

SUNDBYØSTER SKOLE

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 490
Sundbyøster Skole

Borgerrepræsentationen har den XX.XX 2015 vedtaget forslag
til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 490 Sundbyøster Skole.
Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

**Offentlig høringsperiode fra den xx. xx til den xx. xx
2015**



Indhold

Redegørelse for tillæg til lokalplanen 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål	3
Byggeønsker	4
Miljøforhold	5
Bevaringsværdige bygninger	5
Skyggediagrammer	6

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 7

Overordnet planlægning	7
Kommuneplan 2011	7
Lokalplaner i kvarteret	8
Miljø i byggeri og anlæg	9
Regnvand	9

Tilladelser efter anden lovgivning 10

Affald	10
Jord- og grundvandsforurening	10
Museumsloven	10
Rottesikring	10

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 490 Sundbyøster Skole 11

§ 1. Formål	11
§ 2. Område	11
§ 3. Anvendelse.....	11
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 7. Byrum og friareal på terræn.....	13
§ 8. Retsvirkninger	13
§ 9. Ophævelse af dele af lokalplan nr. 490	14
Kommentarer af generel karakter	14
Tegning nr. 1.1 - Lokalplanområdet.....	15
Tegning nr. 3.1 - Byggefelt	16

Hvad er en lokalplan 17

Lokalplan.....	17
Lokalplanforslagets retsvirkninger	17
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	17

Mindretalsudtalelser 18

Lokalplan nr. 490 Sundbyøster Skole..... 19

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for tillæg til lokalplanen



Luftfoto, juni 2014. JW Luftfoto

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Formålet med tillægget til lokalplan 490 Sundbyøster Skole er at muliggøre et byggeri bestående af publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen og to etager med boliger på matr. nr. 1502, Sundbyøster, København. For at opføre det ønskede byggeri er der behov for at udvide byggefeltet for ejendommen beliggende mellem den nyopførte Sundbyøsterhal og Sundbyøster Plads. Ny bebyggelse placeres 7 meter fra skellinjen mod Sundbyøster Plads.

Tillægsområdet og kvarteret

Tillægsområdet udgør Amagerbrogade 183-187, matr. nr. 1502 Sundbyøster, København. Området har hidtil rummet bebyggelse til autohandel, serviceerhverv og to lejligheder. De nærmeste bygninger er Sundbyøsterhallen, den nyopførte Sundbyøsterhal II med dagligvarebutik i stueetagen og med boliger ovenpå hallen, Sundbyøster Skole og karrébebyggelserne på den modsatte side af Amagerbrogade. Ved siden af Sundbyøster Plads på hjørnet af Smyrnavej og Amagerbrogade ligger legepladsen 'Østen for solen Vesten for månen'. Mellem skolen, karrébebyggelsen på Parmagade og Grækenlandsvej ligger den store

græsplæne, som benyttes primært af skolen til idræt og af områdets beboere.

Sundbyøster Plads er en plads for alle, og den er en af de eneste pladser, som ligger ud til Amagerbrogade. Til dagligt krydser folk pladsen, når de står af bussen og skal til Parmagade, lufter deres hund eller skal til aktiviteter i den gamle sportshal. I forbindelse med sportsarrangementer i hallen bruges dele af pladsen ofte til ureglementeret parkering. Derudover er der bænke langs med matrikelskellet mellem Amagerbrogade 183-187 og Sundbyøster Plads. Mellem pladsen og legepladsen er et grønt areal med træer, buske og planter, som giver området en frodig karakter. Der er bænke langs en mindre sti, der går langs med legepladsen.

Overfor Sundbyøster Plads, på den anden side af Amagerbrogade, ligger der bebyggelser i varierede højder.

Projekter i lokalplanområdet

I de kommende år vil der blive opført en skolebygning på det grønne areal øst for tillægsområdet. Den nye skoleudbygnings udformning og placering sikrer bl.a., at børnene kan færdes trygt mellem den nye skolebygning og den eksisterende skolebygning. Lokalplan nr. 490 sikrer, samtidigt med opførelse af skolebygningen, at der etableres en hovedsti gennem området, som forbinder Amagerbrogade med Kretavej og Grækenlandsvej. Sundbyøster Plads skal tage imod denne sti.

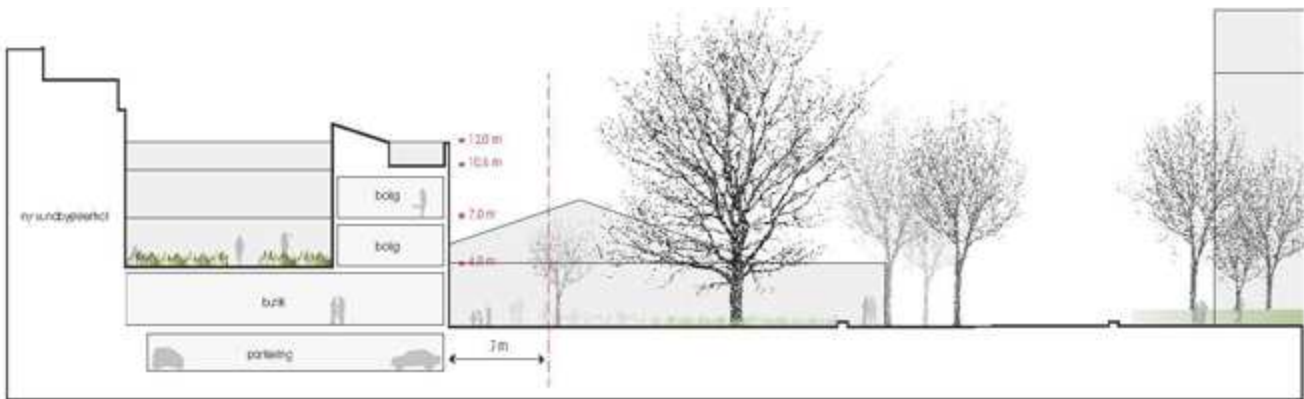
Byggeønsker

Grundejer ønsker at opføre en bebyggelse på 3.000 m² i op til tre etager med mulighed for detailhandel med dagligvarer, udvalgsvarer, café eller restaurant i stueetagen samt boliger på de øvrige etager. Parkering både til butikker og boliger indrettes i en parkeringskælder. Der vil blive direkte elevatoradgang fra dagligvarebutik til parkælder. Bebyggelsen placeres på bagsiden af den nyopførte Sundbyøster Hal 2, afslutter karréen og der etableres en ny forside mod Sundbyøster Plads, således at de to nye bebyg-

gelsler danner et samlet forløb. Der ønskes en aktiv stueetage, som inviterer til både kig til butikker og til ophold langs med Sundbyøster Plads helt tæt på facaden. Facaden udformes med nicher, så man kan sidde i læ og i solen.

Over stueetagen er det ønsket at lave familieegnedede boliger. Boligerne prioriteres med gode dagslysforhold og muligheder for udeophold i en fælles gårdhave på et hævet niveau i 1. sals højde. Gårdrummet er en fælles gårdhave omkranset af boliger i 2 etager. Boligerne kan komme til at omfatte både rækkehuse og lejligheder med fælles opholdsarealer og indgang fra gårdhaven. Der er tale om en fortolkning af en klassisk københavnerkarré i lille skala. På taget af boligerne etableres private tagterrasser og gavlen på Sundbyøster Hal 2 begrønnes, så gårdrummet får havekarakter i mange niveauer.

Den nye bebyggelse vil arkitektonisk blive tilpasset både den nye Sundbyøsterhal II og de omkringliggende karrébebyggelser. De eksisterende bygninger på grunden rives ned for at realisere det nye byggeri.



Snit igennem Sundbyøster Plads og en ny bebyggelse, hvor bebyggelsesprocenten beregnes for ejendommen matr. nr. 1502.
Illustration: Dorte Mandrup Arkitekter



Illustrationen viser et eksempel på en ny facade mod Sundbyøster Plads med skiftevis siddenicher og vinduer ind til stueetagen. I baggrunden ses Sundbyøsterhallen. Illustration: Dorte Mandrup Arkitekter

Lokalplantillæggets indhold

Tillægget til lokalplanen indeholder bestemmelser, som muliggør et større byggefelt indenfor matriklen, Amagerbrogade 183-187 (matr. nr. 1502, Sundbyøster København), i forhold til lokalplan 490. Endvidere indeholder lokalplantillægget bestemmelser, der sikrer arkitektonisk kvalitet i udformningen af byggeriet. Der er lagt særlig vægt på facadeudformningen af stueetagen ud mod Sundbyøster Plads, således at den er med til at styrke bylivet på pladsen.

Kommuneplanændring i Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2011 er lokalplanområde udlagt til serviceerhverv (S2). Det ønskede projekt kræver en ændring af kommuneplanrammen, for at muliggøre flere boliger. Rammen forventes ændret fra serviceerhverv til boliger (B4), som en del af kommuneplanrevisionen 2015. Ved ændringen fastholdes den maksimale bebyggelsesprocent på 150, den maksimale bygningshøjde på 24 m, samt friarealprocenten på 40 for boliger og 10 for erhverv.

Anvendelse

Anvendelsen ændres fra erhverv til boliger med mulighed for etablering af op til ca. 1.200 m² publikumsorienterede serviceerhverv og op til ca. 1.800 m² boliger.

Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Amagerbrogade bliver betjent af bus 5A, 2A og 350S, som har busstoppested på Amagerbrogade ud for legepladsen. Varelevering og nedkørsel til byggeriets parkeringskælder sker fra sidegaden til Parmagade (lille Parmagade).

Sammenhæng med omkringliggende bebyggelser og anlæg

Den nye bebyggelse vil sammen med Sundbyøsterhallen II give en ny bymæssig facade ud mod Amagerbrogade, Parmagade og Sundbyøster Plads. Pladsen bliver et knudepunkt, idet den forbinder Amagerbrogade som butiksstrøg med en skolecampus / boligkarré.

Bebyggelsens placering og udformning

Den nye bebyggelse er placeret indenfor matriklen med facadelinje i skel mod Amagerbrogade og med en afstand på 7 m fra skel mod pladsen og 1 meter mod lille Parmagade. Bebyggelsen skal fremstå som en arkitektonisk helhed, og det nye byggeri skal have karaktertræk og referencer til halvbyggeriets arkitektur i forhold til formgivning og højde. Facaden mod Sundbyøster Plads markerer en præcis lodret afgrænsning af byrummet mod nord og vil dermed væsentligt bidrage til at give pladsen bymæssig og rumlig kvalitet.

Parkering

Al bilparkering til bolig og butik placeres i kælder. Cykel-parkering til boligerne etableres i bygningens stueetage, i kælderen og i gårdrummet ovenpå butikken. Ved indgangen til dagligvarebutikken ud mod pladsen vil der blive muliggjort ca. 15 cykelparkeringspladser.

Bæredygtighed

Der er krav om lokal afledning af regnvand (LAR). I projektet arbejdes der med flade og/eller let skrånede tage, der skal beplantes med græs, sedum eller lignende med evt. indpasning af solceller, såfremt tage ikke benyttes til tagterrasser. Friarealer på terræn skal anlægges som en blanding mellem befæstede arealer og ubefæstede arealer under hensyntagen til lokal nedsivning af regnvand. Der kan etableres render, mindre bassiner og lignende til opsamling af regnvand. De skal udformes i sammenhæng med de tilgrænsende byrum.

De kystnære dele af byzonen

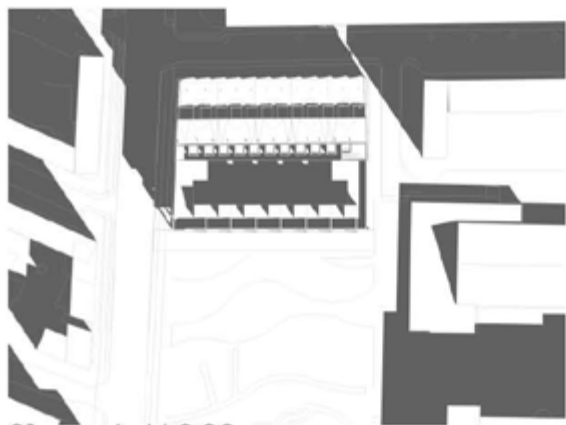
Området ligger i en afstand af ca. 2 km til kysten til Øresund. Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

Miljøforhold

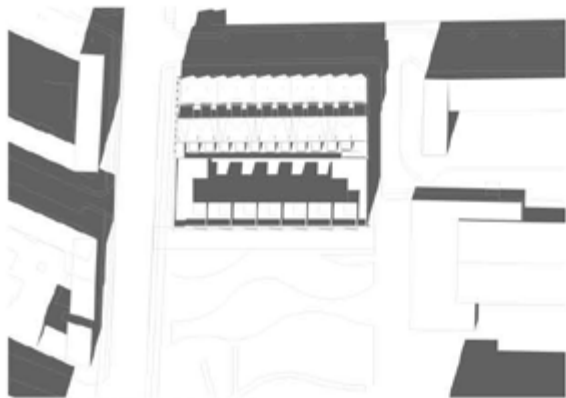
Lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP) Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013). Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter, får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Den nye bebyggelse skal med sin ydre form og fremtræden tilpasses den nye hal. Den nye bygning og skoleudvidelsen vil bevirke en mindre betydende stigning i antallet af cyklister samt en mindre stigning i antallet af biler om morgenen i forbindelse med, at forældre kører deres børn til skole. Byggeriet indebærer ikke infrastrukturelle forandringer. Afgørelsen om ikke at foretage en miljøvurdering offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget.

Bevaringsværdige bygninger

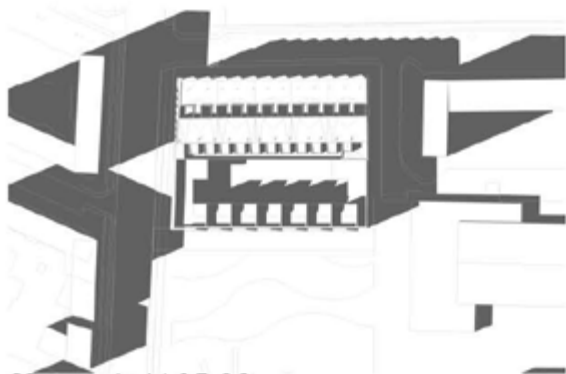
Der er i dag af to bygninger med en lav bevaringsværdi. Det drejer sig om den røde murstensbygning (SAVE 4), som i sin tid fungerede som administrationsbygning for Sporvejene, og den tidligere vagtbygning for Københavns Sporveje (SAVE 6). De to bygninger er ombygget og renoveret i en sådan grad, at den faglige vurdering er, at de ikke længere har en kultur- eller arkitekturhistorisk værdi, som gør det relevant at bevare dem. Derfor blev der allerede i forbindelse med lokalplan 490, givet mulighed for nedrivning for at muliggøre nybyggeri på grunden.



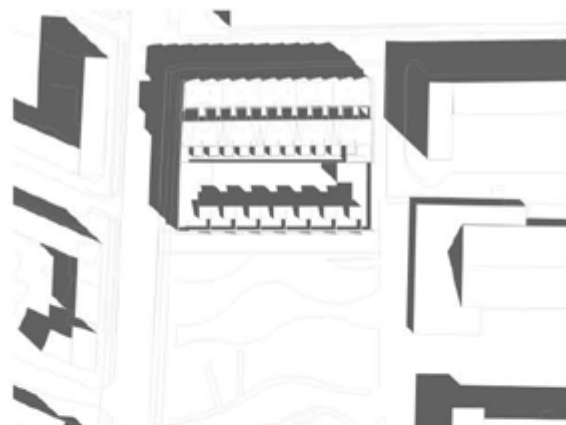
21. marts kl 9.00



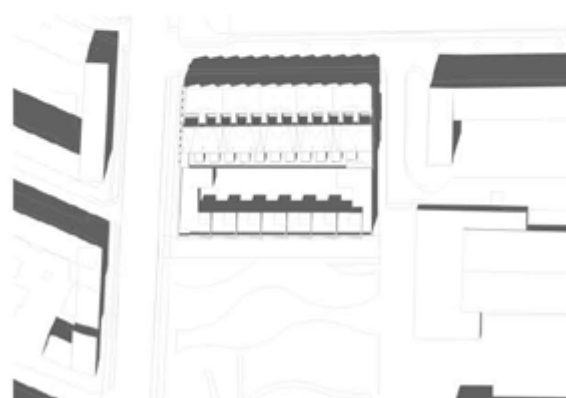
21. marts kl 12.00



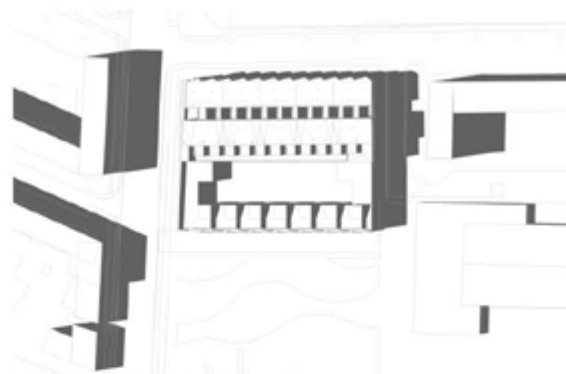
21. marts kl 15.00



21. juni kl 9.00



21. juni kl 12.00



21. juni kl 15.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammer viser et projekt på 3.000 m² i tre etager. Den nye bebyggelse vil have ingen eller kun meget ringe skyggevirkninger på omkringliggende ejendomme. Der ses en mindre skyggevirkning ved lav morgen- og aftensol omkring jævndøgn (21. marts / september), mod hhv. Amagerbrogade og Parmasidegade, særligt stueetagerne på modsatte vejside. Den ny bygning har desuden en mindre skyggevirkning midt om sommeren (21. juni) aftener langs ejendommens egen sydvendte facade.



21. juni kl 18.00

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. Tillægget til lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplan.

Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er det aktuelle lokalplanområde udlagt til serviceerhverv (S2) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150, en maksimal bygningshøjde på 24 m og et friarealkrav på 40 % for boliger og 10 % for erhverv.

Kravet til parkeringsdækning er i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 100 m² etageareal. Kravet til cykelparkering er for boliger 2,5 pladser pr. 100 m² etageareal og for butikker 4 pladser pr. 100 m². I tilknytning til både boliger og butikker skal der være parkeringsmulighed for pladskrævende cykler (1 plads pr. 1.000 m²).

Kommuneplanændring

For at muliggøre projektet ved Sundbyøster Plads forslås den nuværende ramme ændret fra serviceerhverv (S2) til boliger (B4) som et led i kommuneplanrevisionen 2015. Bilparkeringsnormen i B-rammen er mindst 1 plads pr. 200 m², højst 1 plads pr. 100 m² for boliger. Parkeringsnormen for butikker er 1 plads pr. 100 m² etageareal. Kravet til cykelparkering er for boliger 3 pladser pr. 100 m² etageareal og for butikker 4 pladser pr. 100 m². I tilknytning til både boliger og butikker skal der være parkeringsmulighed for pladskrævende cykler (2 pladser pr. 1.000 m²).

Detailhandel

I Kommuneplan 2015 forventes området at være en del af bymidteområdet Amagerbrogade. Bymidten Amagerbrogade forventes maksimalt at kunne udvides med 12.500 m² butiksareal. Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m² og 2.000 m².

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. Boligprojektet ved Sundbyøster Plads er således i tråd med Københavns Kommunes mål om at tilpasse boligmassen den fremtidige bolig efterspørgsel. 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.



Gældende kommuneplanrammer 2011



Forslag til ændring af kommuneplanrammer

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet vil på facaden mod Amagerbrogade ligge på 65-70 dB i 1½ og 4 meters højde. På facaden mod Sundbyøster Plads vil det ligge på 70 dB faldende til 60 d B. Det vil derfor være nødvendigt med visse konstruktive tiltag i forhold til at kunne overholde grænseværdien på Lden 46 dB med åbne vinduer (0,35 m²) i opholds- og soverum, hvis disse vender ud mod Amagerbrogade og Sundbyøster Plads. Ligeledes skal grænseværdien på 58 Lden for boligernes primære opholdsarealer kunne overholdes.

Bydelsplan

Amager Øst Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der blandt andet omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen blev godkendt af Borgerrepræsentationen 23. maj 2013. Bydelsplanen indeholder et bydelskatalog med en række indsatsområder, som beskriver, hvordan visionen for bydelen kan blive til virkelighed. Her er der eksempelvis fokus på, at bedre byrum og belysning skal være med til at skabe gode oplevelser og større tryghed, når man færdes i bydelen. Indbydende grønne strøg skal fremme tilgængeligheden for fodgængere og cyklister og give nye spændende oplevelser i trafikken samtidig med at trygheden øges. Løftet af Amagerbrogade skal stimulere forretningslivet og skabe flere arbejds- og uddannelsespladser.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 490 Sundbyøster Skole

Lokalplanen muliggør, at arealet op til Amagerbrogade og mellem legepladsområdet og Parmagade ændres til et område til serviceerhverv med mulighed for institutioner til skole- og idrætsformål.

Strøggadelokalplan nr. 158 Amagerbrogade

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om anvendelse af stueetagerne til publikumsorienteret anvendelse og bestemmelser for ejendommenes facader.

Tillæg 1 til Strøggadelokalplan nr. 158 Amagerbrogade

Tillægget til lokalplanen skal muliggøre indretning af serviceerhverv i bredere forstand end i lokalplan nr. 158 Amagerbrogade, således at der i den sydlige del af Amagerbrogade, på strækningen fra Englandsvej/Øresundsvej til Vejlands Allé/Greisvej, kan indrettes butikker og liberale erhverv i facadeejendommenes stueetager. Dette område er ikke omfattet af tillæg nr. 1 til lokalplan 158 Amagerbrogade.

Byplan nr. 25

Byplanen fra 1954 for et område vest for Amagerbrogade fastlægger en zone med etagehusbebyggelse langs Amagerbrogade og villabebyggelse i det øvrige byplanområde.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

DETAILHANDEL / BYMIDTE

Navn:	Amagerbrogade
Maks. butiksareal 2015:	84.000 m ²
Maks. udvidelse af butiksareal:	12.500 m ²
Maks. str. for dagligvarebutik er:	3.500 m ²
Maks. str. for udvalgsbutikker:	2.000 m ²
Parkeringsdækning:	
1 plads pr. 100 m ²	

BOLIGER B4

Maks. bebyggelsesprocent:	150
Maks. bygningshøjde:	24
Friarealprocent, boliger:	40
Friareal, erhverv:	10
Parkeringsdækning:	
Mindst 1 pr. 200 m ² , højst 1 pr. 100 m ²	

CYKELPARKERING PR. 100 m²

Boliger*	2,5 pladser
Ungdomsboliger	4,0 pladser
Ældre- og plejeboliger	1,5 plads
Arbejdspladser generelt	2,5 plads
Uddannelsesinstitutioner	0,5 plads pr. studerende og ansat
Butikker	4,0 pladser

* I tilknytning til boliger og butikker skal der være parkeringsmuligheder for pladskrævende cykler 2 pladser pr. 1.000 m².

Note: Som udgangspunkt skal mindst 50 pct. af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.



Lokalplaner og byplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med rød

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes miljørigtigt i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO₂, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på www.kk.dk/mba2010.

Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

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

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar. Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

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 Miljøforvaltningens Center for Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

Jord- og grundvandsforurening

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 så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

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

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

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

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

Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/da/borger/byggeri/ansogning-om-byggearbejde/jordforurening> 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 levemuligheder 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.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 490 Sundbyøster Skole

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for et område afgrænset af Amagerbrogade, Sundbyøster Plads, Parmasidegade og Sundbyøsterhal II.

§ 1. Formål

Lokalplan nr. 490 Sundbyøster Skole udgør det planlægningsmæssige grundlag for,

- at der kan indpasses institutioner til skole- og idrætsformål,
- at sikre den bebyggelsesmæssige og arkitektoniske helhed i området, og
- at området udvikles efter miljømæssige principper.

Tillæg nr. 1 til lokalplan 490 Sundbyøster Skole udgør det planmæssige grundlag for udbygning af tillægsområdet. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- at der muliggøres flere boliger
- at stueetagen indrettes til butikker, cafeer og lignende publikumsorienterede serviceerhverv
- at området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret og indikere en bæredygtig by. Det skal ske ved krav til bebyggelse og friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1.1 og omfatter ejendommen matr. nr. 1502, Sundbyøster, København.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. For området gælder:

- a) Området fastlægges til boliger og publikumsorienterede serviceerhverv.
- b) Stueetagen fastlægges til butikker og andre publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, gallerier og lignende. Endvidere kan der indrettes liberale erhverv såsom pengeinstitutter, ejendomsmæglervirksomhed, klinikker og lignende. Endelig kan der indrettes håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Herudover kan der indrettes kollektive anlæg, såsom pakkeautomater og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelig med anvendelsen til boliger.
- c) Bruttoarealet til butikksformål må ikke overstige ca. 1.200 m². Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m² og 2.000 m².

Kommentar

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

- d) Der kan indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle,

sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boligformål.

- e) Erhverv, institutioner og lignende bør som hovedregel ikke indrettes over etager med beboelse.

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

Boligstørrelser

- f) Boliger skal være mindst 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit, dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger må være mindre end 65 m² bruttoetageareal. Bestemmelserne gælder for den enkelte ejendom og er eksklusive pulterrum i boligen.

Disse krav til boligstørrelser kan fraviges, hvis:

- der er tale om særlige boformer med større fællesarealer, hvor der gælder særlige bestemmelser, eller
- der er tale om kollegie- og ungdomsboliger, hvor der gælder særlige bestemmelser.

Særlige boformer

Ved særlige boformer forstås boliger med større fællesarealer til rådighed for beboerne, fx bofællesskaber. Boligerne skal have en størrelse på mindst 75 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesarealer skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet.

Kollegie- og ungdomsboliger

Kollegie- og ungdomsboliger skal have en størrelse mellem 25 og 50 m² bruttoetageareal med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette.

Stk. 2. Brandvej

Der skal anlægges en brandvej i en bredde af minimum 7 m målt fra sydfacaden. Brandvejen friholdes for alt fast inventar.

§ 4. Vejforhold Kommentar

Stk. 1.-9 i lokalplan 490 Sundbyøster Skole opretholdes. Der kan efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige godkendelse etableres flere parkeringspladser end normen foreskriver.

Nedkørsel til parkeringskælder placeres mod lille Parmagade.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150.

Stk. 2. Bebyggelsen

- a) Ny bebyggelse skal opføres som sluttet randbebyggelse i vejlinjerne mod vest og facade mindst 7 m fra skel mod syd og 1 m mod øst. Bebyggelsen skal opføres i flugt med eksisterende bebyggelse på ejendommen nord for området, matr. nr. 4614.
- b) Facaderne skal placeres som vist på tegning nr. 3.1.
- c) De primære adgange til bebyggelserne skal placeres mod veje og mod Sundbyøster Plads.
- d) Dybden på bebyggelse til boliger må maks. være 12 m.
- e) Bebyggelsen skal opføres i en højde på min. 11 m inklusive eventuelle tagterrasser og trappehuse. Trappehuse skal placeres ind mod gårdrummet og mindst 6 m væk fra facade mod gade. Der kan ikke etableres gårdhuse.
- f) Boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser.
- g) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte, mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplanen, etagehøjde og bygningsdybde.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. For området gælder:

- a) Bebyggelsens udformning, materialer, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden og med et selvstændigt, nutidigt formsprog.
- b) Tekniske komponenter i forbindelse med ventilation, køling og lignende skal placeres inden for bygningsvolumenet bortset fra mindre ventilationsudtag og lignende, som skal gives en diskret placering og en enkel geometrisk udformning, der harmonerer med bebyggelsens arkitektur.
- c) Elevatortårne, udvendige og inddækkede trapper skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- d) Tagrender og nedløb samt inddækninger skal udføres i metal. Nedløb skal, såfremt de ikke er indeliggende, placeres i facaden som en del af bygningens arkitektoniske udtryk fx i recesser eller lignende i facaden.

Facader

- e) Facaderne skal udformes med vinduespartier, altaner og/eller karnapper.
- f) Tilbagetrækninger og moduleringer af bygningskroppen i form af nicher og indeliggende altaner skal følge facadens arkitektoniske principper. Vindueshuller over stueetagen må ikke bindes sammen til facademotiver med blændpartier. Der kan over stueetagen tillades en mindre udkragning over byggelinjer og vejlinjer.
- g) I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Butiksfacader skal fremtræde med

udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning. Vinduer skal placeres tilbagetrukket fra facaden.

- h) Afslutninger, hjørneløsninger og sammenstillinger mellem facadematerialer skal udføres med en gennemført detaljering således, at bebyggelsen fremstår helstøbt.
- i) Facader mod omgivelserne skal udføres pudsede, i træ og/eller i teglsten, således at facaderne gives stoflighed og får en god patineringssevne. Mindre partier som karnapper kan udføres i glas, træ eller metal, som ikke blænder omgivelserne.
- j) Facaderne skal mod omgivelserne fremstå overvejende i jordfarver, afstemt med øvrig bebyggelse i området.
- k) Brandmur i nordskel skal begrønnes.
- l) Altanerne og karnapper skal placeres over stueetagen og med en klar arkitektonisk idé. Altaner kan være op til 1,2 m dybe målt fra facaden. Altaner, der er både indeliggende og udeliggende, kan være op til 1,70 m i dybden. De enkelte altaner og karnapper skal hver fremstå som selvstændige elementer på facaden.
- m) Stueetagens facader skal fremtræde i mindst 4 m højde og fremstå i niveau med det tilstødende terræn. Der skal være niveaufri adgang til boligerne.
- n) Stueetagens facade langs Amagerbrogade og pladsen skal udformes med store vinduespartier. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende. Mod pladsen skal stueetagens facadepartier mellem vinduerne udformes med nicher tilpassets bygningens øvrige detaljering og arkitektur og med mulighed for at sidde i læ.

Kommentar

Hensigten med at stille krav til udformningen af stueetagerne er at understøtte det ønskede byliv med arkitektoniske virkemidler. Det vil sige en høj grad af variation, detaljering og facadeforskydninger. Facadeforskydninger i stueetagen skal danne nicher ud mod Sundbyøster Plads, og kan markere indgangspartier, give ly og læ og skabe rum til ophold, beplantning mv. Butiksvinduer og andre gennemsigtige stueetagepartier understøtter interaktion og den visuelle kontakt mellem funktionen i stueetagen og den, som færdes i byrummet udenfor.

- o) Indgangspartier skal særligt markeres med mindre overdækninger eller tilbagetrækning og skal markeres med belysning.
- p) Døre og vinduer skal udføres med spinkel detaljering i træ eller metal og gives en farve, der harmonerer med bygningens facade i øvrigt. Omkring vinduer og døre kan der etableres skodder på facaderne med mindst 50 pct. perforering/transparens

Tage

- q) Tage skal være flade eller let skrånende og skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. udføres med græs, sedum eller lignende, og der kan indpasses solceller.

Kommentar

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

Terrasser og taghaver

- r) Fælles terrasser og taghaver skal ved beplantning gives en markant grøn karakter og skal indrettes, så de indbyder til ophold og aktivitet samt leg. Udformningen af værn skal fremstå tilpasses bygningen. Fælles tagterrasser kan indgå i friarealet.

Kommentar

Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på fælles tagterrasser, samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister samt private og fælles kantzoner. Det gælder også, hvis arealerne måtte blive afskrevne af matriklen som led i kommunernes overtagelse af arealerne som offentlig vej. Opholdsarealer på terrasser og taghaver skal indrettes med fleksible rammer, der også giver beboere og brugere mulighed for selv at sætte deres præg på indretningen. Vedligeholdelse af beplantning på terrasser og dæk forudsætter gode vandingsmuligheder, og her kan anlæg til regnvandshåndtering med fordel indgå.

Skiltning

- s) 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. Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.
- t) Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

Kommentar

En butiksfacade skal både kunne sælge og være en smuk del af gadebilledet. Alle skilte skal tilpasses, så de bliver en del af helheden og må ikke dominere andre dele af gadebilledet. Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvendelse til Byens Udvikling.

Generelt

- u) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte, mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7. Byrum og friareal på terræn

Kommentar

§ 7. Byrum, ubebyggede arealer og parkering i lokalplan nr. 490 Sundbyøster Skole opretholdes, jf. dog § 10.

Stk. 1. Friarealkrav

Til stk. 1., Friareal tilføjes til a)

- 30 pct. af etagearealet til ungdomsboliger.

Stk. 2. Bilparkering

Til stk. 5. Bilparkering tilføjes

- Parkeringsdækningen for ungdomsboliger skal være størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 300 m² etageareal. Krav til parkeringspladser i tilknytning til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger kan dog fastsættes efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens beliggenhed i forhold til kollektiv trafik og projektets karakteristika, herunder bebyggelsesplan og ejendommens anvendelse og beliggenhed i byen m.v.

Stk. 3. Cykelparkering

a) Der skal etableres mindst:

- 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligetageareal
- 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal til ungdomsbolig
- 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² erhvervs-etageareal
- 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² butiksetageareal
- 2 cykelparkeringspladser til pladskrævende cykler pr. 1000 m² butiks- eller boligetageareal

For andre anvendelser inden for kultur, institutioner, sportsanlæg mv. vurderes kravet til cykelparkeringspladser i hvert enkelt tilfælde.

- b) Cykelparkering skal placeres på egen grund med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder eller stueetage, således at 50 pct. overdækkes Cykelparkering til boligerne etableres i bebyggelsens stueetage med adgang fra sidegaden til Parmagade og i gårdrummet ovenpå butikken. Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme efter Teknik og Miljøudvalgets særlige godkendelse.

§ 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 bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 9. Ophævelse af dele af lokalplan nr. 490

Lokalplantillægget ophæver, for så vidt hvad angår de af lokalplantillægget omfattede arealer, følgende bestemmelser i lokalplan nr. 490 bekendtgjort den 6. februar 2013:

§ 2. Område

§ 3. Anvendelse, Stk. 1

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

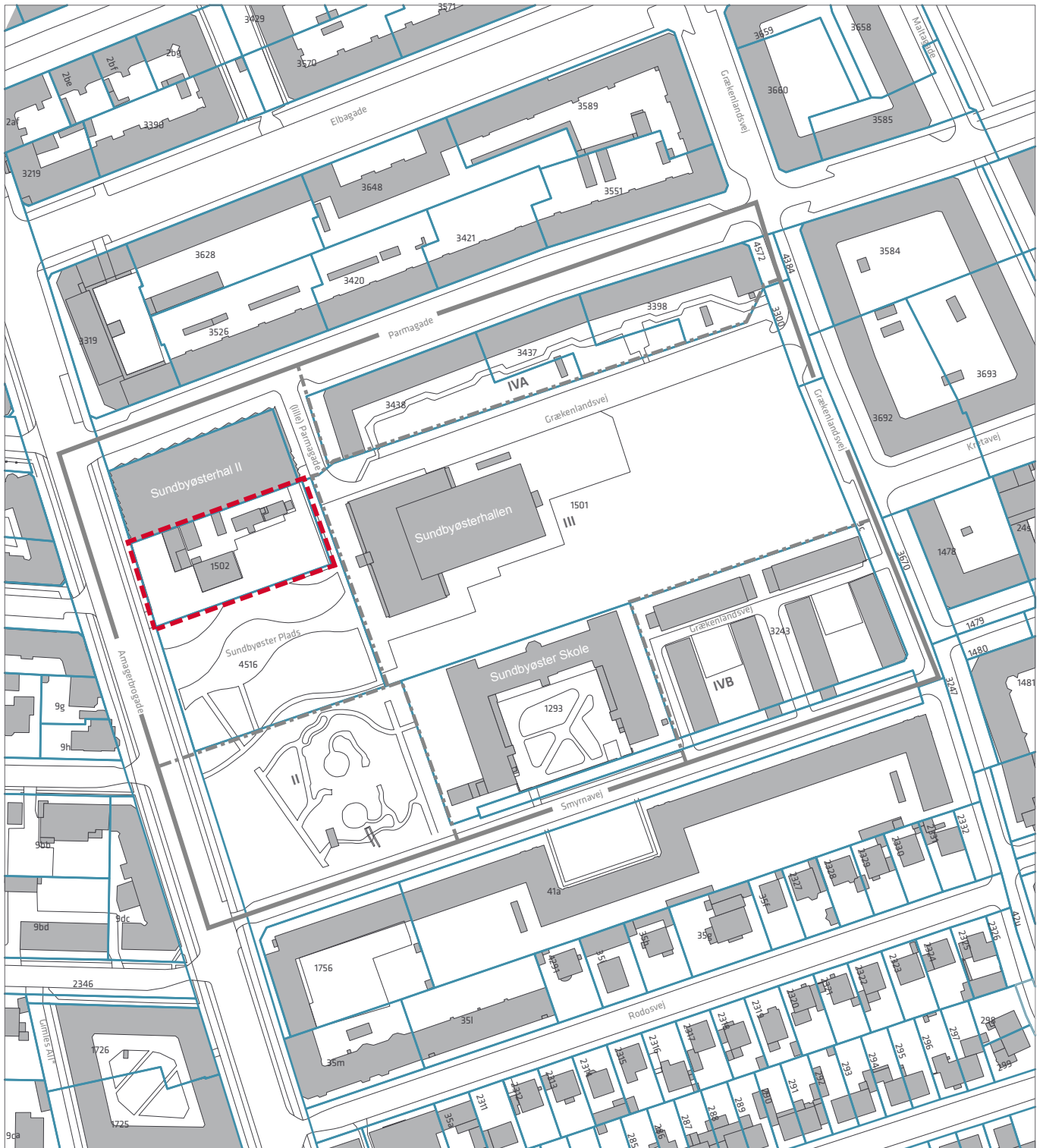
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7. Byrum, ubebyggede arealer og parkering, Stk. 5 og 6.

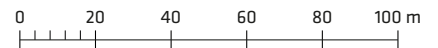
Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen. Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

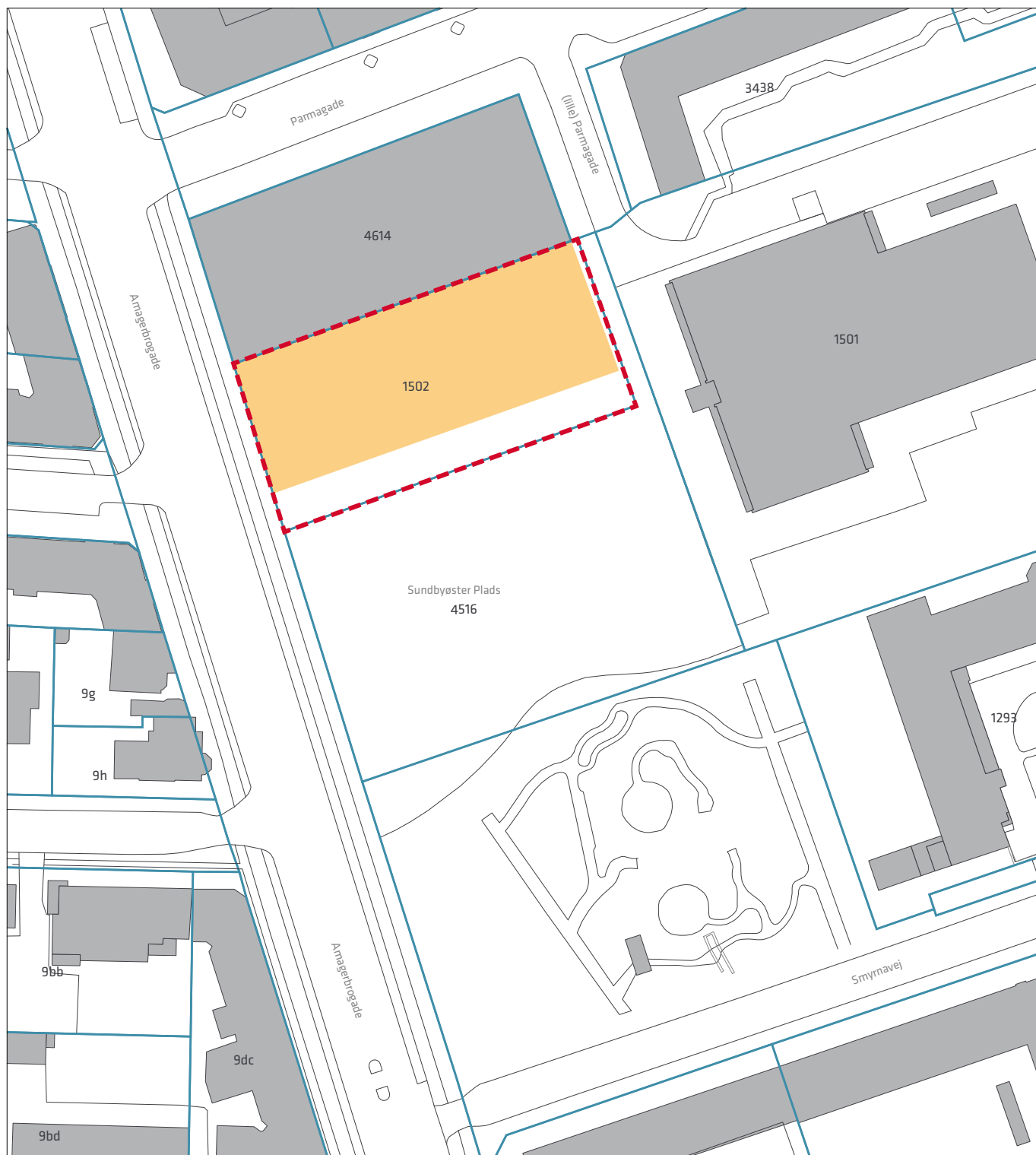
Tegning nr. 1.1 - Lokalplanområdet



- Grænse for lokalplan nr. 490
- - - Underområder i lokalplan nr. 490
- - - Grænse for tillæg 1
- Matrikelskel
- Eksisterende bygninger



Tegning nr. 3.1 - Byggefelt



- Grænse for tillæg 1
- Matrikelskel
- Byggefelt



Hvad er en lokalplan

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Mindretalsudtalelser

Lokalplan nr. 490 Sundbyøster Skole

Visioner og helhedsplan	33	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	46
Hensyn og visioner, der danner baggrund for helhedsplanen.....	33	§ 7. Byrum, ubebyggede arealer og parkering.....	48
Helhedsplan	34	§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg	50
Lokalplanens indhold.....	36	§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener	50
Miljøforhold	36	§ 10. Bæredygtighed og regnvand.....	51
Skyggediagrammer	37	§ 11. Retsvirkninger	51
II. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	38	§ 12. Ophævelse af lokalplan nr. 381	51
Regionale udviklingsplaner	38	Tegning nr. 1 / Lokalplanområdet	52
Kommuneplan 2011	38	Tegning nr. 2 / Vej- og stiforhold	53
Kystnærhedszonen.....	39	Tegning nr. 3 / Byggefelter	54
Bæredygtighed	39	Tegning nr. 4 / Byrum og friarealer	55
Skoleplanlægning.....	39		
Boligpolitik.....	39		
Varmeplanlægning.....	39		
Trafikstøj	40		
Støj fra idrætshallerne og boldbure	40		
Idræt i udsatte byområder	40		
Øresundskvarterets kvarterplan 2005	40		
Bydelsplan for Amager Øst 2010	41		
Lokalplaner i kvarteret.....	41		
Miljø i byggeri og anlæg	42		
Virksomheder	42		
Regnvand	42		
III. Tilladelser efter anden lovgivning	43		
Affald	43		
Jord- og grundvandsforurening	43		
Museumsloven	43		
Lokalplan nr. 490 Sundbyøster Skole.....	44		
§ 1. Formål	44		
§ 2. Område	44		
§ 3. Anvendelse	44		
§ 4. Vejforhold	45		
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	45		

I. Redegørelse for lokalplanen



Lokalplanområdet set mod sydvest (JW Luftfoto, nov. 2011)

Formål med lokalplanen

Lokalplanen skal muliggøre en udvidelse af Sundbyøsterhallen og Sundbyøster Skole samt give mulighed for opførelse af byggeri til serviceerhverv ved Amagerbrogade. Sundbyøster Plads og legepladsen 'Østen for solen, Vesten for månen' skal fastholdes til rekreative formål. Bevaringsværdige bygninger skal sikres. De nye byggerier og anvendelser skal samtænkes med Sundbyøster Skole og de øvrige eksisterende offentlige faciliteter. Amagerbrogades funktion som strøgade skal styrkes, ligesom der skal skabes bedre rammer for sportslige og sundhedsfremmende aktiviteter for hele lokalområdet.

Baggrund

I forbindelse med den stigende befolkningstilvækst i Københavns Kommune er der behov for udvidelse af skolekapaciteten, idrætsfaciliteter og arbejdspladser. I det aktuelle lokalplanområde mellem Amagerbrogade, Smyrnavej, Parmagade og Grækenlandsvej ønsker Københavns Kommune at muliggøre en udvidelse af Sundbyøster Skole og af Sundbyøsterhallen.

Forvaltningerne har udarbejdet en helhedsplan for området (se s. 10-11), idet der pt. ikke er konkrete projekter for byggerierne i området. Helhedsplanen lægger op til flere placeringsmuligheder for hal-bebyggelsen og dele

af skoleudbygningen, særligt med henblik på at skabe veldisponerede byrum med gode muligheder for byliv og aktivitet samt interne stiforløb.

Lokalplanen fastlægger et serviceområde ved Amagerbrogade, der samtidig er en udvidelse af strøggadens bymidte 'Amagerbrogade'.

Byggeønsker

Sportshal med omklædningsrum samt et butiksareal

- Sportshal med omklædningsrum og bane til håndbold mv. uden tilskuerpladser på minimum ca. 1.900 m² etageareal over et butiksareal.

Sundbyøster Skole og fritidshjem

Sundbyøster Skole samt fritidskapacitet ønskes udvidet med op til ca. 2.400 m². I dette etageareal indgår:

- 8 klasselokaler
- 2 faglokaler
- 1 tumlesal på ca. 250 m² til småbørnsidræt
- Mindst 160 fritidshjemspladser / KKFO-pladser med et etageareal på 650-700 m²
- Mindst 170 fritidsklubpladser med idrætsfokus med et arealbehov på op til 500 m² etageareal.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet udgør kommunens ejendomme Sundbyøster Plads, Sundbyøsterhallen og Sundbyøster Skole m.m., ejendommen Parmagade 8-8a, Smyrnavej 5-7 og en offentlig parkeringsplads på hjørnet af Amagerbrogade og Parmagade. I området indgår endvidere en privat ejet

ejendom, Amagerbrogade 183-187, med autohandel, serviceerhverv og to lejligheder. De nærmeste omkringliggende bygninger er typisk etageboliger i en meget stramt formet karreudformning med bl.a. en pladsdannelse mellem Sundbyøster Skole og den modstående boligbebyggelse.





Billedet viser arealet mellem Sundbyøsterhallen og Sundbyøster Skole, hvor den midlertidige bygning 'Spor 2' er placeret, og hvor arealet udnyttes til boldspil.

Sundbyøsterhallen og Sundbyøster Skole

Størstedelen af området har tidligere været anvendt til sporvognsremise. I 1973 bliver disse områder overdraget til Kultur- og Fritidsforvaltningen, der i slutningen af 1970'erne opførte den nuværende hal. Halgrunden, Parmagade 8, omfatter et ca. 13.700 m² stort grundareal. Med hallens nuværende ca. 2.000 m² etageareal samt en ca. 300 m² stor midlertidig bygning, som rummer idrætsfritidsklub tilknyttet Sundbyøster Skole, udgør bebyggelsesprocenten ca. 17. Der er således rumlighed til at opføre den ønskede yderligere bebyggelse.

Den øvrige del af ejendommen anvendes til udendørs sportsaktiviteter. Med hensyn til det eksisterende uden-dørs anlæg, der består af en fodboldbane samt flere baner til forskellige boldspil, har Kultur- og Fritidsforvaltningen oplyst, at anlægget ikke benyttes i nævneværdig grad. Den primære bruger af banerne er Sundbyøster Skole. Hallens lukkede facader forringer mulighederne for et aktivt og trygt byrum omkring hallen.



Billedet viser arealet bag ved Sundbyøsterhallen og det grønne idrætsområde. I baggrunden ses randbebyggelsen mod Parmagade.



Billedet viser skolens nordfacade og den midlertidige bygning 'Spor 2'. Langs med facaden ses et mindst 2 m højt trådhegn.



Amagerbrogade overfor Sundbyøster Plads

Overfor Sundbyøster Plads er der en mere uens facadebebyggelse / bebyggelsesstruktur.



Parkeringsplads ved Parmagade

På hjørnet af Parmagade og Amagerbrogade er en offentlig parkeringsplads blevet omlagt og udvidet i 2002.

Amager Bilcenter A/S

Mellem Amagerbrogade og Sundbyøsterhallen ligger Sundbyøster Plads samt Amager Bilcenter A/S. På grunden, der ud mod Amagerbrogade anvendes til udstilling af brugte biler, står en 4-etagers rødstensbygning, som er opført i begyndelsen af 1900-tallet som administrationsbygning for Sporvejene. I dag lejes bygningen ud bl.a. til erhverv, og der er endvidere indrettet to boliger. Den røde murstensbygning har en SAVE-værdi på 4.



Træet på pladsen

På Sundbyøster Plads står der et stort, smukt og gammelt løvtræ, som er rundannede og som giver skygge og læ.



Amagerbrogade 187

Bag ved Amager Bilcenter A/S ligger den tidligere vagtbygning for Københavns Sporveje. Bygningen har SAVE-værdi 6.



Legepladsen 'Østen for solen Vesten for månen'

Den 4.000 m² store legeplads ligger på Sundbyøster Plads ved Amagerbrogade og Smyrnavej. Den er et pilotprojekt fra 2003 med fokus på tilgængelighed for alle.



'Legepladsen på Sundbyøster Plads er Københavns Kommunes pilotprojekt på en tilgængelig legeplads. I samarbejde med dygtige kunsthåndværkere, der har tryllet granitsten og træstammer om til eventyrfigurer og spændende legeredskaber, er der skabt en unik legeplads for børn i alle aldre og uanset et evt. handicap. Legepladsen er et sted, hvor man møder andre børn og voksne og kan få gode, sociale oplevelser. Samtidig virker udformningen befordrende på børns motoriske udvikling.'

Citat fra publikationen: 'Østen for solen, Vesten for månen...Historien om en tilgængelig legeplads i København' 2003.

Sundbyøster Plads

Sundbyøster Plads fik i 2003 en markant ansigtsløftning i forbindelse med etablering af legepladsen. Meningen var at skabe en smuk og funktionel plads, der bestod af forskellige områder, som tilsammen dannede en helhed. En byplads med blomsterhave og legeplads. Bypladsen var tilsigtet at blive et centralt omdrejningspunkt og mødested for lokalområdets borgere og Sundbyøsterhallens mange brugere, men det er ikke lykkedes. Modsat legepladsen, som er velfungerende på alle måder, mangler pladsen rumlig afgrænsning og henvender sig til en snæver brugergruppe. Ved sportsstævner i området bliver pladsen brugt til intensiv parkering.



Illustrationen viser områdets facade ud mod Amagerbrogade

Egenartsanalyse

Teknik- og Miljøforvaltningen har gennemført en egenartsanalyse, som sætter fokus på områdets byarkitektoniske karakter, og som skal bidrage til en kvalificeret stillingtagen til bevarings- og udviklingsmuligheder.

Analysen viser:

Der er en afstand på et par kilometer mellem lokalplanområdet og store rekreative områder som eksempelvis Amager Strandpark og Amager Fælled, hvorfor det er vigtigt, at lokalplanområdet kan tilbyde et bynært og lokalt rekreativt område.

Lokalplanområdet ligger som en åben 'lomme' ud mod Amagerbrogade, der fungerer som hovedfærdselsåre med fordelingsveje ud til villakvartererne. Amagerbrogade ligger i skellet mellem Amager Øst og Amager Vest, men med en funktion som Amagers primære butiksgade, der samtidig er med til at samle de to bydele.

Langs hele Amagerbrogade er der tæt rand- og karrébebyggelse i den nordlige del og mere spredt bebyggelse mv. i den sydlige ende. Karakterændringen sker omkring Sundbyøster Plads.

Internt er området præget af høje trådhegn, låger samt tillukkede facader og gavle. Området rummer bevaringsværdige træer på pladsen, legepladsen og i skolegården samt karaktergivende gadebeplantning. Der er ingen eller få træer i de større åbne byrum, som forekommer usammenhængende og uafgrænsede.

Til trods for lokalplanområdets forholdsmæssigt store areal er der ingen anlagte gennemgående færdselsårer mellem Amagerbrogade og Grækenlandsvej. Et passerbart hul i et hegn muliggør dog en mere direkte tværgående færdsel. Mellem Parmagade og Smyrnavej er der anlagt en sti, der løber gennem legepladsen med adgang via låger.



Randbebyggelse langs Amagerbrogade



Bebyggelsestypologier (overvejende)

ORANGE: 1 - 1,5 etager punktbebyggelse
BLÅGRØN: 2 - 3 etager stokbebyggelse
RØD: 4 - 5 etager karrébebyggelse



ADGANGSFORHOLD OG BEVÆGELSESMØNSTRE

→ BILISTER OG CYKLISTER > LÅGEÅBNINGER OG LIGN.
→ FODGÆNGERE



FYSISKE FORHOLD I LOKALPLANOMRÅDET

— LUKKEDE FACADER — MUR ● BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER
— GRØNNE BARRIERER HEGN/ STAKIT

Visioner og helhedsplan

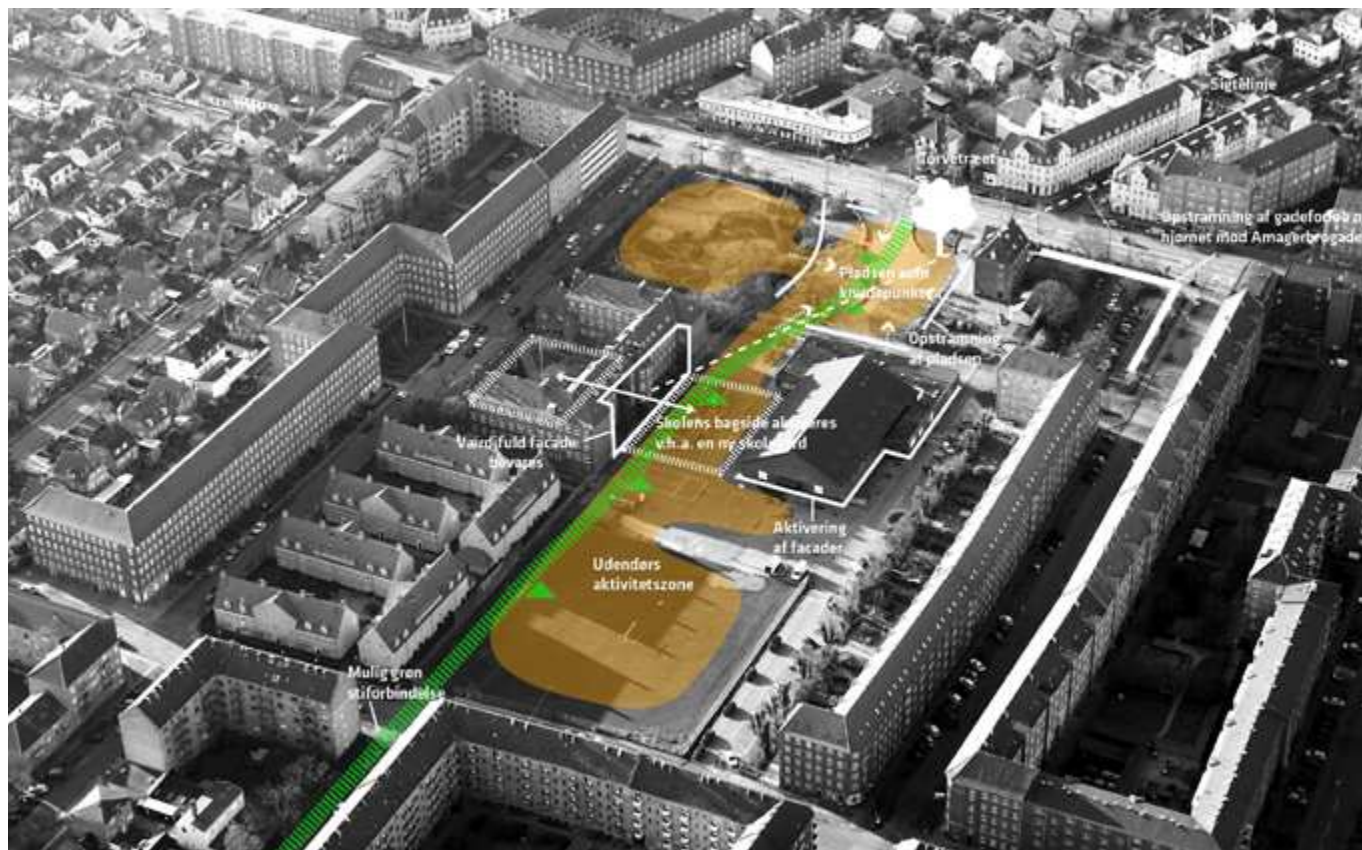
I januar 2012 blev der holdt en workshop med interne forvaltninger og eksterne interessenter. På baggrund af egenartsanalysen og ved hjælp af en fysisk model bidrog interessenterne med forslag til placering af funktioner i form af volumener.

Endvidere blev forskellige temaer diskuteret: sikkerhed, trykthed, byrum, sports- / campusområde, arkitektoniske kvaliteter, fysiske sammenhænge, nærhedsprincipper, driftshensyn og økonomi. Der blev peget på forskellige krav, hensyn og ønsker, der så vidt det er muligt forsøges implementeret i helhedsplanen.

På baggrund af egenartsanalysen og workshoppene er visionerne i helhedsplanen:

- at området skal gøres mere tilgængeligt, imødekomende og sammenhængende,
- at skabe sammenhængende arealer til bevægelse og ophold i området,
- at skabe trygge rammer for især børns færdsel i og gennem området,
- at styrke karrébebyggelsen og underbygge gaderummene ved at oprette et facadeforløb langs Amagerbrogade og Parmagade,

- at eksisterende og fremtidige facader via begrønning, åbninger eller anden brug kan bidrage til at give liv i de omkringliggende byrum,
- at Sundbyøster Plads får en tydeligere fysisk defineret afgrænsning og at Sundbyøster Plads omkranses/indrettes til funktioner, som styrker pladsen som det lokale mødested,
- at der skabes et bevægelsesforløb fra Amagerbrogade til Grækenlandsvej gennem lokalplanområdet, der samler og leder ud til de forskellige potentielle byrum, funktioner og aktiviteter,
- at fastholde lange kig og visuelle forbindelser gennem området, f.eks. mellem Smyrnavej og Parmagade samt mellem Amagerbrogade og Grækenlandsvej og videre til Øresund ad Kretavej,
- at arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i området bevares og/eller fremhæves som f.eks. skolens arkitektur,
- at bevaringsværdige træer bevares, og at nye træplantninger styrker opholdsrum, gadeforløb og forbindelser, og
- at legepladsen ved Smyrnavej opretholdes.



Hensyn og visioner, der danner baggrund for helhedsplanen.

Helhedsplan

Teknik- og Miljøforvaltningen, institutions- og driftsledere samt brugere af Sundbyøster Skole og Sundbyøsterhallen, Børne- og Ungdomsforvaltningen, Kultur- og Fritidsforvaltningen, Økonomiforvaltningen og Københavns Ejendomme har i samarbejde udarbejdet et forslag til en helhedsplan for området. Forslaget er udviklet på baggrund af ønsker til området med vægt på funktioner, byliv og tryghed. Ønskerne er beskrevet ud fra de forskellige byrum og funktioner.

Som overordnet idé foreslås området udviklet som en 'idrætscampus-karré', hvor udendørsarealer tilbyder lege-, sports- og idrætsfaciliteter til både skolens og hallens brugere og for byen i øvrigt. Planen lægger rammer for forskellige byrum til ophold og aktivitet samt et styrket bevægelsesforløb gennem området. Herudover lægges der vægt på at skabe sammenhæng mellem faciliteter i skole, hal, serviceerhverv og byrum.

Helhedsplanen prioriterer:

- et nærhedsprincip med kort afstand mellem eksisterende hal og ny hal samt mellem Sundbyøster Skole og den nye skolebygning
- synlighed, overblik og tryghed, flest mulige rumlige kvaliteter
- fælles skolevej via intern færdselsåre
- tilgængelighed og åbenhed, så der bliver en bedre fysisk kobling til lokalområdet
- min. 50 pct. synlighed af serviceerhverv i halbygningen
- bevaring af pladsen, legepladsen og træet
- optimering af adgangsforhold og udsigt fra skolen til området.

Byrummene

Sundbyøster Plads ønskes styrket som et velfungerende torv for hele kvarteret. Den nuværende plads er for stor og udflydende og bruges kun i mindre grad. Helhedsplanen foreslår, at pladsen skal kunne bruges aktivt til f.eks. torvedage og idrætsarrangementer; og at den bliver opgraderet fysisk med f.eks. bygninger, hvori der kan være funktioner som f.eks. caféer, der kan være med til at skabe byliv. Legepladsen er velfungerende og ønskes bevaret i størst muligt omfang, som den er. Sportsarealet ønskes omdannet til et 'multiareal', hvor bevægelseslinjer er indpasset, og hvor der kan skabes en bedre sammenhæng med bebyggelserne.

Placering af bygninger

Placering og flytning af bygninger skal medvirke til at understøtte ideen om en idrætscampus samt styrke området og skabe nye rumlige kvaliteter i dette.

Halbygningen

I forbindelse med aftale om budget 2012 for Københavns Kommune er det besluttet at udvide Sundbyøsterhallen med en ny halbygning med detailhandel i stueetagen. Helhedsplanen placerer halbygningen på parkeringspladsen, så den markerer hjørnet ved Amagerbrogade / Parmagade, bliver synlig i gadebilledet og bidrager til livet i strøggaden. Tillige fastholdes og styrkes Sundbyøster Plads.

Grunden mellem parkeringspladsen og Sundbyøster Plads er privat ejet. Helhedsplanen peger på, at grunden kan udbygges med publikumsorienterede serviceerhverv og halfunktioner med henblik på at styrke Sundbyøster Plads rumligt og funktionelt.

Skoleudbygningen

Den nye skoleudbygning ønskes placeret, så den får lys, udsigt, og så børnene kan færdes trygt mellem den og den eksisterende skolebygning. Herudover er det et ønske, at skoleudbygningen ligger tæt ved legepladsen og / eller sportspladsen.

Placeringen af ny skolebygning nord for den eksisterende skole og langs sportspladsen giver en mulighed for at skabe sammenhæng mellem undervisnings-lokaler og udearealer. Herudover angives placering af en aktivitetsbygning / 'tumlesal' ved sportsarealet / ny skolegård.

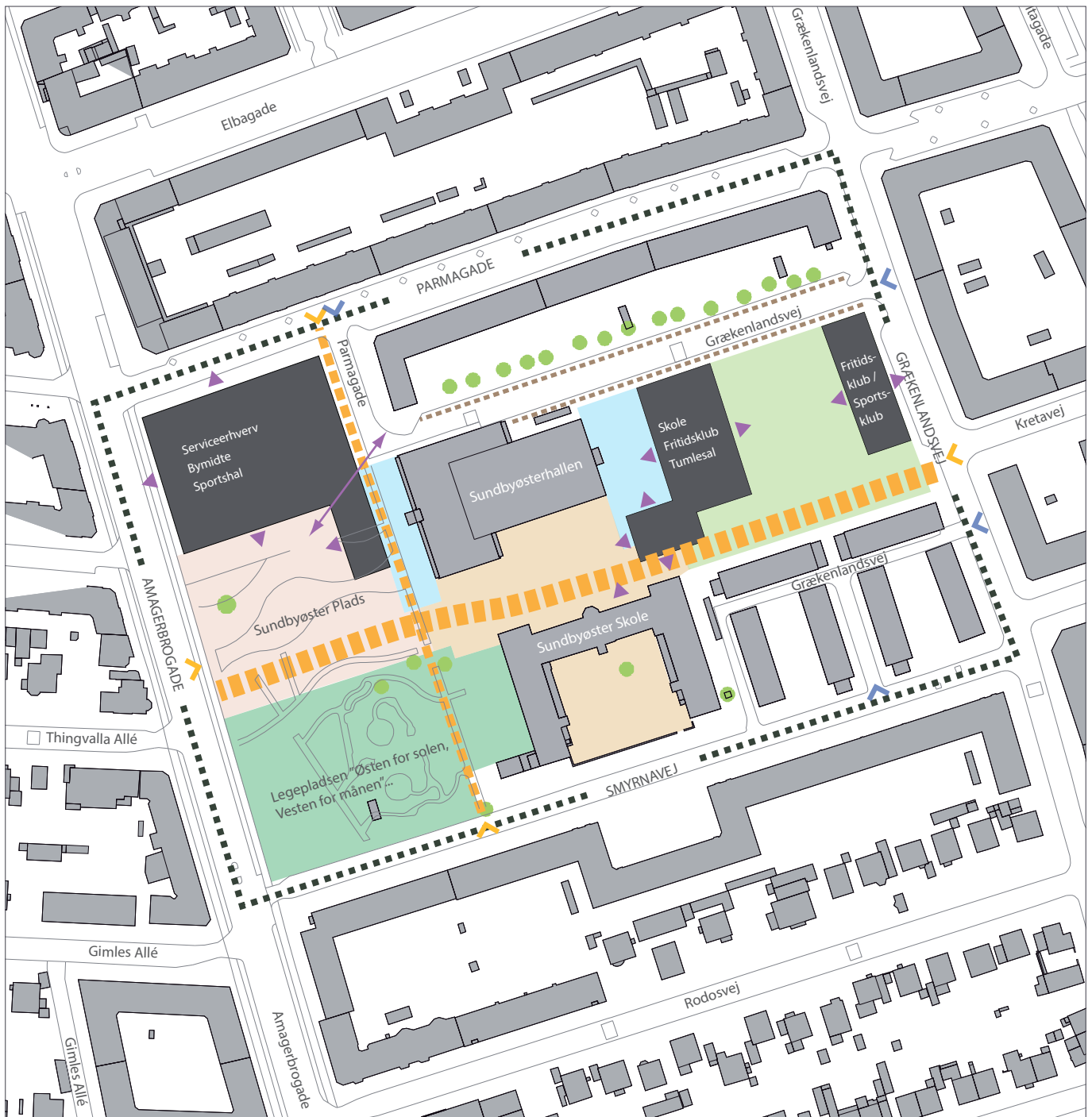
Der kan etableres forbindelser til de nye aktive byrum, ny skolebygning, fritidshjem / KFFO og fritidsklub ved f.eks. åbninger i den eksisterende skolebygning nordfacade og eller gavle ud mod eksisterende hal.

Fritidsklubber

Den eksisterende midlertidige bygning 'Spor 2', som rummer fritidsklubber, ønsker man flyttet og placeret mod Grækenlandsvej væk fra skolen, så der skabes et område for de 'store børn'. Der er udlagt et byggefelt, som arkitektonisk understreger karréen og gaderum ved Grækenlandsvej og Kretavej. Her er der mulighed for udvidelse af fritidsklubberne.

Matrikulære ændringer

Med ovennævnte ændrede anvendelser af kommunens ejendomme kan det komme på tale at ændre grundenes arealer mellem brugerne Kultur- og Fritidsforvaltningen og Børne- og Ungdomsforvaltningen.



Helhedsplan for lokalplanområdet

- | | |
|--|--|
| BYGGEFELT | BILISTER OG CYKLISTER |
| SKOLEGÅRD | EKSEMPEL PÅ ADGANGE TIL BYRUM FRA BYGNINGER |
| PLADS | PARKERING |
| ANKOMST OMRÅDE | FODGÆNGERADGANGE |
| SPORTSAREAL / GRØNT AKTIVITETSOMRÅDE | FORBINDELSER |
| LEGEPLADS | |

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til offentlige formål, institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg og sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål samt administration og udvidelse af strøggadeområdet 'Bymidte Amagerbrogade'.

Med udgangen af februar 2012 var der 27 tomme butikskolaler i hele dette lokalplanområde. Med den nye mulige udvidelse af butikssarealer skønnes det i forvaltningen, at butikslivet i denne del af Amagerbrogade styrkes.

Bebyggelse

I lokalplanen fastlægges byggefelter og begrænsninger af etageantal, husdybde og bygningshøjde. Inden for disse rammer er der mulighed for at opføre bygninger, som skal fremstå med en overordnet arkitektonisk idé og en selvstændig identitet samtidig med, at der dannes en bebyggelsesmæssig helhed i samspil med eksisterende bebyggelse. Bygninger skal opføres i et nutidigt formsprog med en høj arkitektonisk kvalitet og en god proportionering. Materialer til bebyggelsens facader skal være gedigne, og der skal lægges vægt på en tilfredsstillende patinerings-evne. Der skal udarbejdes en ny lokalplan, hvis der bygges ud over de fastlagte byggemuligheder.

Ubebyggede arealer

I lokalplanen fastlægges offentligt tilgængelige stiforbindelser på tværs af området. Lokalplanen udpeger en række bevaringsværdige træer, som ikke må fældes eller beskæres uden særlig tilladelse. I lokalplanen fastsættes desuden bestemmelser om indretning af de ubebyggede arealer, herunder overgangen mellem bebyggelse og byrum samt om adgangsforhold. Som et tilskud til kvarteret vil der være offentlig adgang til skolens friarealer uden for skolens åbningstid. Parkeringspladser, der nedlægges som følge af bebyggelse, ca. 40 pladser, skal genetableres på Grækenlandsvej (sidevejen). Se illustration s. 11.

Ophævelse af lokalplan

Lokalplan 381 'Sundbyøsterhallen' fra 2005 ophæves. Bestemmelserne for de to boligområder ved henholdsvis Parmagade og Smyrnavej opretholdes i nærværende lokalplan.

Miljøforhold

Lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP)

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2011). Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter, får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Den nye bebyggelse

skal med sin ydre form og fremtræden tilpasses de bevaringsværdige bygninger i området. Den/de nye bygninger (skoleudvidelsen) vil bevirke en mindre betydende stigning i antallet af cyklister samt en mindre stigning i antallet af biler om morgenen i forbindelse med, at forældre kører deres børn til skole. Byggeriet indebærer ikke infrastrukturelle forandringer.

Afgørelsen om ikke at foretage miljøvurderinger er offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget.

Planens påvirkninger af miljøet (VVM)

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1335 af 6. december 2006).

Trafikstøj

Skolen er omgivet af lokalgader, der vurderes ikke at ville give anledning til væsentlige støjgener. Trafikstøjniveauet på selve Amagerbrogade er over 75 dB, langs Amagerbrogade ligger det på 70-75 dB. Trafikstøjniveauet på Sundbyøster Plads og de øvrige 'åbne' arealer, P-plads og gader op til de større bygninger ligger på 60-70 dB.

Virksomheder

Teknik- og Miljøforvaltningen er ikke bekendt med, at der skulle være væsentlige gener fra virksomheder i området.

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne er lavet på baggrund af et volumenstudie, der viser et maksimalt volumen i hvert byggefelt. Dog er den eksisterende hal vist som eksisterende bygning. De tager ikke højde for lokalplanens bestemmelser for de enkelte byggefelter.



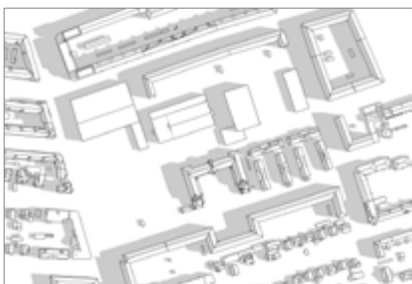
21. marts kl. 9
Der er lav forårsmorgensol på sportsarealet og delvis sol på pladsen, legepladsen og den indre skolegård.



21. marts kl. 12
Ved frokosttid er der sol i stort set hele området. Skolegården mod nord ligger delvis i skygge.



21. marts kl. 17
Sollyset giver i de sene eftermiddagstimer vestsol til Parmagade, Grækenlandsvej og langs skolebygningerne og legepladsen.



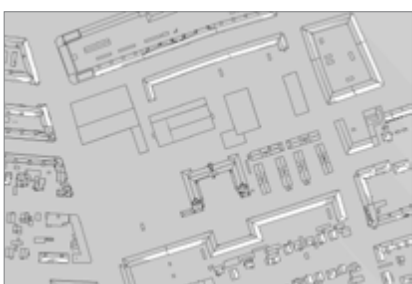
21. juni kl. 9
Morgensolen giver sollys til alle byrum, dog forekommer der skygge bag bygningerne mod nordvest.



21. juni kl. 12
Der er middagssol og højsommer. Sollys i alle byrum.



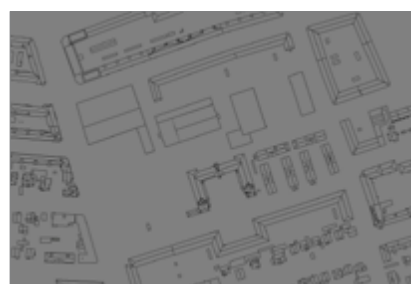
21. juni kl. 17
Halbygningen kaster skygge på den interne færdselsvej og skolebygningerne kaster skygge på sportsarealerne.



21. dec. kl. 10
Vintermorgen med lav sol. Området ligger i skygge.



21. dec. kl. 12
Der er sol på pladsen og delvist på sportsarealet.



21. dec. kl. 17

II. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Regionale udviklingsplaner

Regional Udviklingsplan 2008

Regionsrådet vedtog den 24. juni 2008 den regionale udviklingsplan 'Danmarks Hovedstadsregion - en international storbyregion med høj livskvalitet og vækst'. Visionen er, at hovedstadsregionen skal være en af de førende europæiske storbyregioner kendetegnet ved en grøn profil, effektiv trafik infrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervs vilkår, mangfoldigt kultur- og fritidsliv samt internationalt udsyn - en storbyregion, hvor høj livskvalitet og høj vækst går hånd i hånd. Den behandler temaerne: Hovedstadsregionens infrastruktur, uddannelse, natur og miljø, erhvervsudvikling, kultur- og fritidstilbud og oplevelser samt internationalt samarbejde.

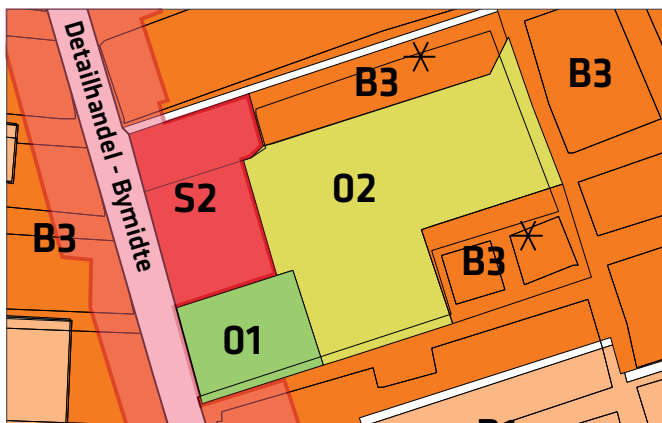
Af afsnittet om infrastruktur fremgår, at en af forudsætningerne for, at regionen også i de kommende år kan være konkurrencedygtig er, at trængslen særligt i og omkring København begrænses, bl.a. gennem udbygning af den kollektive trafik og mulighed for anvendelse af adfærdsgulerende virkemidler, såsom f.eks. Intelligente Transport Systemer (ITS) og miljøzoner.

Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets Landsplandirektiv for planlægning i Hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og god tilgængelighed.

Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. december 2011, er området udlagt til rammeområder som vist i faktaboksene og på tegningen nedenfor. Kommuneplanens øvrige indhold kan ses via hjemmeside: www.kk.dk/kp11.



Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen

SERVICERHVERV S2

Maks. bebyggelsesprocent*:	150
Maks. bygningshøjde:	24 m
Friarealprocent, boliger:	40
Friareal, erhverv:	10

Parkeringsdækning:

I størrelsesordenen og højst 1 pr. 100 m²

* I lokalplaner kan bebyggelsesprocenten fastlægges for flere ejendomme under ét.

DETAILHANDEL / BYMIDTE

Navn:	Amagerbrogade
Skønnet butiksareal 2011:	76.000 m ²
Maks. udvidelse af butiksareal:	8.000 m ²
Maks. str. for dagligvarebutik er:	3.500 m ²
Maks. str. for udvalgsbutikker:	2.000 m ²

Parkeringsdækning:

I størrelsesordenen og højst 1 pr. 100 m²

INSTITUTIONER OG FRITIDSOMRÅDER O2

Maks. bebyggelsesprocent:	110
Maks. bygningshøjde:	24 m
Friarealpct. grundskole normalt	40
Friarealpct. børneinstitution normalt	100
Friarealpct. til andre institutioner (efter vurdering)	

Parkeringsdækning:

Højst 1 pr. 100 m²

BOLIGER B3*

Maks. bebyggelsesprocent:	110
Maks. bygningshøjde:	20
Friarealprocent, boliger:	60
Friareal, erhverv:	15

Parkeringsdækning:

Mindst 1 pr. 200 m², højst 1 pr. 100 m²

Særlige bestemmelser:

Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdets særlige karakter.

INSTITUTIONER OG FRITIDSOMRÅDER 01

Der kan opføres formålsdrift nødvendige bebyggelse

Parkeringsdækning:

Højest 1 pr. 100 m²

CYKELPARKERING PR. 100 m²

Boliger*	2,5 pladser
Ungdomsboliger	4,0 pladser
Ældre- og plejeboliger	1,5 plads
Arbejdspladser generelt	1,5 plads
Uddannelsesinstitutioner	0,5 plads pr. studerende og ansat
Butikker**	4,0 pladser

* I tilknytning til boliger og butikker skal der være parkeringsmuligheder for pladskrævende cykler

** I forbindelse med planlægning af butikcentre foretages en konkret vurdering

Note: Som udgangspunkt skal mindst 50 pct. af cykel-parkeringspladserne etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet.

Friarealer

Ved opførelse af ny bebyggelse eller ombygning af eksisterende bebyggelse skal der sikres friarealer til områdets beboere og brugere.

Friarealet til børneinstitutioner skal normalt være af samme størrelsesorden som institutionernes etageareal.

Friarealet til grundskoleundervisning (jf. skolelovgivningen) skal normalt udgøre 40 % af skolernes etageareal. Kravet til skolers friarealer kan fraviges på baggrund af konkret vurdering.

Beregningsregler

Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal). I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at friarealerne beregnes for flere ejendomme under ét.

I lokalplaner kan der endvidere optages bestemmelser om, at opholdsarealer på hævede gårddæk og tagterrasser kan indgå i friarealberegningen. Det samme gælder den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Kystnærhedszonen

Planen indebærer ingen ændring af kystlandskabet.

Bæredygtighed

En enig Borgerrepræsentation vedtog i 2009 Københavns Klimaplan. København vil blive verdens første CO₂-neutrale hovedstad i 2025. Det handler blandt andet om at begrænse energiforbruget og CO₂-udslip, skabe en tæt storby, der bruger mindre energi på transport og energiforsyning. Byen skal udvikle bæredygtige bykvarterer. Visionen er ved at blive omsat til en Klimahandlingsplan, der forventes vedtaget i 2012.

Skoleplanlægning

Borgerrepræsentationen har ved beslutning af 10. marts 2011 tiltrådt 'Ny skolestruktur på Amager'. Skolestrukturen omfatter de fire skoler: Dyvekeskolen, Højdevangens Skole, Sundbyøster Skole og Gerbrandsskolen. I den nye skolestruktur er Sundbyøster Skole forudsat etableret som basisskole med 4 spor. Basisskolen består af klassetrin fra 0.-6. klasse. Højdevangens Skole er overbygningsskole med klassetrin fra 7.-9. klasse (ni spor).

Boligpolitik

København forventes at vokse med 100.000 nye indbyggere frem mod 2025 ifølge 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 energioptimeret. 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.

Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement.

Frem til 2015 kan det dog tillades at anvende lavenergi-klasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningsklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

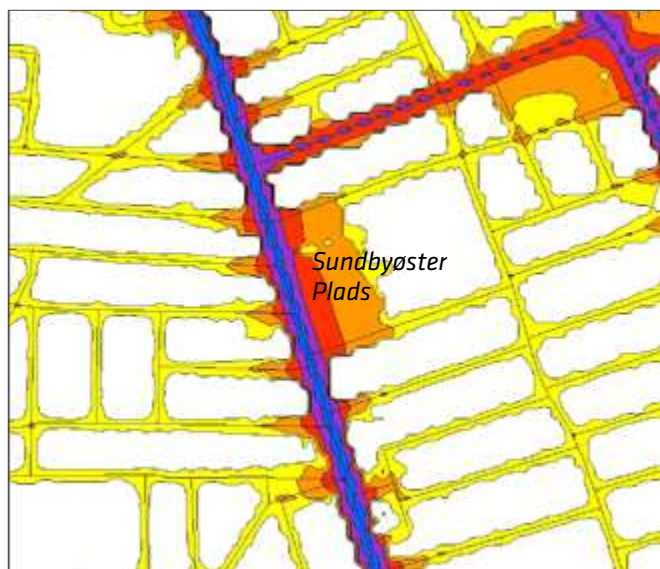
Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Der skal dog meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergibebyggelse.

Lavenergibebyggelse er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men der vil kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet.

Bygninger, der forsynes fra en varmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarmecentraler) og er beliggende i et fjernvarmeområde, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergibygning. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler imod dette.

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet på selve Amagerbrogade er over 75 dB, langs gaden ligger det på 70-75 dB. Trafikstøjniveauet på Sundbyøster Plads og de øvrige 'åbne' arealer, p-plads og gader op til de større bygninger ligger på 60-70 dB.



Støj fra idrætshallerne og boldbure

Idrætshallerne må udformes med hensyntagen til de omkringliggende boligbebyggelser og offentlige rekreative arealer. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder', der fastsætter vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder i etageboligområder. Boldbure skal udføres med mest mulig støjdæmpende effekt.

Idræt i udsatte byområder

Gode idrætsfaciliteter har afgørende betydning for idrætsdeltagelsen blandt beboerne i landets udsatte boligområder. Det viser en ny rapport, der kommer med anbefalinger til, hvordan idræt kan gøres mere attraktivt i udsatte boligområder. Undersøgelsen bag rapporten er foretaget af Syddansk Universitet i samarbejde med Bascon.

<http://bascon.dk/da/nyheder/> og http://www.sdu.dk/Om_SDU/Institutter_centre/C_Isc/KonferenceFebruar2012

Øresundskvarterets kvarterplan 2005

'Den Grønne Forbindelse'

Strækningen Grækenlandsvej, Kirkegårdsvej, Spaniensgade, Reberbanegade bruges i vid udstrækning af kvarterets 'bløde trafikanter' som intern forbindelsesrute til og fra Amagercentret med Borgerservice og butikker, Føtex på Kirkegårdsvej og den kommende markedsplads på hjørnet af Middelgrundsvej og Kirkegårdsvej. Samtidig passerer stiforbindelsen flere af kvarterets grønne områder. Med byggeri på hjørnet af Øresundsvej, Spaniensgade og Tyrolsgade forudsættes Spaniensgade på strækningen mellem Øresundsvej og Tyrolsgade i henhold til Lokalplan 193 lukket for kørende trafik og erstattet af en seks meter bred kombineret cykel-/ gangsti.

'Større trafikikkerhed og færre parkeringsproblemer'

Målet på trafikområdet er at udnytte kvarterets vejarealer bedst muligt. Der skal skabes ordnede og sikre trafikfor-



Kort fra publikationen 'Den grønne forbindelse'. Forbindelsen passerer øst for lokalplanområdet

hold, en effektiv trafikafvikling, flest mulige parkeringspladser, en sammenhængende og tidssvarende belysning og mulighederne for at gøre kvarteret mere grønt. Der lægges særlig vægt på at sikre skoleveje og forholdene for kvarterets bløde trafikanter, på at skabe bedre forhold for kvarterets handicappede og dårligt gående samt på at mindske trafikens miljøgener.

- På den eksisterende grønne 'bræmme' på Kretavej etableres kombineret cykel/gangsti.
- På Grækenlandsvej etableres cykelsti, evt. kombineret cykel-/gangsti.
- Kirkegårdsvej ensrettes fra Højdevej til Øresundsvej (fra syd mod nord). Der etableres kombineret cykel-/gangsti på strækningen.

Den konkrete udformning vil bero på yderligere tekniske undersøgelser og økonomiske overvejelser.

Stiforbindelsen forbindes via Grækenlandsvej til cykelruten på Greisvej ('Kastrup Fort Ruten') og med Kastrupvej med en kombineret cykel-/gangsti på Kretavej. Forbindelsen på Kretavej fungerer samtidig som en sikker skolevej til Sundbyøster Skole.

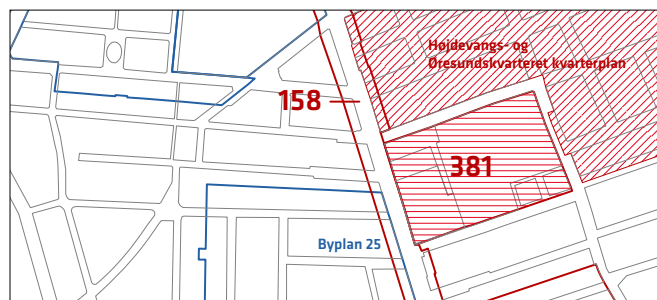
Bydelsplan for Amager Øst 2010

Amager Øst Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der blandt andet omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen er vedlagt som digitalt bilag til Kommuneplanen. Bydelsplanen indeholder et bydelskatalog med 20 indsatsområder, som beskriver, hvordan visionen for bydelen kan blive til virkelighed.

Under indsatsområdet 'Cyklisme' foreslås, at der etableres to cykelpendleruter langs bydelen, parallelt med Amagerbrogade, samt at de store fordelingsveje i bydelen dæmpes. Den vestlige af de to foreslåede cykelruter går blandt andet via Grækenlandsvej. Målet er at reducere biltrafik, luft- og støjforurening og give øget sikkerhed for cyklister samt at styrke Amagerbrogade som et attraktivt byrum.

Under indsatsområdet 'Sundby idrætsanlæg' foreslås, at området mellem Amagerbrogade, Smyrnavej, Grækenlandsvej og Parmagade omdannes til et multifunktionelt område for idræt, leg og bevægelse. Samtidigt foreslås, at der skabes et mere organiseret samarbejde mellem skoler, institutioner og idrætsliv. Lokaludvalget har fået udarbejdet en helhedsplan for området, som blandt andet indeholder en ny, delvist nedgravet idrætshal som udgangspunkt for et nyt levende byrum. Målet er at kunne tilbyde borgerne idræt i en tidssvarende hal og i den udstrækning, der er behov for. Indsatsen forventes herudover at medvirke til at styrke den almene integrationsindsats ved at skabe rammer for den uorganiserede idræt.

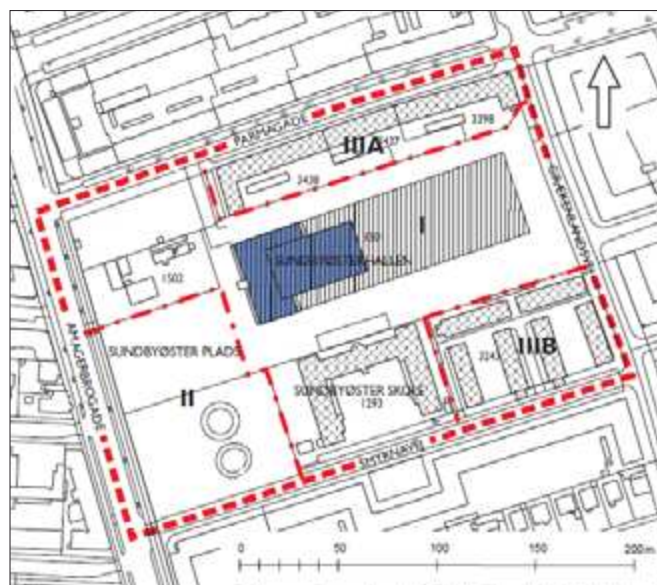
Lokalplaner i kvarteret



På illustrationen er der angivet eksisterende byplan samt lokalplaner og startredegørelse i kvarteret

Lokalplan nr. 381 'Sundbyøsterhallen'

I den nugældende lokalplan for området er der foruden fastlæggelse af bevaringsværdige bygninger fastlagt udvidelse af Sundbyøster Plads ved Amagerbrogade og muliggjort udvidelse af Sundbyøsterhallen mod øst. Det aktuelle lokalplanforslag skal erstatte denne lokalplan fra 2005.



Lokalplan nr. 381



Strøggadelokalplan nr. 158 'Amagerbrogade'

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om anvendelse af stueetagerne til publikumsorienteret anvendelse og bestemmelser for ejendommens facader. Den aktuelle lokalplan supplerer denne bestemmelse for størstedelen af kommuneplanens bymidteområde 'Amagerbrogade'. Der er i februar 2012 registreret 27 tomme butikker på hele Amagerbrogade, jf. s. 12.

Byplan nr. 25

Byplanen fra 1954 for et område vest for Amagerbrogade fastlægger en zone med etagehusbebyggelse langs Amagerbrogade og villabebyggelse i det øvrige byplanområde.

Startredegørelse Højdevangskvarteret

Det aktuelle lokalplanområde støder op til et område 'Højdevangskvarteret', hvor der er udarbejdet en 'startredegørelse' med henblik på bevaringsbestemmelser for området. Der er ikke aktuelle planer om udarbejdelse af planen, før der bliver en aktuel anledning.

Lokalplaner på nettet

Lokalplaner og byplaner kan ses på hjemmesiden www.kk.dk/Lokalplaner.

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes 'miljørigtigt' i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne 'Miljø i byggeri og anlæg 2010'. Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO₂, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklime og byggepladsen.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

'Miljø i byggeri og anlæg 2010' oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. 'Miljø i byggeri og anlæg' kan hentes på: www.kk.dk/mba2010

Virksomheder

Teknik- og Miljøforvaltningen er ikke bekendt med, at der skulle være væsentlige gener fra virksomheder i området.

Regnvand

I henhold til Københavns Kommunes Spildevandsplan gælder det for alle nybyggerier, hvis grundarealet er større end 300 m², at tagvand ikke må ledes til kloaksystemet, men håndteres lokalt. Grunden hertil er ønsket om at imødegå klimaændringerne og det øgede pres på kloakerne.

Lokal håndtering vil sige inden for egen matrikel, i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient (LAR). Ved lokal håndtering forstås, at regnvandet opsamles, forsinkes, genanvendes, fordampes, nedsives, afledes til eksisterende vandområde eller til rekreativt udformet

vandelement, der etableres til at modtage regnvandet. Læs mere om lokal afledning af regnvand (LAR): www.kk.dk/lar

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask. Ved større nybyggerier skal det vurderes, om der skal etableres et trestrengt system (se Spildevandsplanen på http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_publicationer/pdf/696_Ps28EzY9cR.pdf).

Planloven giver hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl. Regnvand til toiletskyl tillades dog ikke i skoler, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger med adgang for offentligheden.

Hvis bygherren kan dokumentere, at det ikke er muligt at aflede regnvand på egen grund, skal det specifikke dokumentationsmateriale vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

III. 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.

Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan rådgive om indretning af kvarter-, gårdmiljøstationer m.m.

Jord- og grundvandsforurening

Generelt består området af forskellige anvendelser, hvor der er vurderet ringe forurening efter den tidligere anvendelse af lokalplanområdets anvendelse til sporvognsremise.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012.

Regler og retningslinjer kan hentes på Center for Miljø hjemmeside www.miljoe.dd.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00.

En ny jordflytningsbekendtgørelse nr. 1479 trådte i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra til Center for Miljø.

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 Center for Miljø (Jord), ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø (Virksomheder), tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm.) skal Center for Park og Natur (Vandteamet), søges om tilladelse.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades ikke.

Ved følsom arealanvendelse såsom boliger, daginstitutioner, skoler, legepladser, kolonihaver og lignende skal den øverste ½ meter på ubefæstede arealer bestå af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Efterlades der med Center for Miljø tilladelse forurenede jord under den øverste ½ meter rene materialer, skal denne adskilles fra den forurenede jord med signalnet (jf. Jordforureningsloven § 72B).

Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminde). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang.

Lokalplan nr. 490 Sundbyøster Skole

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af Amagerbrogade, Parmagade, Grækenlandsvej og Smyrnavej.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at arealet op til Amagerbrogade og mellem legepladsområdet og Parmagade ændres til et område til serviceerhverv med mulighed for indpasning af institutioner til skole- og idrætsformål.
- at sikre den bedst mulige bebyggelsesmæssige og arkitektoniske helhed i området.
- at området udvikles efter miljørigtige principper, som er integreret i arkitekturen.

§ 2. Område

Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 1293, 1501, 1502, 3243, en del af 3300, 3398, 3437, 3438 og 4516 Sundbyøster København samt umatrikulerede vejarealer af Parmagade og Smyrnavej samme kvarter samt alle parceller, der efter den 1. januar 2012 udstykkes i området.

Stk. 2.

Lokalplanområdet opdeles i område I, II, III, IV,a og IV b som vist på tegning nr. 1. Der kan foretages mindre ændringer af grænsen mellem underområderne.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. For område I gælder:

- a) Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning, sportshal samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarer-butikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m² og 1.500 m².
- b) Stueetagen fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv såsom butikker, restauranter og lignende. Stueetagen må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

Kommentar

Opmærksomheden henledes på de i lov om planlægnings fastsatte regler for beregning af bruttoetageareal til butikksformål. Det samlede etageareal til publikumsorienteret anvendelse kan maksimalt udgøre ca. 3.000 m², hvilket er muligt inden for kommuneplanens rammer for detailhandel.

c) Uanset pkt. b) kan Teknik- og Miljøforvaltningen i særlige tilfælde, hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienteret, tillade indretning af den i pkt. b), 2. afsnit nævnte virksomhed.

d) Der kan indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

e) Erhverv, institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.

f)

fa) Indtil 25 procent af etagearealet kan anvendes til helårsboliger, placeret i bebyggelsens øverste etager alene med mulighed for opholdsareal på tagterrasse.

fb) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m², eksklusive pulterrum til boligen.

fc) Uanset punkt fb) kan der efter særlig godkendelse indrettes ungdoms- og studieboliger med en størrelse på mellem 25 m² og 50 m²; dog skal nettoetagearealet for den enkelte bolig være mindst 15 m².

fd) Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét.

Kommentar

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

Stk. 2. For område II gælder:

Området fastlægges til offentlige rekreative formål, såsom pladsanlæg og legeplads. Der må opføres de for områdets anvendelse nødvendige mindre bygninger og anlæg, såsom cafépavillon, frugt- og blomsterboder, mandskabs- og redskabskure, toilet samt legehuse og gartnerfaciliteter.

Stk. 3. For område III gælder:

Området fastlægges til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sports-anlæg, sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner og kulturelle formål.

Stk. 4. For område IV a og IV b gælder:

- a) Områderne fastlægges til helårsboliger. Endvidere kan der efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere godkendelse indrettes mindre, kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger.
- b) Nye boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² og ingen boliger må være mindre end 65 m². Ved sammenlægning af eksisterende boliger og indretning af tagetageboliger skal disse krav opfyldes i videst muligt omfang. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

Stk. 5. For hele lokalplanområdet gælder:

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

§ 4. Vejforhold

Stk. 1

Mod Grækenlandsvej opretholdes den eksisterende vejlinje.

Stk. 2

Der udlægges vej i en bredde af 20 m langs vestskellet af ejendommen matr. nr. 3438 ibid. som vist på tegning nr. 2.

Stk. 3

Vejudlæg på Parmagade sidevej fastholdes i en bredde af 10 m fra skel mod ejendommen med matr. nr. 3438 ibid.

Stk. 4

Mod Amagerbrogade opretholdes / fastlægges en vejlinje som vist på tegning nr. 2.

Stk. 5

Mod Parmagade opretholdes / fastlægges en 18,83 m vejlinje som vist på tegning nr. 2.

Stk. 6

Mod Smyrnavej opretholdes / fastlægges en vejlinje 20 m fra den modstående vejudlægslinje som vist på tegning nr. 2.

Stk. 7

Der fastlægges offentligt tilgængelige stiforbindelser for fodgængere i en bredde på mindst 2 m med principiel placering som vist på tegning nr. 2. Derudover kan der etableres et rekreativt / aktivt sportsstiforløb i området.

Stk. 8

De på tegning nr. 2 med skraveret signatur viste arealer af parkeringsarealet ved Parmagade og legepladsen ved Smyrnavej, der har status som umatrikuleret offentlig vej, kan nedlægges som vej / ophæves som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

Ved nedlæggelse af vejarealet ved Parmagade bliver der samtidig nedlagt ca. 40 parkeringspladser. Disse flyttes til nyt offentligt parkeringsareal på Grækenlandsvej sidevej, jf. stk. 2.

Stk. 9

Nedkørsel til parkeringskælder / - anlæg placeres mod Parmagade sidevej.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. For hele området gælder:

- a) De på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige bebyggelser må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse.
- b) Dele af den i a) nævnte bevaringsværdige bebyggelse, som ikke vil kunne istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure'-situation, vil kunne erstattes af bebyggelse med samme placering og volumen samt ydre fremtræden som den eksisterende bebyggelse.
- c) Bebyggelse skal opføres inden for de i stk. 2-4 nævnte byggefelter. Herudover kan der opføres nødvendige småbygninger, herunder mindre skure og halvtage til cykler og lignende med placering og omfang efter Teknik- og Miljøforvaltningens anvisning. Ud over den bebyggelse, der er muliggjort, kan der opføres enkelte mindre bygninger i én etage. Desuden 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 udnyttes i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse.
- d) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal og bygningshøjder fastsat i stk. 2-4.

Stk. 2. For område I gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150. Bebyggelsesprocenten kan regnes for flere ejendomme under ét efter Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

Kommentar

Den enkelte ejendom skal som udgangspunkt opfylde bebyggelsesprocenten på egen grund. Ved overskridelse af

bebyggelsesprocenten 150 kan man regne flere ejendomes bebyggelsesprocent under ét.

b) I byggefelt A1 jf. tegning nr. 3. skal opføres bebyggelse med facade eller gavli i vejlinjerne mod vest og/eller nord som sluttet bebyggelse med en højde på 16 m.

c) I byggefelt A2, jf. tegning nr. 3, skal bebyggelse opføres inden for byggefeltet. Bebyggelse kan forlænges hen til bebyggelse, der opføres i byggefelt A1. Der kan etableres en port principielt placeret som vist på tegning nr. 3.

Bebyggelse i byggefelt A2 skal opføres med facade i forlængelse af byggefeltets østlige grænse og må højst opføres med en højde på 8 m og med en husdybde på 9 m og med port principielt placeret som vist på tegningen.

d) Der kan over stueetagen efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse tillades udkrægning over bygge- linjer og vejlinjer.

Stk. 3. For område II gælder:

Der må opføres de for områdets anvendelse fornødne mindre bygninger og anlæg i én etage.

Stk. 4. For område III gælder:

a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110. Bebyggelsesprocenten kan regnes for flere ejendomme under ét efter Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

Kommentar

Den enkelte ejendom skal som udgangspunkt opfylde bebyggelsesprocenten på egen grund. Ved overskridelse af bebyggelsesprocenten 110 kan man regne flere ejendomes bebyggelsesprocent under ét

b) I byggefelt B, jf. tegning nr. 3, skal bebyggelse opføres inden for byggefeltet. Bebyggelse kan opføres i en højde på maksimalt 12 m. Der kan udføres en forbindelsesbygning i 1. sals højde mellem byggeri i byggefeltet og bebyggelse i byggefelt A1-2.

c) Bebyggelse i byggefeltet C, jf. tegning nr. 3, må højst opføres i 1 etage med tagterrasse. Bestemmelser for byggefelt C kan overføres til dele af byggefelt D, jf. pkt. d.

d) I byggefelt D skal bebyggelse opføres inden for byggefeltet, jf. tegning nr. 3, med en facade i byggefeltets vestlige grænse. Bebyggelse kan opføres i en højde på mindst 8 m og maksimalt 15 m.

e) Der kan i minimum 1. sals højde opføres en forbindelsesbygning fra byggefelt C og D til den eksisterende skolebygning Sundbyøster Skole efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

f) I byggefelt E skal bebyggelse opføres inden for byggefeltet, jf. tegning nr. 3, og med facade eller gavli i vejlinjen mod Grækenlandsvej. Bebyggelse kan opføres i en gesimshøjde på maksimalt 8 m samt en husdybde på 10 m.

Kommentar

Bebyggelsesplanen i pkt. a-e tilsidesætter bestemmelser om højde og afstande i byggelovgivningen.

Stk. 5. For område IV a og IV b gælder særligt:

Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra tilbygninger af begrænset omfang samt mindre bygninger i én etage, herunder skure, byøkologiske anlæg og lignende, forudsætter en supplerende lokalplan.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. For hele lokalplanområdet gælder:

a) Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Eksisterende bygninger må i nævnte henseender ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

b) Af hensyn til bebyggelsens ydre fremtræden og tryk- hed for ophold mv. på de omkringliggende arealer, skal facaderne på ny bebyggelse udformes, så de fremstår åbne / transparente og integreret med omgivelserne.

c) I vinduer må kun anvendes klart planglas uden spej- lende virkning.

d) Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lig- nende således, at de får karakter af facadebeklædning.

e) Tekniske komponenter i forbindelse med ventilation, køling og lignende skal placeres inden for bygnings- volumenet bortset fra mindre ventilationsudtag og lignende, som skal gives en diskret placering og en enkel geometrisk udformning, der harmonerer med bebyggelsens arkitektur.

f) Skiltning, reklamering og opsætning af facadebelys- ning, markiser og solafskærmning må ikke finde sted uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse og skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske fremtræden i området. Facadebelys- ning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke ved blænding eller reflekser være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til områdets karakter eller den pågældende bygnings ar- kitektoniske udtryk. Der må ikke opsættes signboards,

lysviser eller reklameskilte med løbende eller blinkende effekt. Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, må ikke finde sted.

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for ændringer af bevaringsværdige bygninger samt for skilte og facadeudstyr generelt. Publikationen 'Facader og skilte i København', der fortsat gælder for så vidt angår facader, og publikationen 'Skilte og reklamer i København', kan fås ved henvendelse til Teknik- og Miljøforvaltningen. Sidstnævnte publikation kan også ses på www.kk.dk.

- g) Bortset fra de i § 5 stk. 1 fastlagte bevaringsværdige bebyggelser kan facader og tagflader, 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. Flade tage kan begrønnes eller indrettes med tagterrasse.

Kommentar

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

Stk. 2. For bevaringsværdig bebyggelse i område III, IV a og IV b gælder særligt:

- a) Facadeændringer mod gader skal udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske særpræg, herunder i forhold til karakteristiske lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom 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 Teknik- og Miljøforvaltningens 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. For bygninger opført med vinduer af anden type skal denne type dog respekteres. Glas skal være planglas.
- d) Opholdsaltaner må kun etableres i område IV a og IV b og ikke mod gadeside.
- e) Ved udnyttelse af tagetagen skal denne forsynes med kviste eller lignende opbygninger, der er tilpasset

bygningens arkitektur og facaderytme. Udformningen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Kommentar

Den bevaringsværdige bebyggelse rummer med hensyn til den oprindelige proportionering, facadegeometri, materialekarakter mv. fine kvaliteter. Fremtidige ændringer skal tage udgangspunkt i de nævnte oprindelige træk, således at bebyggelsens oprindelige arkitektoniske kvaliteter bevares.

Stk. 3. For øvrig eksisterende bebyggelse gælder særligt:

- a) Facadeændringer skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske særpræg, herunder med hensyn til materialer og karakteristiske lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Arkitektoniske detaljer udformes med respekt for den pågældende bygnings arkitektur og byggeskik.
- b) Udskiftning af tagbeklædning skal udføres med respekt for den pågældende bygnings arkitektur og med materialer, udformning og type, der er tilpasset bygningens arkitektoniske udtryk. Tagbeklædning skal være uden væsentlig blændende virkning. Tagrender og nedløb skal udføres i zink, kobber eller stål.
- c) Uanset pkt. a) og b) kan Teknik- og Miljøudvalget tillade en anden facade- og tagudformning, såfremt det tilfører området en særlig arkitektonisk kvalitet og tager hensyn til skyggevirksomheder mv.

Stk. 6. For ny bebyggelse gælder særligt:

- a) Bebyggelsen skal opføres i et nutidigt arkitektonisk formsprog. Bygningernes overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas.
- b) Tilbagetrækninger og moduleringer af bygningskroppen i form af for eksempel arkader, nicher og indeliggende altaner skal følge facadens arkitektoniske principper. Vindueshuller over stueetagen må ikke bindes sammen til facademotiver med blændpartier.
- c) Glaspartier må ikke afblændes.
- d) Stueetagerens facader i område I skal fremtræde i mindst 4 m højde og fremstå i niveau med det tilstødende terræn, hvor der er publikumsorienteret serviceerhverv. Tilbagetrækninger og moduleringer af stueetagen skal følge facadens arkitektoniske principper, således at bl.a. bygningernes facadematerialer føres ned til soklen. Dog skal stueetager ved publikumsorienterede serviceerhverv samt ved tilbagerykning i forbindelse med arkader og portåbninger fremtræde i glas. I bygning A2 skal alle facader være transparente.

Kommentar

Hensigten med at stille krav til udformningen af stueeta-ger er at understøtte det ønskede byliv med arkitektoniske virkemidler som en høj grad af variation, detaljering og facadeforskydninger. Facadeforskydninger kan danne nicher, der markerer indgangspartier, giver ly og læ, skaber plads til ophold, beplantning, parkering af cykler og barnevogne mv. Gennemsigtige stueetagepartier understøtter interaktion og visuel kontakt mellem funktionen i stueetagen og den, som færdes i byrummet uden for.

- e) Døre og vinduer skal udføres med spinkel detaljering i træ eller metal og gives en farve, der harmonerer med bygningens facade i øvrigt. Omkring vinduer og døre kan der etableres skodder på facaderne med mindst 50 pct. perforering/transparens.
- f) De primære adgange til bebyggelserne skal placeres mod gader og byrum.
- g) Elevatortårne og inddækkede trapper skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- h) Forbindelsesbygninger skal fremstå let og elegant i udtrykket, overvejende uden vægge eller udføres med glasfacader, og må ikke forringe de tilstødende facaders helhedsudtryk.
- i) Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Flade eller let skrånende tagflader skal begrønnes, såfremt det underbygger en helhedsvirkning. Tagrender og nedløb samt inddækninger skal udføres i metal som zink, kobber eller stål.

Kommentar

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

- j) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner.

§ 7. Byrum, ubebyggede arealer og parkering

Stk. 1. Friareal

- a) Friarealet (eksklusiv parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen:
 - 40 pct. af boligetagearealet i område I
 - 60 pct. af boligetagearealet i områderne IV a og IV b
 - 10 pct. af erhvervsetagearealet
 - 100 pct. af etagearealet til børneinstitutioner
 - 40 pct. af etagearealet til grundskoler

- b) Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere og i øvrigt i forhold til delområdet anvendelse efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Friarealer i område I og III kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse, beregnes for flere ejendomme under ét. Friarealer til sport og skolebebyggelse i hele området skal placeres i underområde III.
- c) Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og fælles tagterrasser, samt åbne forbindelser og arkader kan medregnes i friarealet.

Stk. 2. Friarealer til institutioner

Friarealer skal anlægges, så de kan anvendes af kvarterets beboere uden for institutionernes åbningstid.

Kommentar

Sundbyøster Skoles friarealer er begrænsede, og derfor forudsættes det, at dele af de udendørs aktiviteter kan ske på idrætsanlægget i område III og på legepladsen i område II.

Stk. 3. Byrum

Der fastlægges en byrumsstruktur med fire overordnede byrum, som angivet på tegning nr. 4.

- a) **Pladsen ved Sundbyøster Plads**
Pladsen skal indrettes med belægning i niveau med fortovej på Amagerbrogade. Pladsen kan udformes kunstnerisk med f.eks. vandelementer og skal indrettes med mulighed for ophold, leg, etc. Der skal etableres siddemuligheder.

Indretning af byrum med beplantning, belysning og andet inventar skal ske således, at der skabes tryk og overskuelighed samt at der tages hensyn til kantzoner ved bebyggelserne. Det eksisterende 'torvetræ' skal fremstå som et væsentligt element på pladsen.

Kommentar - definition af kantzone

Kantzonen er overgangen mellem bygning og byrum. Kantzonen bidrager til oplevelsen af en varieret by og højner byrummets kvalitet. Markering af kantzoner ved f.eks. variationer i belægnings og overflader kan f.eks. være med til at understrege opholds- og bevægelseszoner for brugere af området.

- b) **Skolegårde**
Der indrettes skolegårde med et varieret tilbud tilpasset brugernes forskellige aldersgrupper.
- c) **Sportsarealet ved Grækenlandsvej**
Der skal være mulighed for varieret brug af arealet til f.eks. boldspil m.m.
- d) **Legepladsen på Smyrnavej**
Pladsen opretholdes som legeplads bl.a. med ad-

gang fra Sundbyøster Skole, Sundbyøster Plads og Smyrnavej.

e) Ankomstareal

Ankomstareal er forebeholdt for fodgængere.

Stk. 4. Belysning

Belysning skal udformes på en måde, der medvirker til at give området en kvalitativ og arkitektonisk bymæssig identitet. Belysningen skal udføres med en grundbelysning og en effektbelysning. Grundbelysning skal sikre, at byrummene opleves trygge og gode at færdes i også i de sene aftentimer. De udpegede byrum på tegning nr. 4 kan lyssættes særligt for at iscenesætte byrummenes særlige karakter, elementer og vartegn. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse opadsendt lys.

Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event.

I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning. Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

For at reducere CO₂-udslip bør der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt og afvejet med arkitektoniske hensyn.

Stk. 5. Bilparkering

Parkeringsdækningen for boliger skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Parkeringsdækning for serviceerhverv, herunder butikker, skal være af størrelsesordenen og op til 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkering i forbindelse med serviceerhverv og butikker skal placeres i konstruktion. Parkering til institutionsarealer såsom sport, hal, skole mv., skal højst være 1 plads pr. 100 m² og skal placeres ved ankomstarealet bag den eksisterende hal.

Stk. 6. Cykelparkering

Der skal etableres mindst:

- 0,5 parkeringspladser pr. elev og ansat på skoler
- 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligetaageareal
- 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² erhvervsetageareal
- 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² butiksetageareal

- 1 cykelparkeringsplads til pladskrævende cykler pr. 1000 m² butiks- eller boligetaageareal

For andre anvendelser inden for kultur, institutioner, sportsanlæg mv. vurderes kravet til cykelparkeringspladser i hvert enkelt tilfælde.

Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder eller stueetager, af størrelsesordenen 75 pct. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme. Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

Stk. 7. Træer

Eksisterende træer skal bevares i videst muligt omfang. De på tegning nr. 4 viste bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation, der vil blive givet, hvis træerne er syge, døde eller står i et aktuelt byggefelt. Den vil blive betinget af, at der sker en genplantning af træer.

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, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen. 'Normer for anlægsgartnerarbejder' bør følges ved anlæg af friarealerne.

Stk. 8. Plantning af træer

Træbeplantning skal medvirke til at give området en kvalitativ og bymæssig identitet. Beplantningen i byrum i tilknytning hertil skal stemme overens med stedets brug og karakter. Beplantningen skal blandt andet danne læ i forbindelse med opholdssteder og områder, hvor der kan forekomme turbulens.

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 bør højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have mi-

nimum 0,5 m muldlag. Inden for træernes drypzoner bør anlæg, terrænregulering eller udgravning ikke foretages, idet det forringer træernes vækstvilkår. For at forhindre jordkomprimering bør de fremtidige grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder.

Stk. 9. Byinventar

Byinventar skal udformes med samspil til bebyggelsens ydre fremtræden og områdets karakter.

Stk. 10. Tilgængelighed

Byrummene skal udformes således, at de er tilgængelige for alle, trygge at færdes i og tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel.

Stk. 11. Hegning mod omgivelserne

Byrum / ubebyggede arealer må ikke hegnes og de må ikke forsynes med 'adgang forbudt'-skilte eller lignende. Der kan opsættes hegning omkring sportsarealer til boldspil. Boldbure skal udføres af materiale, der gør dem støjdæmpende. Boldbure skal udformes med arkitektonisk skulpturel god virkning i overensstemmelse med omgivelserne.



Eksempel på skulpturelt udformet hegning, Nyboder Skole

Stk. 12. Belægninger

Belægninger skal udformes på en måde, der tilfører området en høj arkitektonisk kvalitet og styrker kvarterets egenart. Der kan etableres render, mindre bassiner og lignende til opsamling af regnvand. De skal udformes i sammenhæng med det pågældende byrum.

Belægningerne - herunder til sportsarealer - skal udføres i materialer som eksempelvis asfalt, beton, natursten og metal, og materialer til sportsudøvelse (græs eller kunstgræs / kunststof) skal medvirke til at understøtte byrummets funktion og individuelle karakter. Stiforbindelser mv. må markeres ved skift i belægningen. Alle belægninger skal så vidt muligt være permeable.

Kommentar

Belægningerne skal understrege kvarterets egenart ved

at videreføre stedets æstetik og byggeskik i et moderne formsprog. Dette kan gøres ved at kombinere solide materialer og robuste detaljer med mere raffinerede materialer og moderne formsprog. Belægningerne skal endvidere understøtte byrummets forskellige funktioner og skabe variation i oplevelsen og i billedet af en moderne bydel.

Stk. 13. Fællesanlæg

Parkeringsanlæg, belysningsanlæg og ubebyggede arealer, herunder foranstaltninger mod oversvømmelse eller midlertidige forsinkelsesbassiner, skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Transformerstationer og andre mindre, tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

§ 9. Foranstaltninger mod forureninggener

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5 og § 7. stk. 3.

I områder med nyt boligbyggeri, børnehaver, vuggestuer, skoler, undervisningslokaler, plejehjem, hospitaler o.l., tillades byggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 dB. Det skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden samt ved støjisolering, lejlighedsindretning mv. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m²) ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik i sove- og opholdsrum. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

På hoteller og kontorer o.l. må det indendørs støjniveau ikke overstige Lden 51 dB fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m²). Den nødvendige luftudskiftning kan dog eventuelt sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A).

For udendørs opholdsarealer, herunder skolegård og legeområder, gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik. På boldbaner kan accepteres højere støjniveauer.

Kommentar

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje', hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Lden er en sammenvejning

af trafikstøjen om dagen, aftenen og natten. Støjen om aftenen tillægges et genetillæg på 5 dB, mens støj om natten får et genetillæg på 10 dB. Dag er fra kl. 07-19, aften fra kl. 19-22 og nat er fra kl. 22-07. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

§ 10. Bæredygtighed og regnvand

Stk. 1. Energiklasse

Byggeri skal udføres efter laveste lavenergiklasse i henhold til gældende bygningsreglement.

Kommentar

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning. Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde laveste energiramme, der er fastsat i bygningsreglementet. Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningsklasse 2020). Herved gives byggebranchen tid til at omstille byggeprocesser og byggeprogrammer for at kunne leve op til lavenergiklasse 2020. Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Området er udlagt til fjernvarmeforsyning. I bekendtgørelsen om tilslutningen mv. til kollektive varmforsyningsanlæg, nr. 690 af 21. juni 2011, står der, at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller kan på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmforsyning, idet fjernvarmen stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

Stk. 2. Regnvand, jf. også §7, stk. 12

Der kan indrettes forsinkelsesbassiner for lokal afledning af regnvand med en dybde på højst 0,5 m, der i givet fald skal kunne benyttes som skøjtebaner eller andre sportsformål.

Kommentar

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen 'Fra taget til toilettet- om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskiner'. Heraf fremgår det blandt andet, at det ikke er tilladt at bruge regnvand til toiletskyl i f.eks. hoteller og i offentligt tilgængelige toilet-

ter, mens det er tilladt i boliger og i kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte. Ved projekteringen skal det undersøges, hvilke regler, der gælder på dette tidspunkt.

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne og blå elementer. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsives blandt andet ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan opfyldes også ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor. Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

§ 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 bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 12. Ophævelse af lokalplan nr. 381

Lokalplan nr. 381 'Sundbyøsterhallen', lyst den 15. april 2005, ophæves i sin helhed.

