

Forslag til tillæg nr. I til lokalplan nr. 378 "Irlandsvej" med kommuneplantillæg

Offentlig høring fra xx. xx til xx. xx 2005

Bilag I



Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2005 vedtaget forslag til tillæg nr. I til lokalplan nr. 378 "Irlandsvej". Lokalplanområdet ligger i bydelen Sundbyvester, ved Gyldenrisvej og Amagerbrogade.

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget	
Lokalplantillæggets formål	3
Baggrund.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret	4
Planlægning.....	4
Skitseprojekt	6
Trafikale konsekvenser	7
Byarkitektonisk vurdering	7
Påvirkning af miljøet	8
Trafikstøj.....	8
Virksomheder	8
Forurening af undergrunden	8
Nedsivning af regnvand	9
Miljørigtigt byggeri	9
Fjernvarme.....	9
Skyggediagrammer	10
Lokalplantillæg	
§ 1. Formål	11
§ 2. Området.....	11
§ 3. Anvendelse	11
§ 4. Vejforhold.....	11
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 7. Ubebyggede arealer	13
§ 8. Retsvirkninger	13
§ 9. Delvis ophævelse af lokalplan.....	13
Kommentarer af generel karakter.....	14
Lokalplantegning nr. 1	15
Lokalplantegning nr. 2	16
Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2001	17
Forhold til øvrig planlægning og lovgivning	
Kommuneplanlægning	18
Kommuneplan 2001	18
Forslag til kommuneplantillæg	18
Lokalplanlægning	18
Tidligere planlægning	19
Københavns Kommunes boligpolitik	19
Bydelsatlas	19
Lov om miljøvurdering af planer	19
Miljøforhold.....	20
Virksomheder	20
Jord	20
Regnvand	20
Lokalplan nr. 378.....	21
Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?.....	34
Mindretalsudtalelser.....	35
Praktiske oplysninger	36

Forsidefoto: Skitse, der viser hovedstien mod Amagerbrogade. Til venstre ses den nye ældreboligbebyggelse.

Lokalplantillæggets formål

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre opførelse af en ny plejeboligbebyggelse med ca. 75 boliger samt en ny daginstitution integreret i boligbebyggelsen "Gyldenrisparken" og at muliggøre, at der kan tilføjes 2-etager på et eksisterende 8-etages hus i bebyggelsen.

Lokalplanområdet set fra nordøst.
Luftfoto (juni 2005) :JW Luftfoto.



Baggrund

"Gyldenrisparken" er omfattet af lokalplan nr. 378 "Irlandsvej", der blev endelig bekendtgjort den 29. juni 2004, og bebyggelsen udgør lokalplanens underområde II. Den aktuelle lokalplan er udformet som et tillæg, der alene omfatter dette underområde.

Da "Gyldenrisparken" har så store betonskader, at en bevaring kræver en hurtig og bekostelig indsats, nedsatte man i marts 2003 en styregruppe med repræsentanter fra en række af kommunens forvaltninger (Økonomiforvaltningen, Sundhedsforvaltningen, Uddannelses- og Ungdomsforvaltningen, Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen og Bygge- og Teknikforvaltningen ved Plan & Arkitektur), Lejerbo og Landsbyggefonden. Sekretariatsfunktionen blev varetaget af Byfornyelse København. Styregruppens sigte var at koordinere indsatsen ved udarbejdelse af en helhedsplan for opgradering af bebyggelsen.

For at inddrage beboerne blev der i slutningen af 2003 afholdt en idébutik i form af en udstilling i lokalområdet om de bygningsmæssige problemstillinger og mulige løsninger, og et idéværksted, der fokuserede på konkrete løsningsforslag. Resultatet af arbejdet blev sammenfattet i et idékatalog, som indeholdt en bred vifte af forslag til den bygningsmæssige renovering, lejlighedssammensætning, påbygninger og fornyelse af udearealer.

Ud over den bygningsmæssige renovering er det besluttet at nedrive 4 institutionspavilloner, der blev opført som midlertidige bygninger i 1967, og i dag vurderes som uhensigtsmæssige at renovere. En tidligere beslutning om, at Røde Kors Hjemmet skulle moderniseres er nu opgivet, og det er besluttet i stedet at opføre en ny tidssvarende plejeboligbebyggelse. Sundhedsforvaltningen har på den baggrund iværksat projektering af en ny plejeboligbebyggelse og Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen en børneinstitution i princippet på arealet, hvor

institutionspavillonerne tidligere lå.

På det grundlag er der afholdt en totalrådgiverkonkurrence om renoveringsprojektet samt opførelse af et nyt plejehjem og en ny børneinstitution. En enig dommerkomité pegede på et forslag udarbejdet af arkitektfirmaerne Witraz og Vandkunsten samt Wissenberg A/S som det projekt, der på den mest kvalificerede måde løste opgaven, og dette forslag danner grundlag for de her aktuelle planforslag.

Lokalplanområdet og kvarteret



Rækkehusbebyggelsen "Oxford Have" på naboejendommen.

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Sundbyvester tæt ved grænsen til Tårnby. Det er overvejende omgivet af villakvarterer og af enkelte større række- eller etagehusbebyggelser samt tekniske anlæg og institutioner. "Gyldenrisparken" fremtræder som et værdigt og tidstypisk eksempel på et montagebyggeri fra 1960'erne. Byggeriet er udformet systematisk og konsekvent med en tendens til at forekomme monotont.

Bebyggelsens samlede grundareal udgør godt 80.000 m² og den har et etageareal på godt 42.100 m², hvoraf ca. 30.700 m² anvendes til boliger. De resterende ca. 11.400 m² er fordelt med ca. 2.700 m² til erhverv, herunder et Kviklyvarehus, og ca. 8.700 m² til plejehjems- og børneinstitutioner. Butikkerne er indrettet i 1-etages bygninger placeret langs Amagerbrogade. Boligerne er for størstedelen opført i 4 etages blokke bortset fra en 8-etages bygning aktuelt indrettet til husvildeboliger, pensionat samt Lejerbos lokaladministration. Samlet er der ca. 480 boliger med et gennemsnit på ca. 65 m² eksklusive pleje- og husvildeboliger. Bebyggelsesprocenten er ca. 52.

Til bebyggelsen er indrettet ca. 400 p-pladser, der er placeret langs Gyldenrisvej ud for boligblokkene samt bag Kvikly. Der er desuden indrettet en række p-pladser langs den nordlige interne fordelingsvej, Store Krog.

Som opfølgning på lokalplan nr. 378 er rækkehusbebyggelsen "Oxford Have" med 146 boliger samt et fælleshus under opførelse på Irlandsvej 93. På hjørnet af Irlandsvej og Vejlands Allé er desuden en daginstitution under opførelse. Både rækkehusbebyggelsen og børneinstitutionen er tegnet af arkitektfirmaet B+arkitekter og fremtræder i et moderne formsprog med hvidpudsede rækkehuse og institutionen i mørke skærmtegl.

Tværs gennem boligbebyggelsen "Oxford Have" anlægges et stiforløb, der har forbindelse fra et hovedstiforløb i Gyldenrisparken til Irlandsvej. Gennem "Oxford Have" er stien suppleret med et antal små pladسدannelser, hvorved der skabes et varieret forløb.

Planlægning

I Kommuneplan 2001 og forslag til Kommuneplan 2005 er "Gyldenrisparken" fastlagt til boligformål med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og et maksimalt etageantal på 5, eksklusive tagetage (B3-område). Amagerbrogade er i detailhandelsplanlægningen udpeget som bydelscenter.

"Gyldenrisparken" er som nævnt omfattet af lokalplan nr. 378 "Irlandsvej" og udgør lokalplanens område II, hvor den maksimale bebyggelsesprocent er fastlagt til 80. Bebyggelsen i lokalplanens område II må ændres ved påbygning af tagetager, glasinddækninger, udestuer, karnapper samt andre mindre til- eller

Den nye plejeboligbebyggelse foreslås opført delvist i haverummene.



På billedet ses området langs Amagerbrogade, der skal anlægges som torv samt det 8 etager høje hus, der foreslås øget med 2 etager.



Hovedstien på langs i "Gyldenrisparken".



påbygninger, herunder ved gavle. Desuden må de eksisterende institutionspavilloner erstattes af nybyggeri i 1-2 etager, og der må opføres andre mindre bygninger til fællesanlæg og lignende. Opførelse af større nybyggeri eller større tilbygninger forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

Området er fastlagt til helårsboliger, og der må indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, sundhedsmæssige, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger. Stueetagen i randbebyggelsen mod Amagerbrogade fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende, samt andre udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom lægeklinik samt klub-, udstillings- og beboerlokaler. For butikker gælder, at arealet for den enkelte dagligvarebutik ikke må overstige 3.000 m² og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke 1.000 m², og at det samlede bruttoetageareal til butiksformål ikke må overstige 3.700 m². Der er desuden angivet, at boliger skal have en størrelse på mindst 90 m², og at ingen boliger må være mindre end 75 m². Ved sammenlægning af boliger skal disse boligstørrelser tilstræbes opfyldt. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

Friarealerne i området skal være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet og 15 pct. af erhvervsetagearealet. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. For plejehjem dog af størrelsesordenen 1 plads for hver 5 plejeboliger, inklusive servicearealer, og for børneinstitutioner 1 plads pr. 200 m² etageareal. Parkeringsarealerne skal indrettes med træbeplantning og i øvrigt således, at der opnås bedst muligt samspil med tilgrænsende friarealer og bebyggelse.

Friarealerne skal indrettes således, at der tilføjes nye landskabsarkitektoniske kvaliteter, og efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn kan rumme varierende funktioner, der kan tilfredsstille beboernes forskelligartede behov, herunder anvendelige fælles haverum, private haver, legepladser, boldbaner og lignende. Arealerne skal desuden indrettes således, at der kan skabes visuelle og fysiske

sammenhænge og overgange til de omgivende kvarterer, bl.a. ved etablering af et net af tvær- og langsgående interne stiforbindelser i bebyggelsen.

Tilføjelse af 2 etager til et 8 etager højt hus er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, der er derfor samtidig udarbejdet et kommuneplantillæg, der muliggør et maksimalt etageantal på 10 inklusive tagetage for dette hus.

Skitseprojekt

Det nyt plejehjems- og institutionsbyggeri disponeres som en lav bygningsstruktur i 2 etager. Med udspring i et nyt centertorv ved Amagerbrogade bugter den knækkede bygningsstruktur sig fra øst mod vest gennem de eksisterende haverum og afsluttes ved den eksisterende beplantning af fyrretræer i det vestligste haverum. Herved dannes en serie nye gård- og haverum, der dels relaterer sig til de eksisterende boligblokke dels til plejehjemmet og børneinstitutionen.

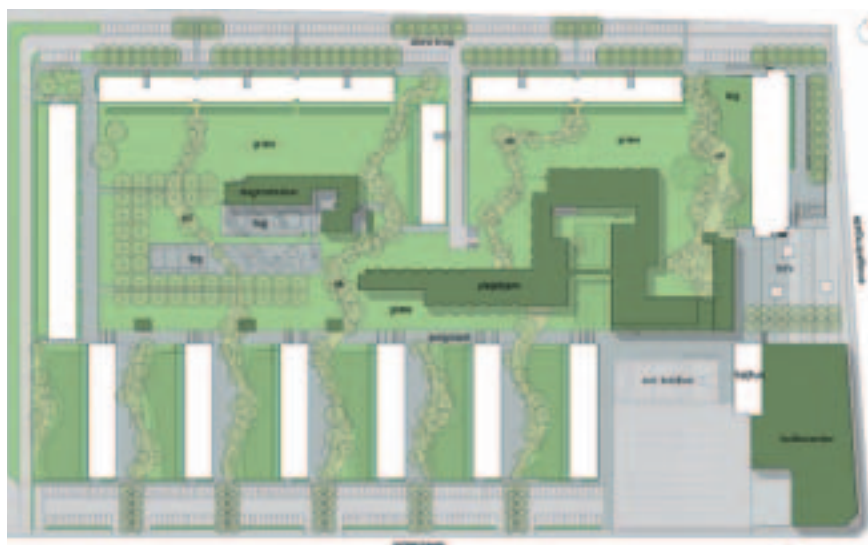
En lav butiksbygning mod Amagerbrogade forudsættes nedrevet, og et nyt centertorv etableres mellem det eksisterende Kvickly supermarked, Røde Kors Hjemmet og en ny fløj af plejeboligbebyggelsen, hvor der indrettes butikker i stueetagen.

Ud over det aktuelle nybyggeri i 2 etager indeholder projektet forslag til renoveringen af de eksisterende boligblokke og Røde Kors Hjemmet. Der foreslås indrettet tagboliger på de to nordlige blokke langs Store Krog, og tilføjet yderligere 2 etager på det 8 etager høje hus. Huset bygges om til familieboliger, og i den forbindelse foreslås huset forhøjet med 2 etager for derved at tilføje nogle meget attraktive boliger til bebyggelsen, der kan bidrage til at gøre beboersammensætningen bredere og sende et signal til omverden om, at "Gyldenrisparken" er et sted i forandring. Med en større højde vil bygningen desuden markere sig i området og understrege stedet med de nyanlagte torv langs Amagerbrogade.

Røde Kors Hjemmet foreslås omdannet til ungdomsboliger med fritidshjem og ungdomsklub i stueetagen.

Projektet indeholder desuden forslag til bearbejdning af områdets udearealer.

Situationsplan, der viser den eksisterende bebyggelse og det skitserede nybyggeri



Cad - illustration af projektet set fra nordvest med plejebegyggelsen i midten.



Der etableres stier, beplantninger og overordnede grønne træk, der binder fri-arealerne sammen fra nord til syd på tværs af den øst-/vestgående hovedsti. De tværgående stier foreslås belagt med grus og udformet med slyngede forløb, der modsvarer den i øvrigt stramme bebyggelse, og der beplantes med træer med let løv, f.eks. birketræer, som modspil til de eksisterende mørkere beplantninger. Ved parkeringspladsen i den sydøstlige ende af Gyldenrisparken bag Kvikly indrettes ankomstplads til plejehjemmet. Der foreslås desuden en omstrukturering af parkeringen langs Store Krog sådan, at der etableres mere træbeplantning. Den nye bebyggelses samlede etageareal udgør godt 10.000 m², fordelt på plejehjem og dagcenter med ca. 7.800 m², børneinstitutionen med ca. 1.500 m² samt 2 nye etager på højhuset med i alt ca. 700 m². Den nye butiksføj udgør ca. 350 m² svarende til arealet i den lave butiksbygning mod Amagerbrogade, der rives ned. Såfremt det foreslåede nybyggeri gennemføres, vil dette resultere i en bebyggelsesprocent i "Gyldenrisparken" på ca. 65. Hertil kommer evt. nye tagetager på dele af den eksisterende bebyggelse, som ikke er medregnet.

Trafikale konsekvenser



Et kig ned af den brede Gyldenrisvej set fra Amagerbrogade.

De foreslåede nybyggerier vurderes ikke at medføre væsentlige trafikale konsekvenser. Plejeboliger genererer erfaringsmæssigt meget lidt biltrafik, og parkeringskravet hertil vil da også begrænse sig til ca. 15 pladser. Børneinstitutionen forudsætter etablering af 5 pladser. Da der på arealet tidligere har ligget børneinstitutioner med trafik i forbindelse med aflevering og afhentning vil dette være uændret. Hovedadgangen til plejehjemmet vil ske fra den gennemgående sti på langs af bebyggelsen, og børneinstitutionen får også adgang fra den langsgående sti samt fra en stikvej fra Store Krog, hvor der foreslås etableret vendeplads samt mulighed for parkering i forbindelse med afsætning.

Gyldenrisvej, der afgrænser lokalplanunderområdet mod syd, fremtræder som en meget bred privat fællesvej, og forvaltningen vil opfordre til, at der arbejdes for en omprofilering til en mere grøn vej under hensyntagen til parkeringsbehov for supermarkederne ved Amagerbrogade. Forslag til ændring af vejen forudsættes at komme som et udspil fra de involverede grundejere.

Byarkitektonisk vurdering

Nybyggeriet, som planforslagene muliggør, er et led i en større genopretning og fornyelse af "Gyldenrisparken", som samlet set må vurderes at være en forbed-

Baggrund for lokalplanen

CAD - illustration af projektet set fra Amagerbrogade med det nye torv og punkthuset efter påbygning af 2 etager.



ring af bebyggelsesmiljøet. Nybyggeriet, der omfatter plejehjem og institution, placeres i haverummet, og friarealet vil derved blive reduceret. Det vurderes dog, at denne opdeling af haverummet sammen med en generel opgradering af friarealet, herunder nye tværgående stiforløb og beplantninger, vil give nye anvendelsesmuligheder for beboerne.

Med tilføjelse af tagboliger, som er muliggjort i lokalplan nr. 378 "Irlandsvej" samt 2 etager på det 8 etager høje hus, tilføjes nye boligtyper, der kan bidrage til at give en bredere beboersammensætning. Arkitektonisk vil forhøjelsen give bygningen smukkere og sikrere proportioner og skabe større spænding mellem dette og bebyggelsens 4- etages boligblokke samt igen et spring til de 2- etages nye institutioner i haverummet, ligesom de mange etagehøje installationer på taget i den forbindelse kan integreres og skjules til gavn for hele bebyggelsens profil.

Påvirkning af miljøet

Da der er tale om supplerende byggeri i et ellers fuldt udbygget byområde, der ikke indebærer infrastrukturelle forandringer vurderes planforslagene ikke at medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

Trafikstøj

Amagerbrogade er fordelingsgade, hvor trafikstøjniveauet langs grundgrænsen er beregnet til 68 dB(A). Gyldenrisvej er en lokalgade, hvor trafikstøjniveauet skønnes at ligge under 55 dB(A). Bortset fra en længe langs det planlagte torv er plejeboligerne og børneinstitutionen beliggende i det indre haverum og vurderes derfor ikke at være generet af trafikstøj. Længen langs torvet er trukket ca. 50 m tilbage fra Amagerbrogade og er beliggende delvist skærmet af Kvicklys bygning og det tidligere Røde Kors Hjemmet. Trafikstøjniveauet vurderes derved at være reduceret, så indretning af plejeboliger det pågældende sted er acceptabelt.

Virksomheder

Miljøkontrollen vurderer, at der ikke findes virksomheder i området, der vil genere den påtænkte anvendelse af lokalplanområdet.

Forurening af undergrunden

Ifølge Miljøkontrollen er der registreret forurening på legepladserne til de tre eksisterende daginstitutioner i "Gyldenrisparken". Der er konstateret forurening, der overstiger jordkvalitetskriteriet på Store Krog 98 og Store Krog 100. På Store

Krog 104 er der konstateret en lettere forurening. Københavns Kommune har i 2002 udført en oprensning og udskiftet en halv meter jord på de ubefæstede arealer.

På Amagerbrogade 264 har der i 1988 ligget et møntrenseri, og Miljøkontrollen anbefaler, at et konsuletfirma undersøger jorden, inden der opføres nyt byggeri. Ved bygge- og anlægsarbejder og inden overgang til mere følsom anvendelse, som beboelse og børneinstitutioner, skal der ifølge lov om forurenede jord søges tilladelse hos Miljøkontrollen. Da arealer overgår til følsomme formål som boliger og børneinstitutioner, anbefaler Miljøkontrollen, at man lader et konsulentfirma undersøge jorden for indhold af miljøfremmede stoffer, inden et nybyggeri startes op.

Hvis der ved et gravearbejde stødes på forurenede jord, skal arbejdet standses og forureningen anmeldes til Miljøkontrollen. Bortskafning af forurenede jord skal ske efter Miljøkontrollens anvisning.

Nedsivning af regnvand

Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer samt vandløb, jf. Grundvandsplan 2000 for Københavns Kommune. Miljøkontrollen anbefaler generelt, at denne ressource udnyttes for eksempel til nedsivning, til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål. Kommunen kan ved Byggeri & Bolig give tilladelse til nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt.

Miljørigtigt byggeri



Pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“, kan bestilles på Internettet, hos Miljøkontrollen eller hos Plan & Arkitektur.

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes „miljørigtigt“ i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har den 1. marts 2001 tiltrådt revideret udgave af retningslinierne i pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“. Baggrunden for pjecen var et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med befolkningen.

Pjecen berører emnerne miljørigtig projektering, vand, varme, el/gas, affald, materialer og grønne områder. Inden for hvert emne opstilles der en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Minimumskravene i pjecen skal følges i forbindelse med byfornyelse, støttet nybyggeri samt kommunalt byggeri, men private opfordres til at hente ideer herfra.

Pjecen oplyser i øvrigt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

Fjernvarme

Området er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der i 1988 er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet). Som led i planen har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme.

For lokalplanområdet betyder det, at der ved nybyggeri og ved udskiftning af hovedvarmekilde er krav om tilslutning til fjernvarme.

Skyggediagrammer



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



21. juni kl. 19.00

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af Gyldenrisvej, Amagerbrogade, sydskel af villagrundene langs sydsiden af Vejlands Allé og vestskel af ejendommen matr. nr. 2272 Sundbyvester, København.

§ 1. Formål

I lokalplan nr. 378 er angivet en række hensyn, der skal tilgodeses, herunder ved fornyelse af boligbebyggelsen "Gyldenrisparken" i lokalplanens underområde II. Idet disse hensyn fortsat skal tilgodeses, er det formålet med lokalplantillægget, der omfatter område II, at sikre følgende yderligere hensyn ved denne fornyelse:

- Det eksisterende plejehjem og de eksisterende børneinstitutioner er utidssvarende og til erstatning fastlægges der en ny 2 etagers plejeboligbebyggelse og en børneinstitution i 1 – 2 etager integreret i området og udformet i et nutidigt formsprog ud fra en bærende arkitektonisk idé og ud fra et ønske om at skabe nye attraktive gårdrum i samspil med de eksisterende boligblokke.
- For at markere hovedadgangen til bebyggelsen via butikstorvet ved Amagerbrogade muliggøres der påbygning med 2 etager af et eksisterende 8 etager højt hus igen ud fra en bærende arkitektonisk idé, der forudsættes at give hele den meget synlige bygning et løft.

§ 2. Område

Lokalplantillægsområdet, der udgør lokalplanens underområde II, afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 2272, 2357 og 2360 Sundbyvester, København, og alle parceller, der efter den 1. august 2005 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Bebyggelse mrk. A på tegning nr. 2 fastlægges til børneinstitution. Bebyggelse mrk. B fastlægges til plejeboliger med tilhørende fællesarealer, dagcenter og lignende bortset fra stueetagen i bygningsdel mrk. C, der fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende, samt andre udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom lægeklinik samt klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Kommentar

Bestemmelsen om butiksetageareal i lokalplan nr. 378, § 3, stk. 2, pkt. a gælder også for stueetagen i bygningsdel C.

§ 4. Vej- og stiforhold

Der fastlægges et stisystem med interne stier i område II som vist på tegning nr. 2. De slyngede stier skal udformes med varierende bredder og som minimum have en bredde på 3 m.

§ 4. Vej- og stiforhold

Kommentar

Det overordnede stiforløb, der er fastlagt i lokalplan nr. 378, § 4, stk. 4, suppleres med interne stier, der forbinder friarealerne på tværs af den øst-/vestgående hovedsti.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 2 viste principielle bebyggelsesplan.

Stk. 2.

Bebyggelsen mrk. A må opføres i 1 - 2 etager, og bebyggelsen mrk. B og C skal opføres i 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 8 m. Der skal etableres en port som angivet på tegningen med en bredde på ca. 7 m.

Stk. 3.

Den eksisterende bebyggelse må ændres ved påbygning af tagetager, udestuer, karnapper samt andre mindre til- eller påbygninger, herunder ved gavle. Bygning mrk. D må ændres ved påbygning af 2 etager. Desuden må der opføres enkelte mindre bygninger i én etage til fællesanlæg og lignende, såsom udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg. Placering og udformning skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

For den i § 5, stk. 1 og 2 fastlagte nye bebyggelse gælder særligt:

a) Ny bebyggelse skal fremtræde med en høj arkitektonisk kvalitet i materialer og farver, der er tilpasset bebyggelsesmiljøet, og som en integreret del af den samlede bebyggelse.

b) Tage skal udformes flade og skal beplantes med lav grøn vegetation, som f.eks. mos-sedum, græs eller lignende.

c) Tekniske anlæg og installationer, bortset fra nødvendige udluftningsafkast, må ikke placeres på bygningernes tage, men skal integreres i kælder/bygning.

d) Plejeboliger skal forsynes med opholdsaltaner, der skal fremtræde som integrerede dele af facaden og udføres som helt eller delvist indeliggende med et fremspring på højst 1 m fra facaden.

Stk. 2.

De i § 5, stk. 3 muliggjorte tagetager og den 2 etagers påbygning på eksisterende bebyggelse skal harmonere med bebyggelsen arkitektoniske udtryk og udformes med flade tage. Tagetagerne skal udformes som en tilbagetrukket penthouseetage.

Kommentar

De i lokalplan nr. 378, § 6, fastlagte bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden skal suppleret med ovenstående bestemmelserne sikre, at ny bebyggelse og fornyelse af eksisterende bebyggelse efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn udformes således, at der opnås en arkitektonisk helhed. Ved valg af facade-materialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på, at eksisterende og nye facadematerialer er samstemmende.

§ 7. Ubebyggede arealer

- Stk. 1.** Parkeringsarealer til nybyggeri skal primært placeres i tilknytning til den eksisterende parkering langs Store Krog og Gyldenrisvej. Parkeringsarealerne skal indrettes med beplantede zoner som f.eks. træbeplantning.
- Stk. 2.** Der fastlægges et torv som vist på tegning nr. 2 på arealet mellem det eksisterende supermarked, Amagerbrogade og den nye bebyggelse. Torvet skal anlægges som en urban plads med trappeanlæg og ramper, der bl.a. giver adgang til den nye butiksføj integreret i plejecentrets stueetage.
- Stk. 3.** De interne stier anlægges med grus, og der plantes opløste lunde af træer, hvis trækroner har en luftig karakter f.eks. birketræer. Derudover fastlægges strukturerende beplantning i form af præcist afgrænsede grupper af træer som vist på tegning nr. 2, i det vestligste gårdrum hhv. vest for og syd for børneinstitutionen, syd for plejecentrets indgangsfløj og på det i stk. 2 fastlagte torv.

Kommentar

Intentionen er, at etablering af et overordnet grønt træk og mere flydende organiske former i såvel belægninger som beplantninger, suppleret med den strukturerende beplantning skal medvirke til opdeling og variation inden for friarealerne. Samtidig er intentionen at give bebyggelsen en ny grøn identitet.

- Stk. 5** Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede. Dog må private haver til stuelejligheder samt friarealet til daginstitutioner hegnes. Eventuel hegning herudover må kun finde sted med Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse. Friarealet til daginstitutioner skal kunne anvendes af beboerne uden for institutionens åbningstid. Hegn ved de private haver skal være levende hegn.

§ 8. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse og anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 9. Delvis ophævelse af lokalplan

- Stk. 1.** Lokalplantillægget ophæver, for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede arealer, følgende bestemmelser i lokalplan nr. 378, bekendtgjort den 29. juni 2004 og tinglyst den 7. april 2005:
- § 1, 2. "pind" sidste punktum
 - § 5, stk. 2, pkt. b og c
 - § 6, stk. 3, pkt. b og c

På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.

Påtaleret

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

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.

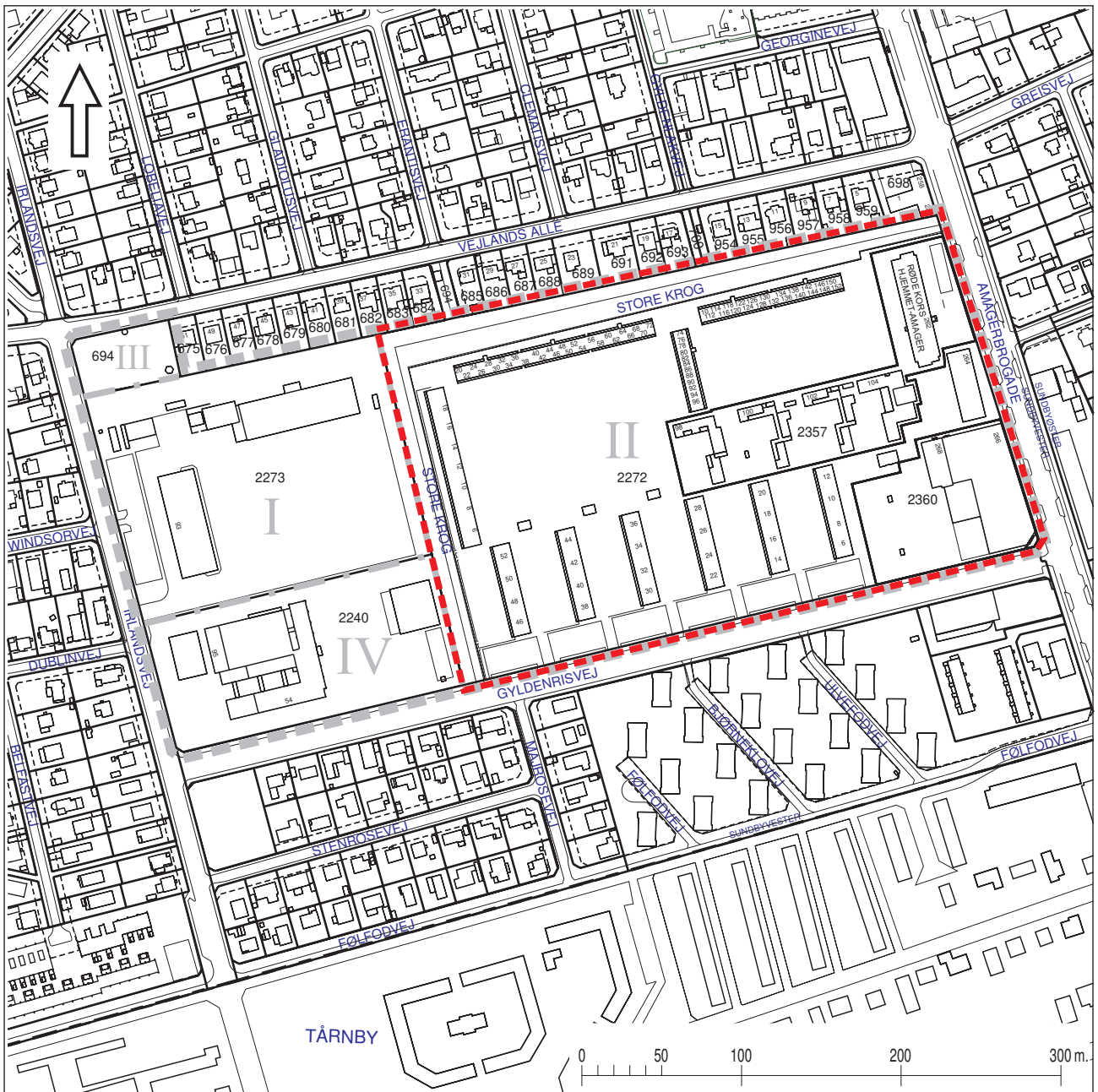
Fortidsminder

Arbejder der forudsætter udgravning af grund, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer mv. § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

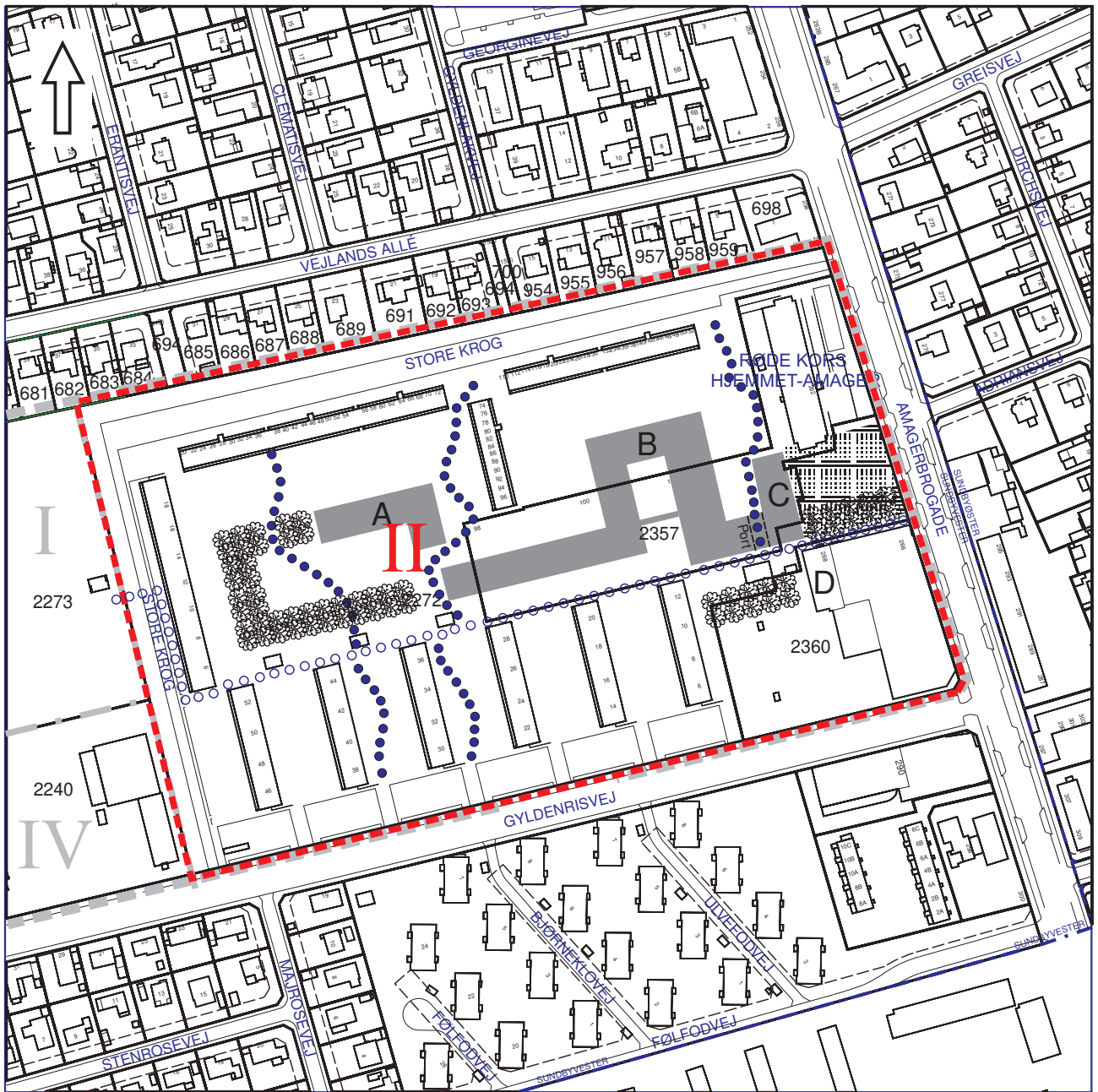
Andre myndigheder

- I forbindelse med at lokalplanområdet skifter anvendelse til beboelse, skal Miljøkontrollen søges om tilladelse i henhold til jordforureningsloven § 8, stk 2, inden bygge- og anlægsarbejder påbegyndes.
- Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune.
- Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.

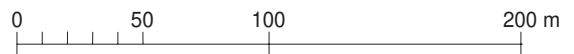
Lokalplantegning nr. I



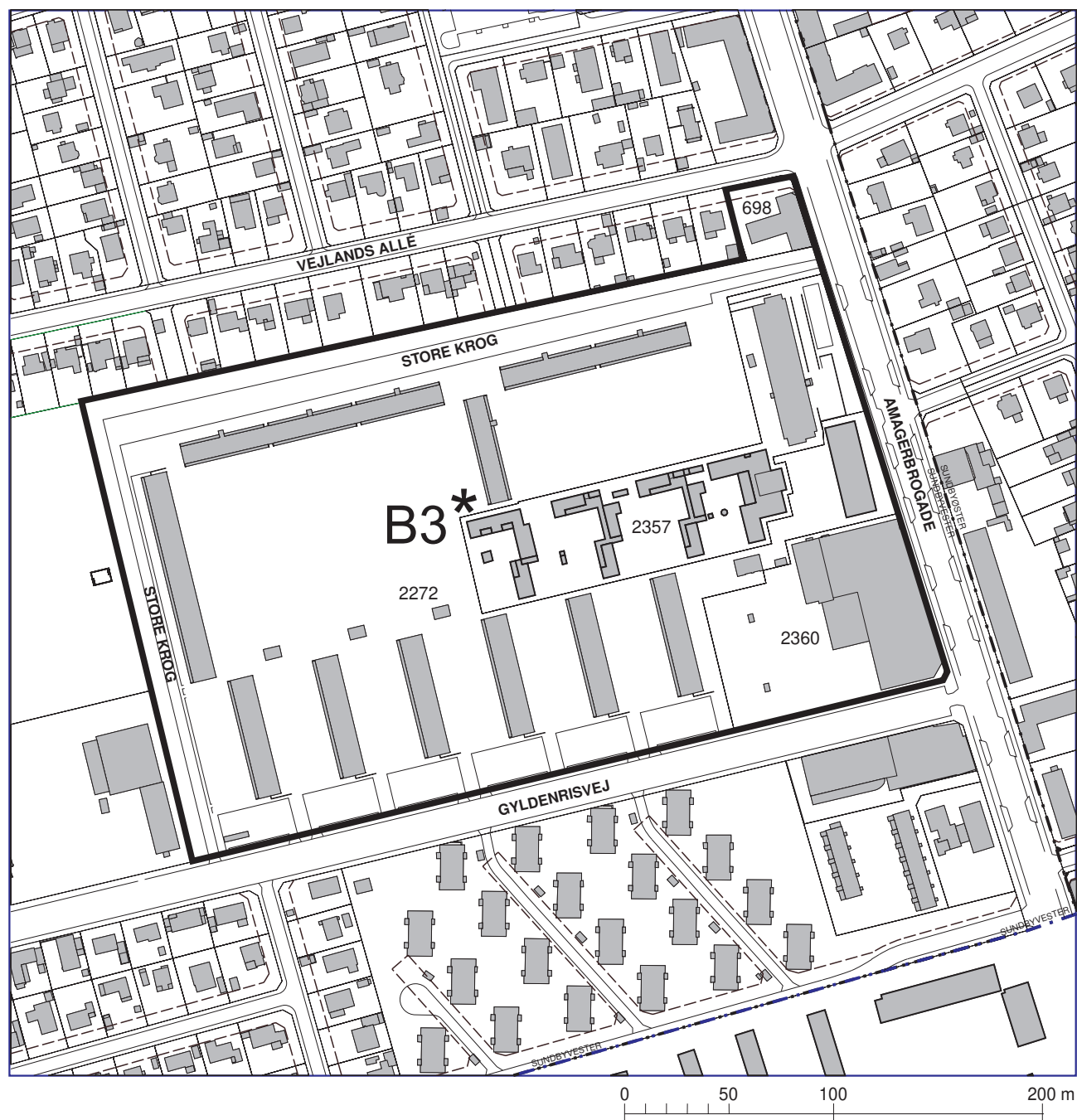
- Lokalplangrænse
- · — Grænse mellem underområder
- - - Lokalplantillægsområde



- — — Lokalplangrænse
- · — Grænse mellem underområder
- - - Lokalplantillægsområde
- ○ ○ ○ Overordnet stiforløb
- ● ● ● Interne stier



- Principiel bebyggelsesplan
- ▨ Torv
- 🌳 Træer



I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) ændres hermed rammebestemmelserne for det på tegningen viste område i bydelen Sundbyvester mellem Amagerbrogade, Store Krog og Gyldenrisvej.

Det nuværende B3-område ændres til et B3*- område med følgende særlige bestemmelse:

*B3** - *Gyldenrisvej*: Det maksimale etageantal er 10 inkl. tagetage på det eksisterende 8-etagers hus i området.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den:

Økonomiforvaltningen, 8. kontor

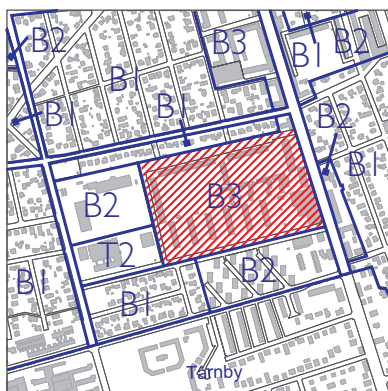
August 2005

Regionplanlægning

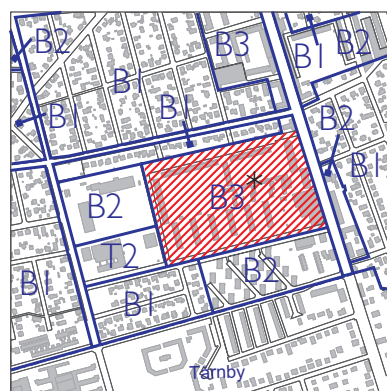
I Regionplan 2001 anføres, at det er et mål at tilvejebringe et varieret udbud af boliger i en standard, der kan måle sig med udbuddet i det øvrige hovedstadsområde.

Kommuneplan 2001

I Kommuneplan 2001 er det aktuelle lokalplanområde, Gyldenrisparken, fastlagt til boliger (B3-område). B-områder anvendes til boliger. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades serviceerhverv, såsom butikker, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til institutioner og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg. I B3-områder er den maksimale bebyggelsesprocent 110, og det maksimale etageantal ekskl. tagetage er 5.



Rammer for lokalplanlægningen som fastlagt i Kommuneplan 2001

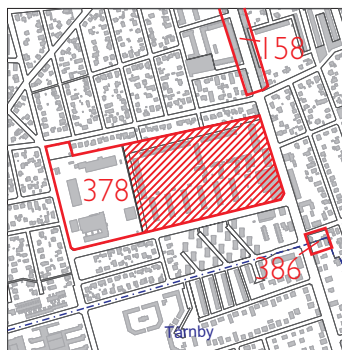


Forslag til kommuneplantillæg

Forslag til kommuneplantillæg

Forslaget til lokalplantillæg er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser om etageantal. Som grundlag for lokalplantillægget er der derfor, samtidig med lokalplantillægget, udarbejdet et forslag til tillæg til Kommuneplan 2001, som supplerer det eksisterende B3-område med en *bemærkning om, at det maksimale etageantal fastsættes til 10 inkl. tagetage på det eksisterende 8 - etagers hus i området.

Lokalplanlægning



Gældende lokalplaner i området. Det aktuelle område er vist med skravering.

Området for lokalplantillægget udgør en del af området for lokalplan nr. 378 "Irlandsvej", som vist på tegningen med lokalplaner. Lokalplan nr. 378 opdeler området i underområderne I, II, III og IV. Lokalplantillægget omfatter underområde II. Lokalplan nr. 378 udgør det planmæssige grundlag for opførelse af boliger på en tidligere busgaragegrund, for fastlæggelse af rammer for fornyelse af boligbebyggelsen "Gyldenrisparken", for opførelse af en børneinstitution på et erstatningsareal og for opretholdelse af en transformestation. Anvendelsen er fastlagt til helårsboliger, offentlige formål og offentlige tekniske formål. For det aktuelle område II fastlægges anvendelsen til helårsboliger med mulighed for indretning af kollektive anlæg og institutioner m.v. Opførelse af større nybyggeri eller større tilbygninger i underområde II forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

Amagerbrogade er fra Vejlands Allé mod nord omfattet af strøggadelokalplan nr. 158 "Amagerbrogade", tinglyst den 26. oktober 1990. Lokalplanen fastlægger stueetagen i facadeejendommene inden for en afstand af 15 m fra vejlinien til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Stueetagen må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

Ejendommen Amagerbrogade 313 er omfattet af lokalplan nr. 386, bekendtgjort den 3. maj 2005. Lokalplanen fastlægger området til helårsboliger, og stueetagen i randbebyggelsen mod Amagerbrogade fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter o. lign. Det samlede bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 300 m². Lokalplanen muliggør opførelse af en 3 etages boligbebyggelse med butik i stueetagen hen over kommunegrænsen mod Tårnby.

Tidligere planlægning

For det aktuelle område Gyldenrisparken er tinglyst en skødeservitut den 31. maj 1965. Skødeservituten indeholder bl.a. bestemmelser om tillægskøbesum og tilbagekøbsret. Skødeservituten opretholdes på ejendommen.

Københavns Kommunes boligpolitik

Det er et overordnet boligpolitisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger. Planlægningen skal ved at satse på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en social og økonomisk bæredygtig befolkningssammensætning.

Bydelen Sundbyvester har mange små boliger. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at nye boliger i område I i gennemsnit skal have et bruttoetageareal på mindst 100 m², og at ingen bolig må være mindre end 90 m². For Gyldenrisparken (område II) er lejlighedsstørrelserne fastsat til henholdsvis 90 m² og 75 m², hvilket er uændret i lokalplantillægget. På den baggrund er lokalplanforslaget i overensstemmelse med de boligpolitiske mål.

Bydelsatlas

I "Bydelsatlas Amager" udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1992, har bygningerne fået en bevaringsværdi på en skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste vurdering. Bygningsregistreringen omfatter kun bygninger, som er opført før 1950. Ingen bygninger i lokalplanområdet er omfattet af bygningsregistreringen.

Lov om miljøvurdering af planer

Forslaget til lokalplantillæg vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 5. maj 2004).

Baggrunden herfor er, at planforslaget ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4, eller projekter, der i størrelse og omfang, samt i forhold til lokalområdets nuværende udformning og karakter vurderes, at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er herved lagt til grund, at der er tale om supplerende byggeri i et ellers fuldt udbygget byområde, der ikke indebærer in-

frastrukturelle forandringer.

Miljøkontrollen og Vej & Park er anmodet om bemærkninger til det igangværende planarbejde.

Miljøforhold

I henhold til Kommuneplanen må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til følsom anvendelse (rekreative formål, boliger, institutioner m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau over 55 dB(A) fra trafik. Kan disse støjniveauer ikke sikres ved afstandsdæmpning, nedbringelse af trafikmængderne eller andre trafikale tiltag, fastsættes kravene om forebyggelse af støjgener, såfremt det er muligt, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

Amagerbrogade er fordelingsgade, hvor det ækvivalente trafikstøjniveau langs grundgrænsen på den pågældende strækning er beregnet til 68 dB(A). Gyldenrisvej er en lokalgade, hvor trafikstøjniveauet skønnes at ligge under 55 dB(A). Der er i lokalplantillægget optaget bestemmelser om foranstaltninger mod støjgener.

Virksomheder

Miljøkontrollen vurderer, at der ikke findes virksomheder i området, der vil være til gene for den påtænkte anvendelse af lokalplanområdet.

Jord

Såfremt der påvises jordforurening inden for området, vil Miljøkontrollen evt. stille krav om afværgeforanstaltninger.

Der henvises endvidere til afsnittet om Forurening af undergrunden i Baggrund for lokalplantillægget.

Regnvand

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Miljøkontrollen anbefaler generelt, at der i sådanne områder etableres nedslivningsanlæg i forbindelse med nybyggeri.

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af Irlandsvej, Gyldenrisvej, Amagerbrogade, syd- og vestskel af villagrundene langs sydsiden af Vejlands Allé og Vejlands Allé.

§ 1. FORMÅL

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for opførelse af boliger på en tidligere busgaragegrund, for fastlæggelse af rammer for fornyelse af boligbebyggelsen "Gyldenrisparken", for opførelse af en børneinstitution på et erstatningsareal og for opretholdelse af en transformerstation.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Nye boliger på den tidligere busgaragegrund skal i overensstemmelse med kommunens boligpolitik være attraktive familieegnede helårsboliger i form af rækkehuse. Rækkehusene, der gennemgående er i 2 etager, skal udformes i et nutidigt formsprog ud fra en bærende arkitektonisk idé, der sikrer et kvalitativt helhedspræg. Der tilstræbes enkelhed udadtil og variation indadtil ved hjælp af en ekstra etage, vinduesformater, karnapper og franske altaner samt sti- og pladsforløb.
- Ved fornyelse af "Gyldenrisparken" skal eventuelle nye boliger også være familieegnede helårsboliger, hvilket desuden er målet ved eventuelle lejlighedssammenlægninger. Ved renovering af facader, eventuel påbygning af tagetager og fornyelse af institutioner skal der tilføres et væsentligt kvalitativt løft ved en overordnet arkitektonisk nyfortolkning, der med respekt for de eksisterende kvaliteter på en gang understreger helheden og indfører nye variationer i bebyggelsen. En fornyelse af boligbebyggelsen i form af større nye bygninger, herunder større tilbygninger, forudsætter supplerende lokalplan.
- Institutionsbebyggelsen på erstatningsarealet skal udformes i en høj arkitektonisk kvalitet og således, at den fungerer som støjskærm mellem de primære opholdsarealer og de tilgrænsende veje.
- Ved placering og udformning af eventuelt nybyggeri på transformergrunden skal der ske en arkitektonisk tilpasning til den eksisterende bebyggelse og omgivelserne i øvrigt, herunder særlig den tilgrænsende boligbebyggelse.
- Ved krav til friarealer skal der sikres såvel brugsmæssige som landskabsarkitektoniske kvaliteter i samspil med bebyggelsen og som overgange til de omgivende kvarterer. Placering af træer, herunder på parkeringsarealer og langs bl.a. Irlandsvej, samt fastlæggelse af sti- og pladsforløb skal medvirke hertil.
- Ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur, ved krav om grønne arealer og træbeplantning, ved brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved etablering af miljømæssige servicefunktioner og ved hensyntagen til fodgængere og cyklister tilstræbes et område opbygget efter miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendomme nr. 2240, 2272, 2273 og del af 694 (vejareal) Sundbyvester, København samt alle parceller, der efter den 1. januar 2004 udstykkes i området.

Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II, III og IV som vist på tegning nr. 1.

§ 3. ANVENDELSE

Stk. 1. For område I gælder:

a) Området fastlægges til helårsboliger. Herudover kan der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, sundhedsmæssige, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger.

Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at institutioner og lignende placeres over etager med boliger.

Kommentar

Ved krav om helårsbeboelse forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

b) Nye boliger skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 100 m², og ingen bolig må være mindre end 90 m². Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer).

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, værksteder, beboerhotel og lignende.

Stk. 2. For område II gælder:

a) Området fastlægges til helårsboliger. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, sundhedsmæssige, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger.

Stueetagen i randbebyggelsen mod Amagerbrogade fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende, samt andre udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom lægeklinik samt klub-, udstillings- og beboerlokaler.

§ 3. ANVENDELSE, fortsat

Bruttoetagearealet må ikke overstige 3.000 m² for dagligvarebutikker og ikke 1.000 m² for udvalgsvarebutikker. Det samlede bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 3.700 m².

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5f indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butikformål.

b) Nye boliger skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 90 m², og ingen bolig må være mindre end 75 m². Ved sammenlægning af lejligheder skal det tilstræbes, at minimumskravet overholdes. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

Stk. 5.

For område III gælder:
Området fastlægges til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i området. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og andre sociale formål, sundhedsmæssige formål, kulturelle formål samt miljømæssige servicefunktioner. Til hver institution må der indrettes enkelte boliger til brug for portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen.

Stk. 6.

For område IV gælder:
Området fastlægges til offentlige tekniske anlæg (transformerstation og lignende). 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).

§ 4. VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1.

Mod Irlandsvej, Gyldenrisvej og Amagerbrogade opretholdes de eksisterende vejlinier.

Stk. 2.

Mod Vejlands Allé opretholdes en vejudlægslinie i en afstand af 25 m fra den modstående vejudlægslinie med tilhørende 5 m hjørneafskæring som vist på tegning nr. 2.

Stk. 3.

Det på tegning nr. 2 med grå tone viste pladsareal (erstatningsareal) kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

Stk. 4.

Der fastlægges et overordnet stiforløb fra Irlandsvej over ejendommene matr.nr. 2273 og 2272 ibid. til Amagerbrogade som vist på tegning nr. 2 og 3. Stien skal være mindst 4 m bred.

§ 4. VEJ- OG STIFORHOLD, fortsat

- Stk. 5.** Der fastlægges et stisystem med 3 m brede interne stier i område I i princippet som vist på tegning nr. 2. I forbindelse med eventuel udstykning af de i § 5, stk. 1 fastlagte rækkehuse, jf. § 9, forudsættes ovennævnte stiforbindelser udlagt som privat fællesvej/sti.
- Stk. 6.** I område II må der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse udlægges og anlægges de af hensyn til betjening af de enkelte ejendomme ved eventuel udstykning fornødne veje og stier.
- Stk. 7.** Belægninger, belysning, beplantning og inventar i øvrigt på vej- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse medvirker til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden. Vej- og stiarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelses-hæmmedes færdsel på arealerne.

§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- Stk. 1.** For område I gælder:
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.
 - Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 2 viste principielle bebyggelsesplan.
 - Bebyggelsen skal opføres som rækkehuse i 2 etager. Herudover skal der for-delt i bebyggelsen opføres én ekstra etage, herunder tagterrasser, således, at 25-35 pct. af bebyggelsen opføres i 2½-3 etager. For bebyggelse i 2 etager må højden ikke overstige 6 m og for bebyggelse i 2½-3 etager ikke 9 m. Den ekstra etage og tagterrasser må ikke placeres ved gavlene mod områdets nordgrænse.
 - Der må opføres enkelte fællesskure i forbindelse med de i § 7, stk. 3 fastlagte hegns-mure samt enkelte skure til renovation på parkeringsarealerne. Herud-over kan der opføres private skure på maksimalt 6 m², der skal udformes ens efter et af Bygge- og Teknikforvaltningen godkendt projekt.
- Stk. 2.** For område II gælder:
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 80.
 - Den eksisterende bebyggelse må ændres ved påbygning af tagetager, gla-sinddækninger, udestuer, karnapper samt andre mindre til- eller påbygninger, herunder ved gavle. Desuden må de eksisterende institutionspavilloner erstat-tes af nybyggeri i 1-2 etager, ligesom der må opføres andre mindre bygninger til fællesanlæg og lignende. Placering og udformning skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.
 - Opførelse af større nybyggeri eller større tilbygninger forudsætter tilvejebrin-gelse af supplerende lokalplan.

§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING, fortsat

Kommentar

I forbindelse med opførelse af nye institutioner til erstatning for de eksisterende kan en anden placering af bygningerne være attraktiv og skabe mulighed for nye kvalitative indretninger af "Gyldenrisparkens" friarealer.

Stk. 3.

For område III gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.
- b) Bebyggelsen skal opføres inden for det på tegning nr. 2 fastlagte principielle byggefelt.
- c) Bebyggelsen må opføres i højst 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8 m.

Stk. 4.

For område IV gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.
- b) Ny bebyggelse, herunder tilbygninger, skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse placeres og udformes under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse og omgivelserne i øvrigt. Bygningshøjden må ikke overstige 12 m.
- c) Bebyggelsens højde må ikke overstige $3 \text{ m} + 0,5 \times \text{afstanden til naboskel}$ og ikke $0,4 \times \text{afstanden til modstående vejlinje}$.

§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1.

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og give de enkelte bebyggelser et velargumenteret fællespræg med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.

Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller med pudset overflade, natursten, træ, metal, beton og glas. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne.

Ny bebyggelse skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn udformes ud fra et tydeligt overordnet arkitektonisk hovedgreb og fremtræde med en høj arkitektonisk standard i et nutidigt formsprog.

Stk. 2.

For område I gælder særligt:

Ny bebyggelse i område I skal opføres med enkle og knappe former og med store vinduespartier. Bebyggelsen skal udformes med markante karnap- og vinduespartier, med varierende højder i form af en ekstra etage på dele af bebyggelsen, herunder tagterrasser, jf. § 5, stk. 1, pkt. c, således, at der opnås en variation i bebyggelsens udtryk og fremtræden indadtil, mens der udadtil fastholdes en stram overordnet form. Bebyggelsen skal fremstå i lys gråtone- eller jordfarveskala.

Bebyggelsen skal fremstå med flade tage eller tage med lav hældning.

Stk. 3.

For område II gælder særligt:

- a) Facader på den eksisterende bebyggelse kan udskiftes eller fornyes som et led i at opgradere bebyggelsen arkitektonisk og vedligeholdelsesmæssigt. Dette kan ske ved en radikal ændring af facadeskemaet ved en ny opdeling og proportionering eller ved en arkitektonisk nyfortolkning af den eksisterende systematik således, at der tilføres nye arkitektoniske kvaliteter og variationer. Ændringerne skal ske med respekt for de i princippet velordnede og velproportionerede facader.
- b) Eventuelle nye tagetager på den eksisterende bebyggelse skal harmonere med bebyggelsens arkitektoniske udtryk og udformes som en tilbagetrukket penthouseetage.
- c) Nye børneinstitutioner skal fremtræde med en høj arkitektonisk kvalitet og i materialer og farver, der er tilpasset bebyggelsesmiljøet, og som en integreret del af den samlede bebyggelse.

Stk. 4.

Permanent fritstående gavle skal så vidt muligt forsynes med vinduer, franske altaner eller lignende.

Stk. 5.

I vinduer må kun anvendes planglas, og vinduer i boligbebyggelse samt børneinstitutioner må kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning.

Stk. 6.

Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den på gældende bygnings arkitektoniske udtryk. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

Stk. 7.

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

Stk. 8.

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

Placering og udformning af antenner, herunder paraboler, skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Placering og udformning af antenner skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

- Stk. 1.** Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område I og III være af størrelsesordenen 100 pct. af etagearealet.
I område II skal friarealet være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet, 15 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til børneinstitutioner. Friarealet skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.
I område IV skal friarealet efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse indrettes med opholdsarealer for de ansatte.
- Stk. 2.** Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. For plejehjem gælder, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads for hver 5 plejeboliger, inklusive servicearealer, for børneinstitutioner 1 plads pr. 200 m² etageareal og for tekniske anlæg 1 plads pr. 800 m² etageareal. Parkeringsarealer på terræn skal primært placeres langs de tilgrænsende veje og langs skel mod område IV, jf. tegning nr. 2 for så vidt angår område I. Parkeringsarealerne skal indrettes med træbeplantning og i øvrigt således, at der opnås bedst muligt samspil med tilgrænsende friarealer og bebyggelse.
- Stk. 3.** For område I gælder særligt:
Det i § 4, stk. 4 og 5 fastlagte stiforløb gennem bebyggelsen skal suppleres med anlæg af pladser principielt som vist på tegning nr. 2. Plads- og stiforløbet skal suppleres af smalle stræder, der skaber passage gennem bebyggelsen og varierede rumlige oplevelser.
Friarealet langs Irlandsvej skal indrettes som grønt fællesareal med f.eks. boldbaner og lignende.
Der skal anlægges private haver til rækkehusene. Langs stierne på nord- og sydsiden af bebyggelsen samt eventuelt langs det interne sti- og pladsforløb skal haverne hegnes med en mur i tegl eller beton, eventuelt i kombination med mindre skure, der definerer bebyggelsen og understreger den stramme bebyggelsesplan. Hegning i øvrigt af haverne skal ske med levende hegn eventuelt i kombination med mur og/eller træstakit efter ensartede principper for hele bebyggelsen. Haverne mod friarealet vest for bebyggelsen må dog alene hegnes med levende hegn, hvis højde ikke må overstige 1 m.
- Stk. 4.** For område II gælder særligt:
Friarealerne i "Gyldenrisparken" skal indrettes således, at der tilføjes nye landskabsarkitektoniske kvaliteter, og således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn kan rumme varierende funktioner, der kan tilfredsstille beboernes forskelligartede behov, herunder anvendelige fælles haverum, private haver, legepladser, boldbaner og lignende. Arealerne skal desuden indrettes således, at der kan skabes visuelle og fysiske sammenhænge og overgange til de omgivende kvarterer, bl.a. ved etablering af et net af tvær- og langsgående interne stiforbindelse i bebyggelsen.

§ 7. UBEBYGGEDE AREALER, fortsat

- Stk. 5.** For område III gælder særligt:
Arealet mellem vejlinierne mod Vejlands Allé og Irlandsvej og byggefeltet skal anlægges som grønt areal med træer. Eksisterende træer, i princippet som angivet på tegning nr. 3, skal i videst muligt omfang bevares eller genplantes.
- Stk. 6.** For område IV gælder særligt:
Langs Irlandsvej og langs skel mod område I og II skal der bevares/plantes træer i princippet som angivet på tegning nr. 3.
- Stk. 7.** Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg kan forlanges at skulle indgå i fællesanlæg. Herunder skal det nordligste parkeringsareal mod Irlandsvej i område I indrettes som fælles parkeringsanlæg med institutionen i område III i forhold til den krævede parkeringsdækning. Desuden skal det tilstødende friareal indrettes med boldbaner m.v. som et fællesanlæg med institutionen, jf. tegning nr. 2.
- Stk. 8.** Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelses-hæmmedes færdsel på arealerne.

§ 8. SÆRLIGE FÆLLESANLÆG

For område I og III gælder:
Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er etableret eller sket tilslutning til det i § 7, stk. 7 fastlagte fælles friareal med parkering og boldbane mv.

§ 9. Udstykninger

Ved opførelse af rækkehuse i område I, jf. § 5, stk. 1, kan der udstykkes parceller med en mindste grundstørrelse på 150 m². Til grundarealet medregnes ejendommens andel i selvstændigt matrikulerede arealer, der er sikret som fælles friareal for alle ejendomme i området.

§ 10. FORANSTALTNINGER MOD FORURENINGSGENER

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej.
Bebyggelse og primære opholdsarealer skal endvidere placeres i en afstand af mindst 20 m fra skel mod område IV, Transformestationen.

§ 11. Retsvirkninger

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

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

§ 12. SERVITUTBORTFALD

Servitut tinglyst den 31. marts 1913 på vejarealet (erstatningsareal) del af matr. nr. 694 Sundbyvester, København, aflyses for så vidt angår bestemmelserne i byggeservitutten om bebyggelse og benyttelse.

Deklaration tinglyst den 31. maj 1965 på ejendommene matr. nr. 2240 og 2273 Sundbyvester, København, om bygningsafstand til Gyldenrisparken, aflyses.

KOMMENTARER AF GENEREL KARAKTER

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

Påtaleret

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

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.

Fortidsminder

Arbejder der forudsætter udgravning af grund, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer mv. § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

Andre myndigheder

I forbindelse med at lokalplanområdet skifter anvendelse til beboelse, skal Miljøkontrollen søges om tilladelse i henhold til jordforureningsloven § 8, stk 2, inden bygge- og anlægsarbejder påbegyndes.

Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune.

Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.

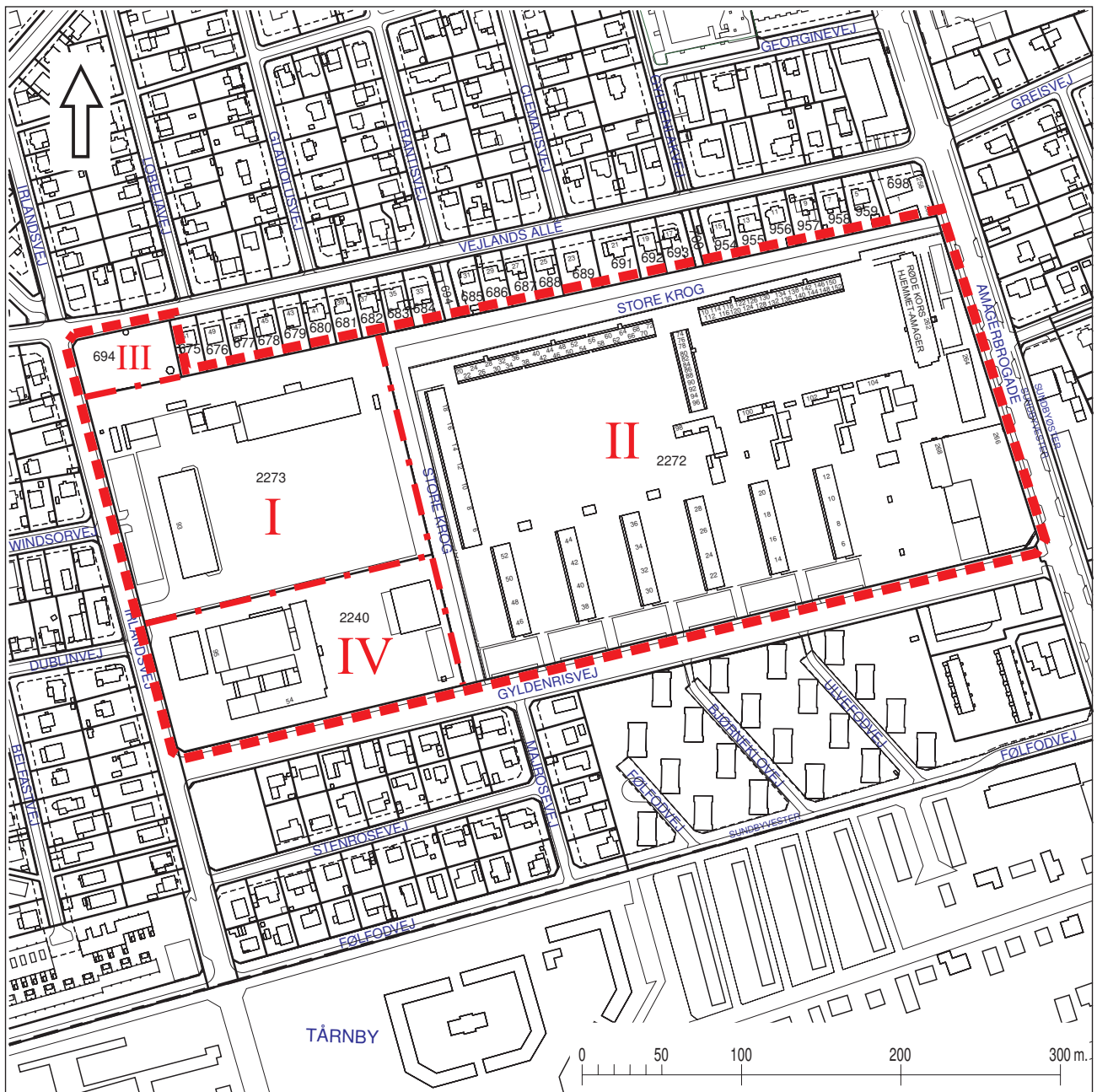
Lokalplan nr. 378 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 9. juni 2004 og bekendtgjort den 29. juni 2004.

Bygge- og Teknikforvaltningen, den 29. juni 2004.

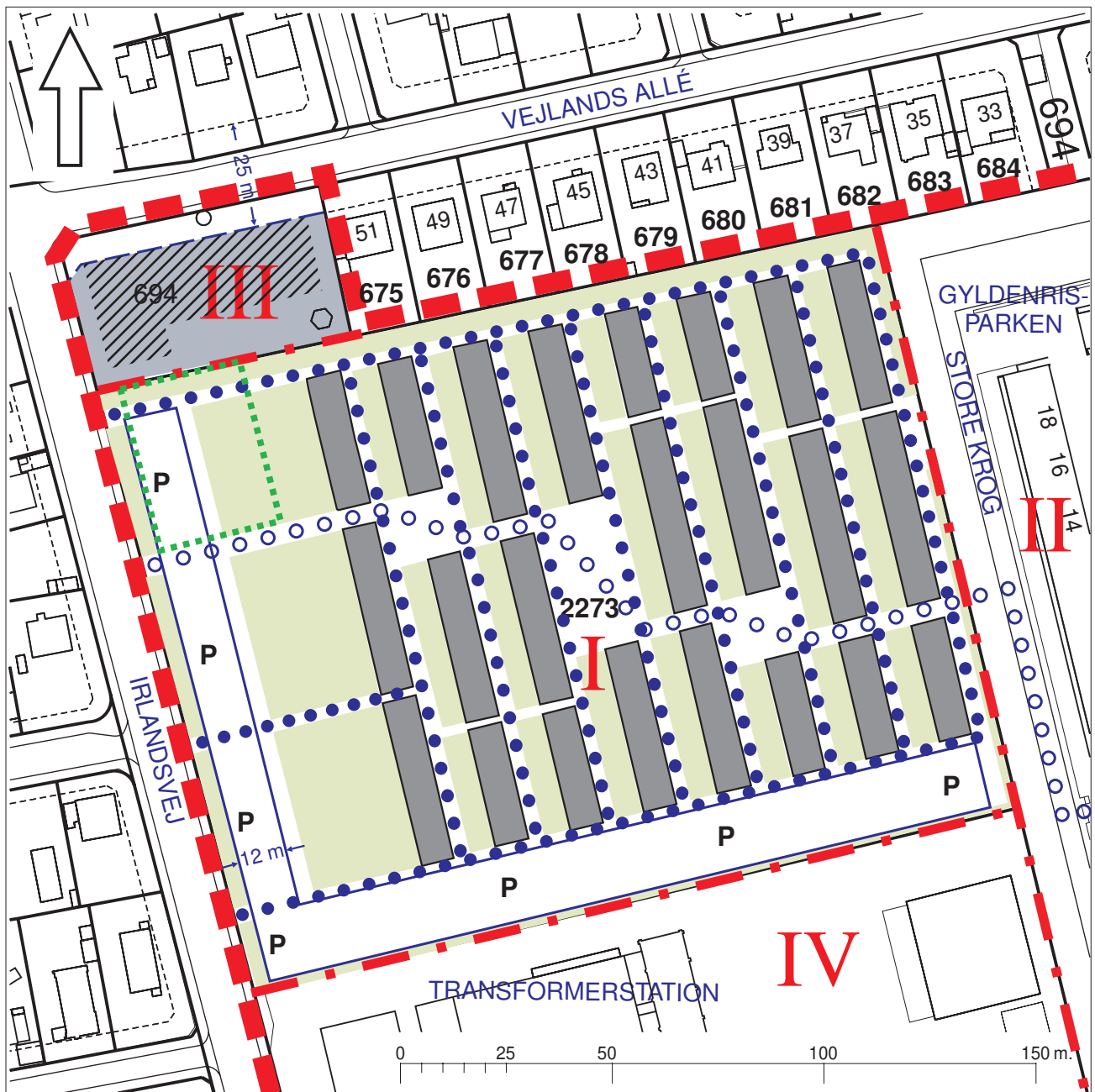
Peter Høiriis Nielsen
kontorchef

/Lise Palm
arkitekt







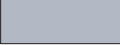



KØBENHAVNS BYRET
Indført den 7/4-2005
Lyst under nr. 55564
Jette Jønsson

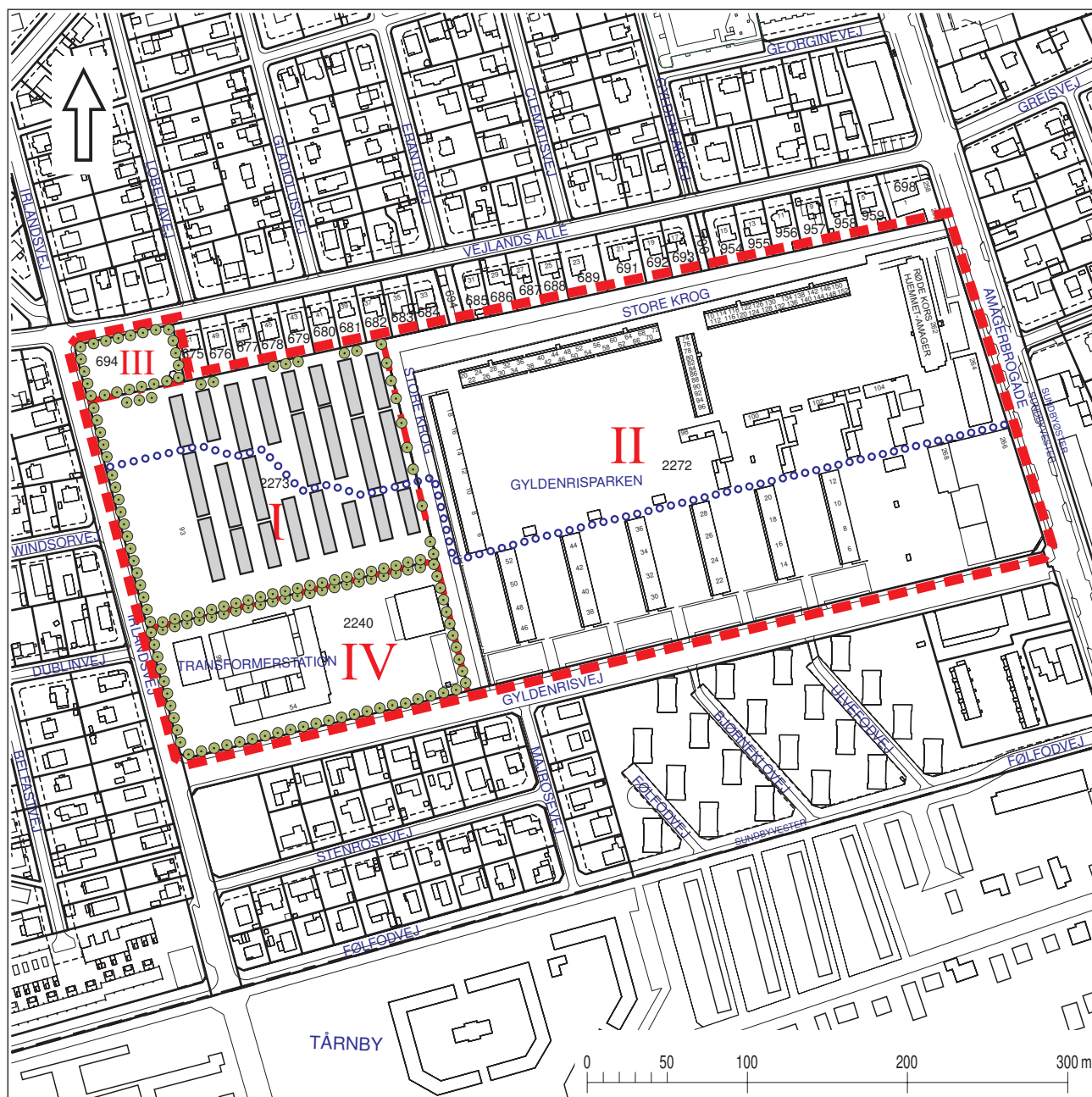


- - - - - Lokalplangrænse
- · - · - Grænse mellem underområder



Bebyggelsesplan m.v.

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Lokalplangrænse |  | P-arealer i område I |
|  | Grænse mellem underområder |  | Overordnet stiforløb |
|  | Vejudlægslinie |  | Interne stier |
|  | Pladsareal, der kan nedlægges som vej |  | Principiell afgrænsning af fælles friareal |
|  | Principiell bebyggelsesplan i område I | | |
|  | Principielt byggefelt i område III | | |



- Lokalplangrænse
- Grænse mellem underområder
- Overordnet stiforløb
- Overordnet princip for træbeplantning i område I, III og IV
- Principiel bebyggelsesplan i område I

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden dereksempelvis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbudet gælder dog højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og lokalplanforslaget.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinier for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - f.eks. i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbudene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtaget. Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.



Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2005 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. I til lokalplan nr. 378 "Irlandsvej"

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx 2005 til den xx. xx 2005.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene.

Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



Plancher

Der vil fra den xx. xx til den xx. xx 2005 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold. Plancherne er placeret i xxx xxx, xxx

xxx



Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om lokalplanforslaget i xxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxx

Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2005 kl. 19.00-21.00.



Debatforum

På Plan & Arkitekturs hjemmeside

www.planogarkitektur.kk.dk har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget og kommuneplantillægget kan endvidere sendes til:

Bygge- og Teknikforvaltningen

Plan & Arkitektur

Rådhuspladsen 77

1550 København V

e-mail: planogarkitektur@btf.kk.dk

tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2005.