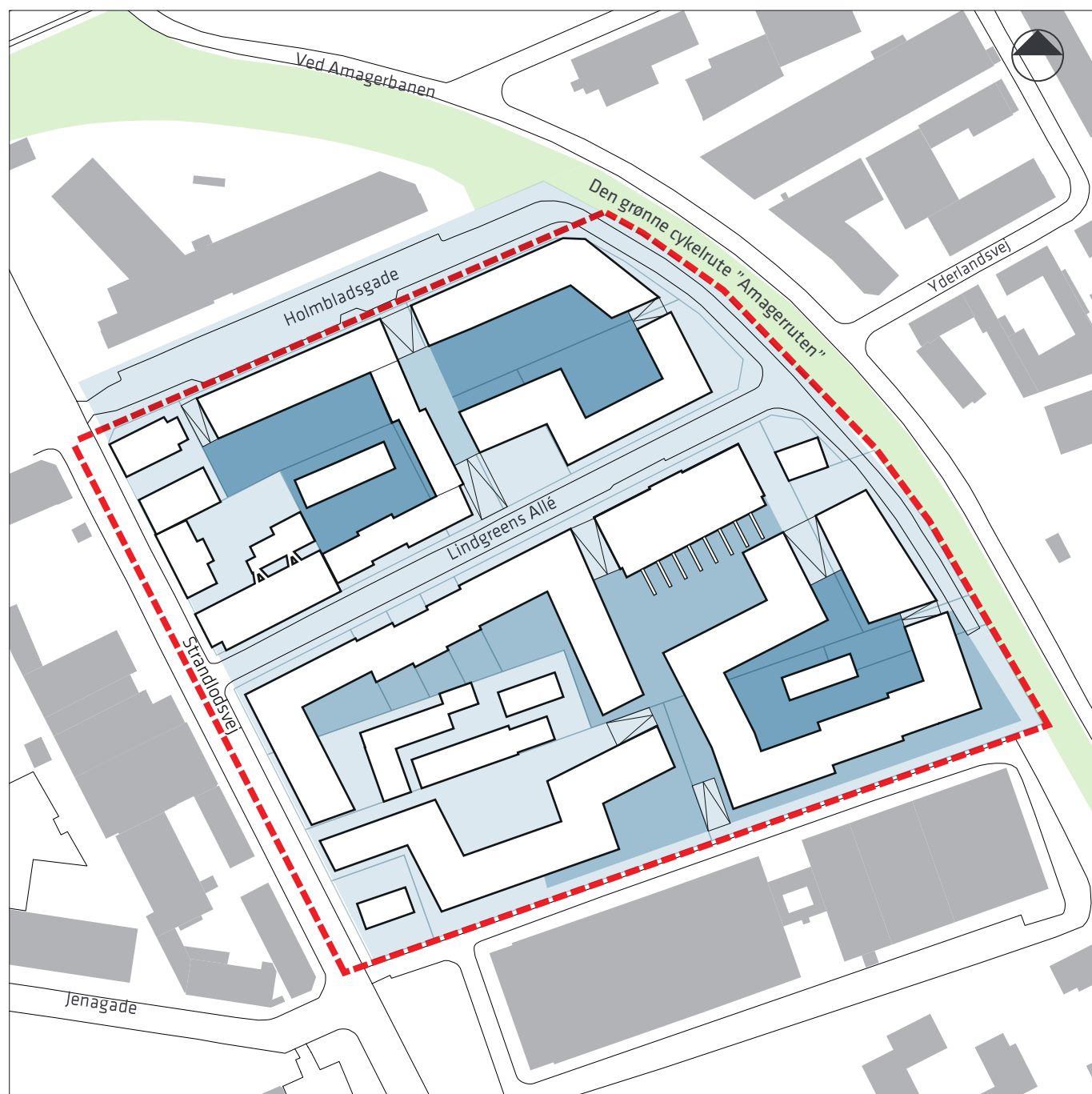








Kantzone mod gade, byhus



Kantzone mod gårdrum

Tegning nr. 6 - Klima



-  Grænse for lokalplanområdet
-  Bebyggelse i lokalplanområdet
-  Terrænkote omtrent 1.80 DVR
-  Område med hævet terrænkote (omtrent 2.40 DVR)
-  Område med hævet terrænkote (min. 2.63 DVR)
-  Ramper

**Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V**

**e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk
tlf.: 33 66 33 66**



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen