

KØBENHAVNS KOMMUNE PLANORIENTERING



Lokalplan nr. 362

Bygge- og Teknikforvaltningen • Plan & Arkitektur

„Ålandsgade“

Sundbyøster

Byfornyelse

Boliger

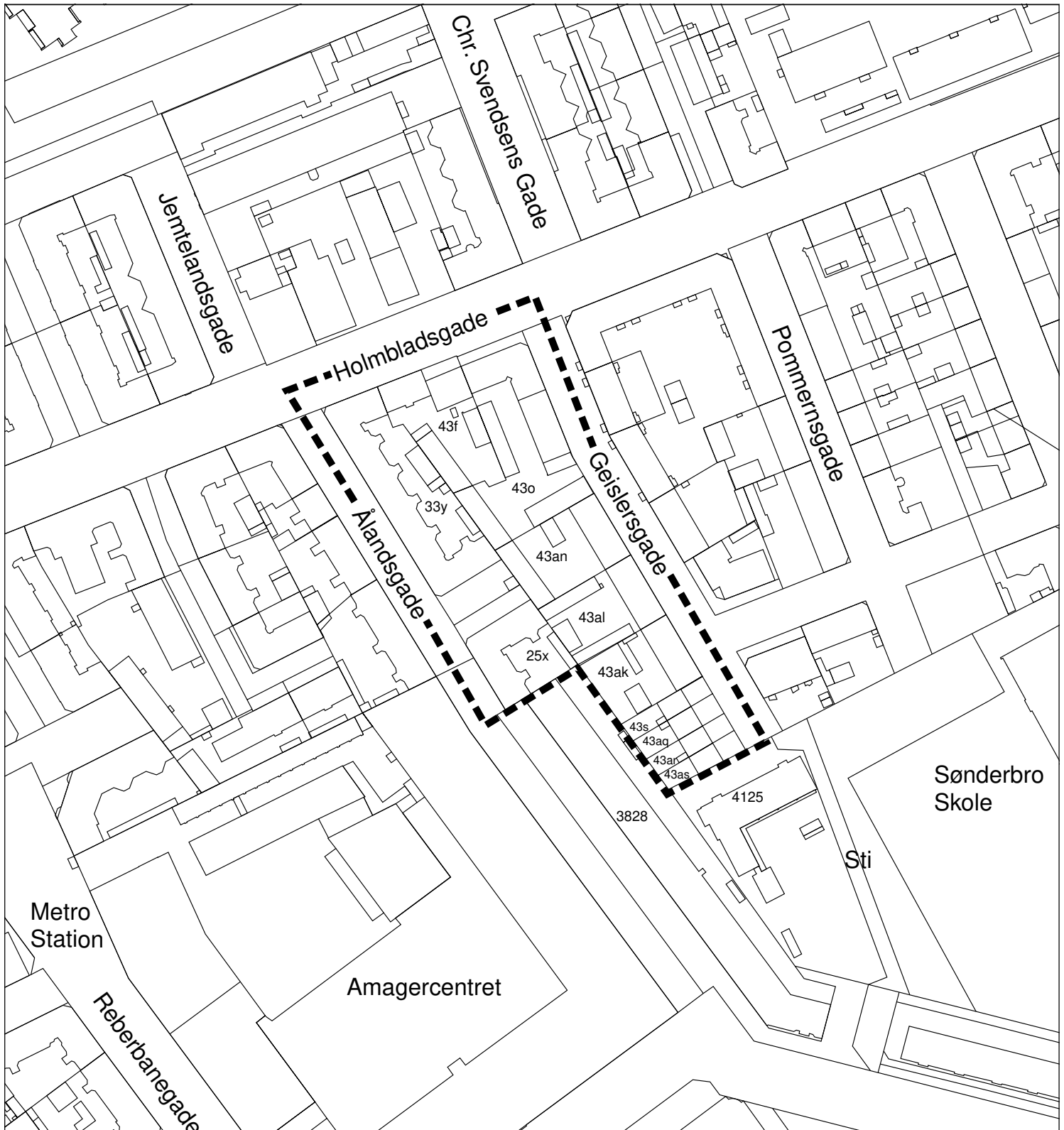
Marts 2003

Københavns Kommune

Planorientering



Lokalplan nr. 362



Københavns Kommune

Lokalplan nr. 362

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

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

§ 1. Formål

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

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

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

§ 2. Område

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

§ 3. Anvendelse

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

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

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

Stk. 2. Nye boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m². Ingen boliger må være mindre end 75 m². Opdeling af eksisterende boliger må kun finde sted ved overholdelse af disse arealkrav. Ved sammenlægning af eksisterende boliger og indretning af tagetage-

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

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

Stk. 3. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 200 m². For området som helhed må det samlede bruttoetageareal til butikksformål ikke overstige 650 m².**)

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

§ 4. Vejforhold- og stiforhold samt byggelinier

Stk. 1. De eksisterende vejlinier opretholdes.

Stk. 2. Der fastlægges 3 m hjørneafskæringer.

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

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering *)**

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

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

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

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

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

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

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

Højden af en eventuel trempel må ikke overstige 1 m.

Husdybden må ikke overstige 10 m.

Ved sammenbygning i skel skal husdybden tilpasses husdybden på naboejendommene.

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

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

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

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

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

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

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

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

Stk. 2. For eksisterende randbebyggelse gælder særligt:

- a) Facadeændringer mod gader skal udføres således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende gadefacades arkitektoniske særpræg, herunder i forhold til karakteristiske lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes under hensyntagen til facadens udtryk.
- b) Permanent fritstående gavle skal så vidt muligt behandles som facader og forsynes med vinduer, franske altaner eller lignende, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse skal udformes og placeres på baggrund af en helhedsløsning for pågældende gavl.
- c) Eksisterende vinduer i facader skal i tilfælde af udskiftning erstattes med sidehængte, udadgående dannebrogsvinduer af træ og de deraf afledte typer, jf. dog stk. 4 om butiksvinduer. For bygninger opført med vinduer af anden type skal denne type dog respekteres. Glas skal være af planglas.
- d) Opholdsaltaner må kun etableres på gårdsiden.
- e) Ved udnyttelse af tagetagen skal denne forsynes med kviste eller lignende opbygninger

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

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

Stk. 3. For ny randbebyggelse gælder særligt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8. Kollektiv energiforsyning

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

§ 9. Ledningsforhold

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

§ 10. Ubebyggede arealer

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

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

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

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

Stk. 3. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkering skal etableres i underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse.

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

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

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

§ 11. Retsvirkninger

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

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

Bygge- og Teknikforvaltningen, den

Peter Høiriis Nielsen
kontorchef

/Peter Juul Nielsen
ingeniør

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

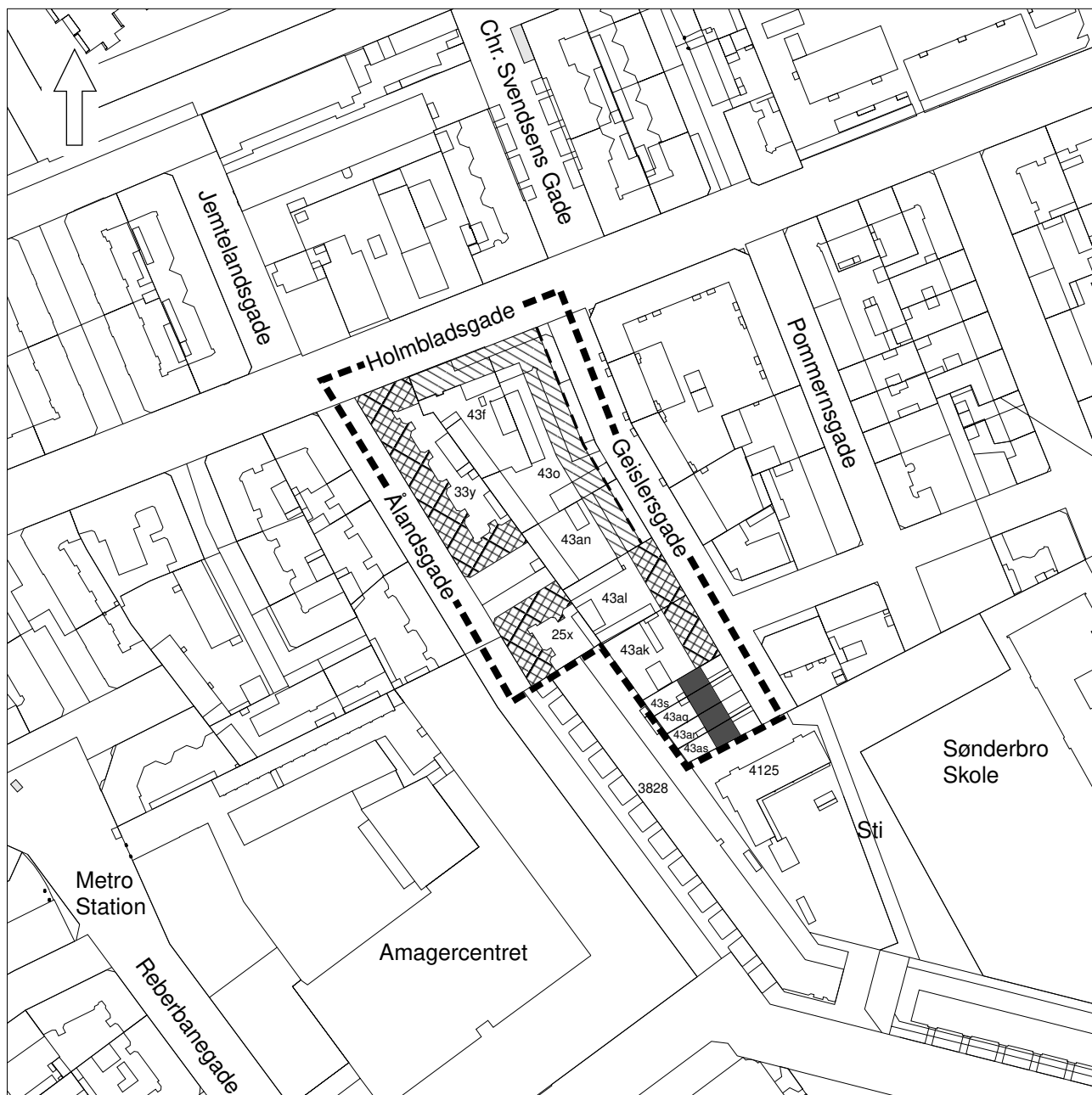
§ 12. Påtaleret

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

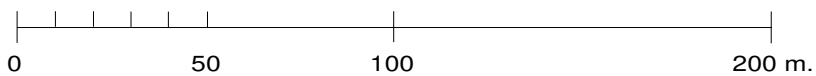
§ 13. Dispensationer

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.



Bebyggelsesplan



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

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN ÅLANDSGADE	1:2.000	
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
SUNDBYØSTER, KØBENHAVN	Ok. 2002	27.614
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN OG ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		