Kommentarer af generel karakter

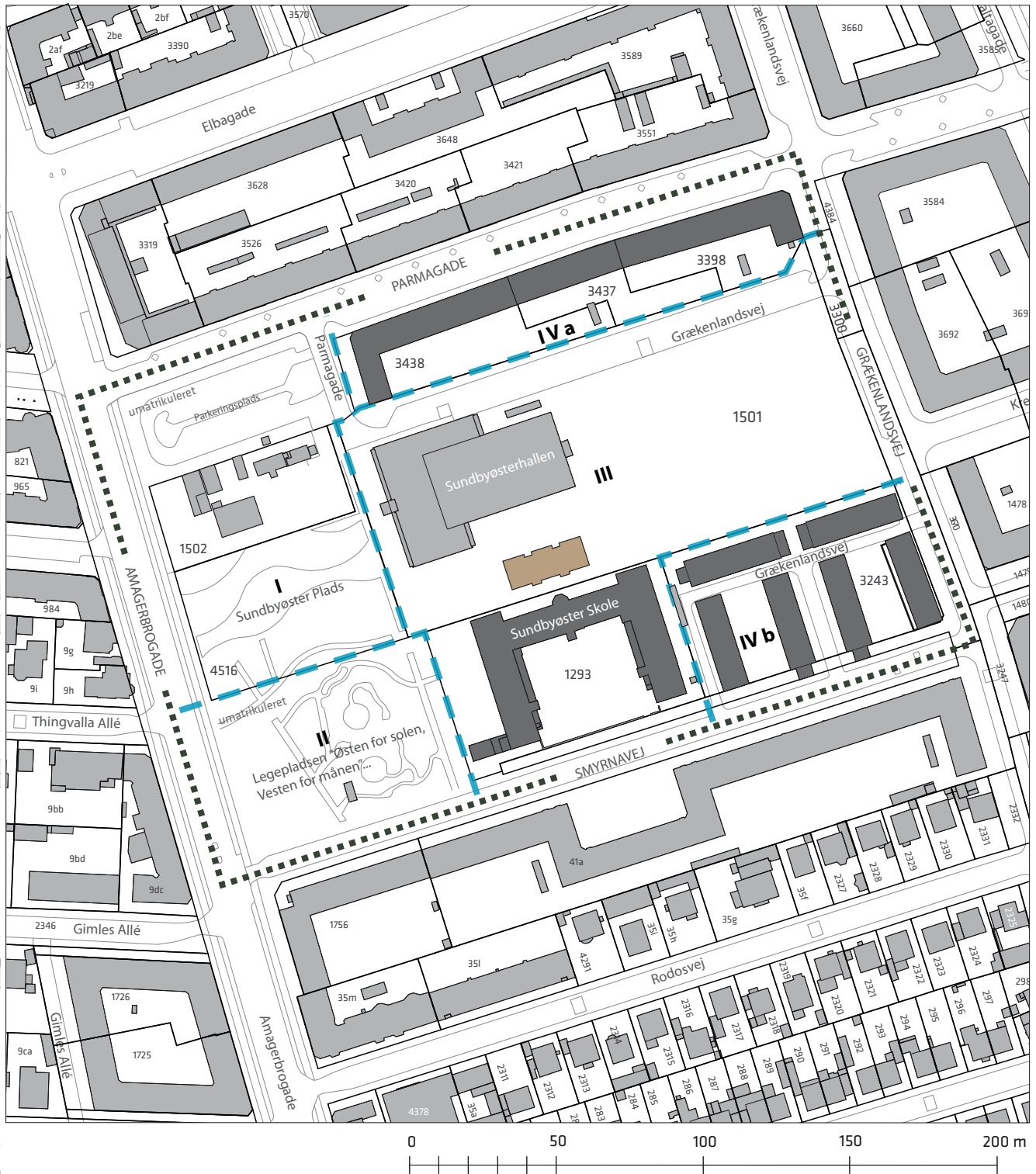
- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen. Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- 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. 490 Sundbyøster Skole er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 24. januar 2013 og bekendtgjort 6. februar 2013.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 6. februar 2013
Bertha Lysgaard

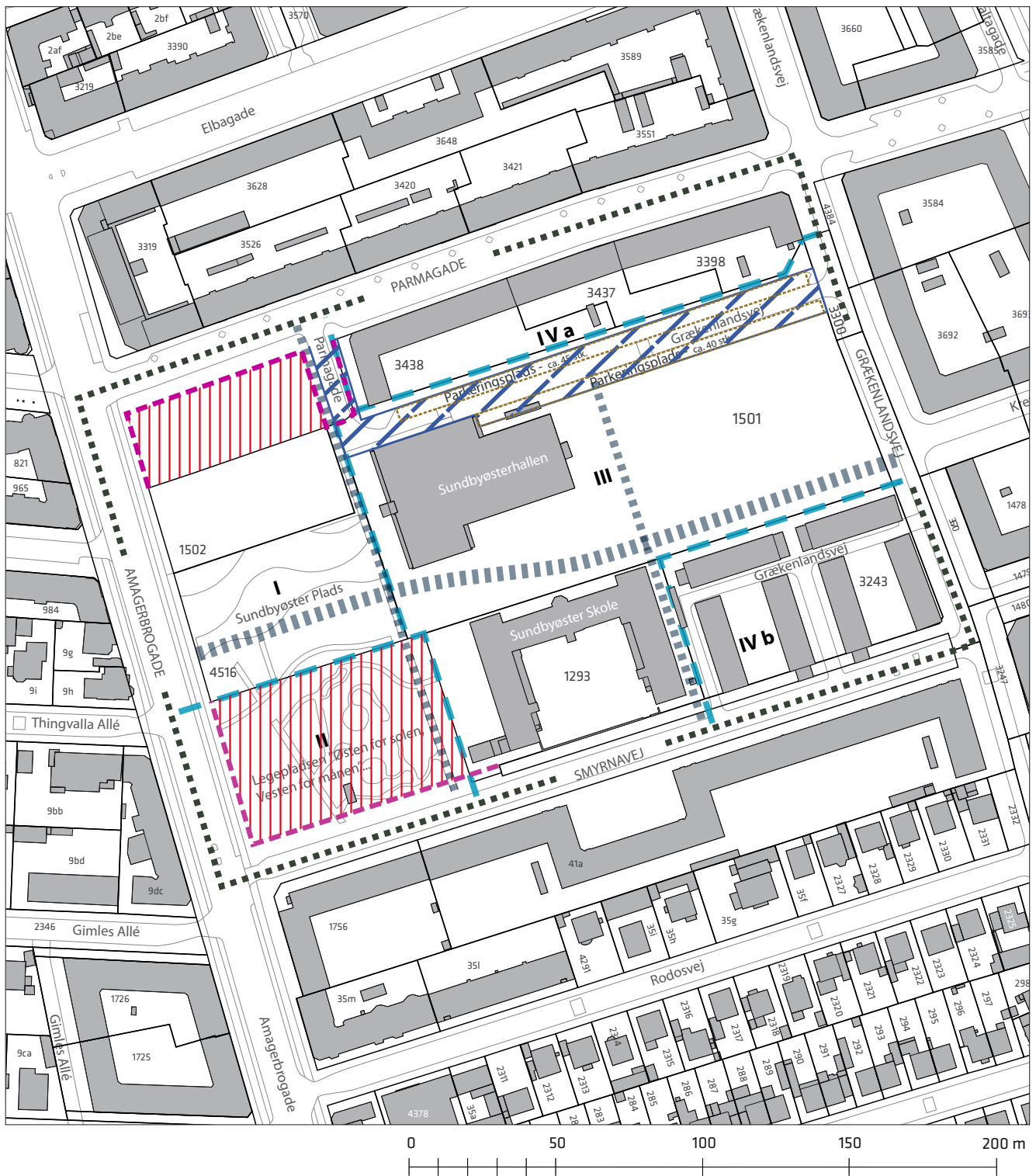
/Morten Wigh Felsen
specialkonsulent

Tegning nr. 1 / Lokalplanområdet



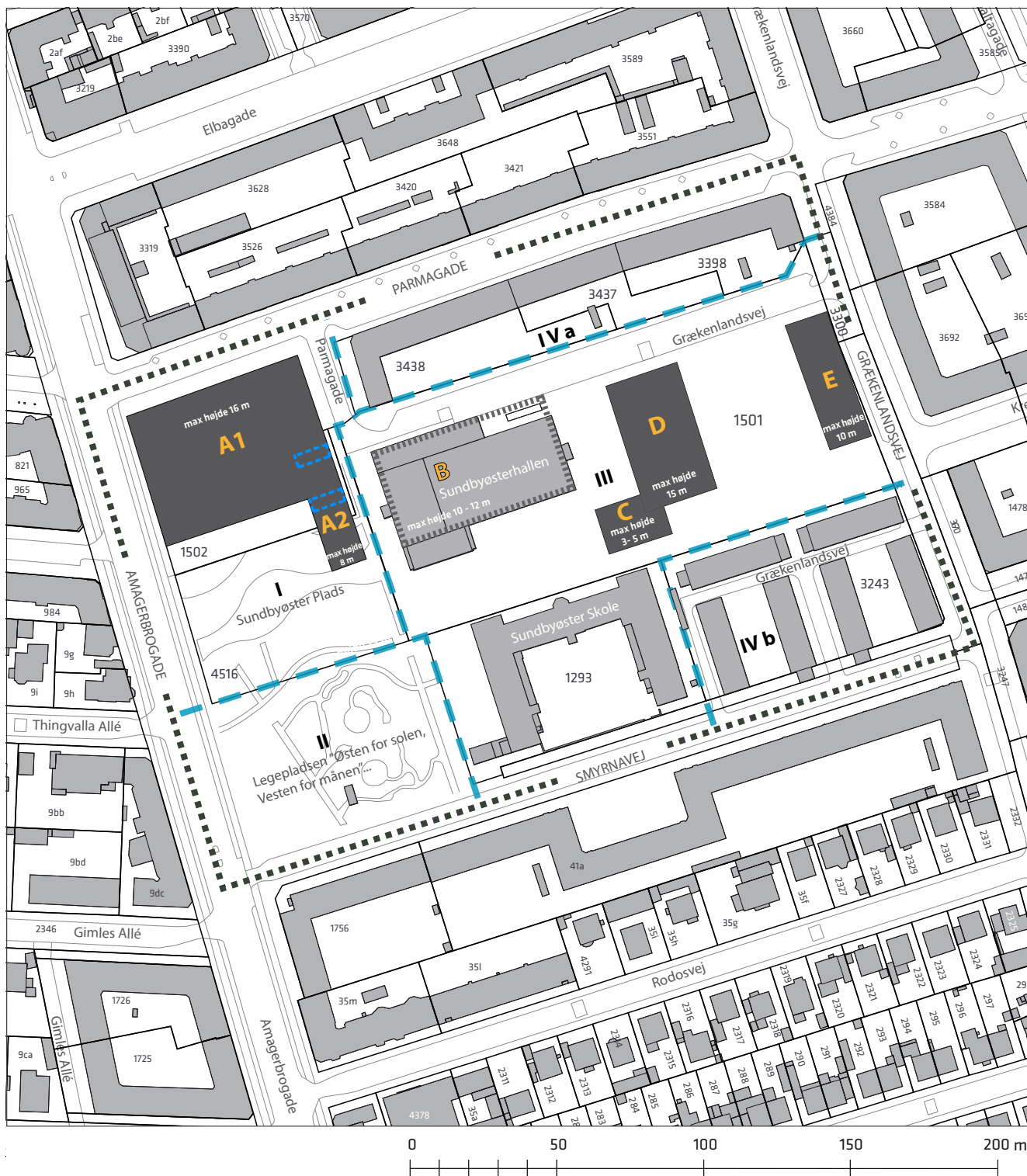
- Lokalplanområde
- Underområde
- / xxx Matrikelskel / matrikelnummer
- Eksisterende / bevaringsværdige bygninger
- Midlertidig bygning / Spor 2 - Idrætsfritidsklub

Tegning nr. 2 / Vej- og stiforhold



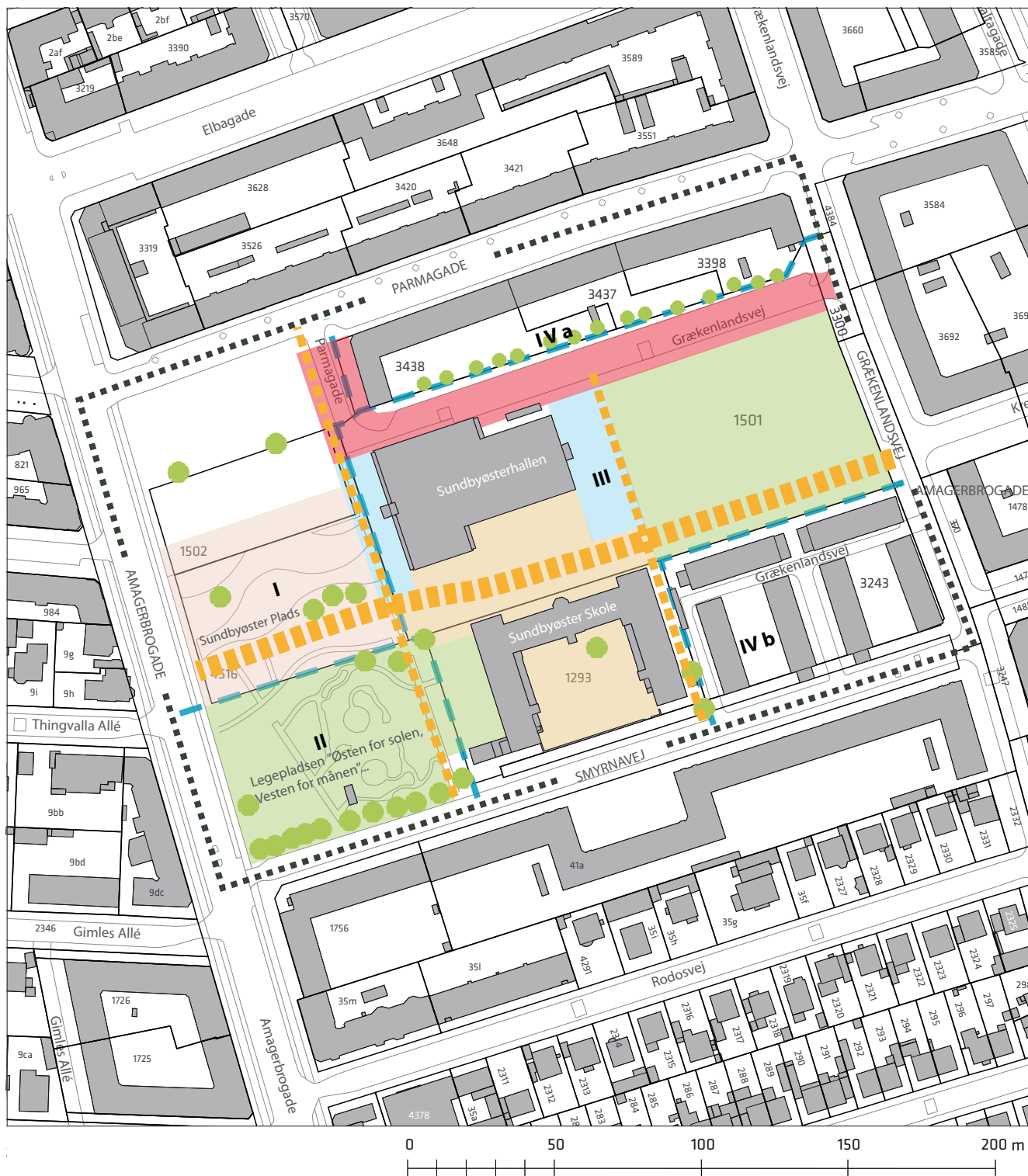
- | | | | |
|---------|-------------------------------|-----|--------------------------------|
| | Lokalplanområde | --- | Vejlinier |
| --- | Underområder | /// | Vejudlæg |
| — / xxx | Matrikelskel / matrikelnummer | | Principiell placering af stier |
| ■ | Eksisterende bygninger | | Vejareal, der kan nedlægges |
| | | □ | Parkering |

Tegning nr. 3 / Byggefelter



- Lokalplanområde
- Underområder
- / xxx Matrikelskel / matrikelnummer
- Byggefelter med max bygningshøjde
- Opdeling af byggefelter
- Principiel placering af port
- Mulighed for opførelse af ny sportshal

Tegning nr. 4 / Byrum og friarealer



- | | | | |
|--|-------------------------------|--|---|
| | Lokalplanområde | | Byplads
- med forbehold for byggefelter - tegning 1 |
| | Underområder | | Grønt aktivitetsrum
- med forbehold for byggefelter - tegning 1 |
| | Matrikelskel / matrikelnummer | | Skolegård
- med forbehold for byggefelter - tegning 1 |
| | Eksisterende bygninger | | Trafik- og parkeringsrum
- med forbehold for byggefelter - tegning 1 |
| | Principiel placering af stier | | Ankomstareal
- med forbehold for byggefelter - tegning 1 |
| | Bevaringsværdige træer | | |

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 20xx besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 490 Sundbyøster Skole med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om ... (meget kort beskrivelse), en rapport om vurdering af virkningen på miljøet (VVM) og miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 20xx

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene og miljørapporten. Alle skriftlige høringssvar om forslagene vil indgå i den videre behandling.

Borger-/orienteringsmøde (OB5)

Der vil blive afholdt et borger-/orienteringsmøde om planforslaget/planforslagene i/på xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx.

Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxxxxx 20xx kl. 19-21.

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at se forslagetene og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxxxxxx 20xx

