

# Sundbyøster Skole

## Lokalplanforslag

Borgerrepræsentationen har den 26. april 2012 vedtaget forslag til lokalplan 'Sundbyøster Skole'. Lokalplanområdet ligger på Amager.

Offentlig høringsperiode fra den 16. maj 2012  
til den 16. august 2012





# Lokalplanforslag 'Sundbyøster Skole'

## Indholdsfortegnelse

### I. Redegørelse for lokalplanen

Formål med lokalplanen.....	3
Baggrund.....	3
Byggeønsker.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Egenartsanalyse.....	8
Visioner og helhedsplan.....	9
Helhedsplan.....	10
Lokalplanens indhold.....	12
Miljøforhold.....	12
Skyggediagrammer.....	13

### II. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Regionale udviklingsplaner.....	14
Kommuneplan 2011.....	14
Kystnærhedszonen.....	15
Bæredygtighed.....	15
Skoleplanlægning.....	15
Boligpolitik.....	15
Varmeplanlægning.....	15
Trafikstøj.....	16
Støj fra idrætshallerne og boldbure.....	16
Idræt i udsatte byområder.....	16
Øresundskvarterets Kvarterplan 2005.....	16
Bydelsplan for Amager Øst 2010.....	17
Lokalplaner i kvarteret.....	17
Miljø i byggeri og anlæg.....	18
Virksomheder.....	18
Regnvand.....	18

### III. Tilladelser efter anden lovgivning

Affald.....	19
Jord- og grundvandsforurening.....	19
Museumsloven.....	19

### Lokalplan Sundbyøster Skole

§ 1. Formål.....	20
§ 2. Område.....	20
§ 3. Anvendelse.....	20
§ 4. Vejforhold.....	21
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	21
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	22
§ 7. Byrum, ubebyggede arealer og parkering.....	24
§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg.....	26
§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	26
§ 10. Bæredygtighed og regnvand.....	27
§ 11. Retsvirkninger.....	27
§ 12. Ophævelse af lokalplan nr. 381.....	28
Kommentar af generel karakter.....	28

Tegning nr. 1 / Lokalplanområdet.....	30
Tegning nr. 2 / Vej- og stiforhold.....	31
Tegning nr. 3 / Byggefelter.....	32
Tegning nr. 4 / Byrum og friarealer.....	33

### Hvad er en lokalplan?

Lokalplan.....	34
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	34
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	34

Praktiske oplysninger.....	bagsiden
----------------------------	----------

Forsideillustration:  
Lokalplanområdet set mod øst



# I. Redegørelse for lokalplanforslag



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 strøggade 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 placingsmuligheder 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 m<sup>2</sup> etageareal over et butiksareal.

### Sundbyøster Skole og fritidshjem

Sundbyøster Skole samt fritidskapacitet ønskes udvidet med op til ca. 2.400 m<sup>2</sup>. I dette etageareal indgår:

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

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



Den bevaringsværdige boligbebyggelse 'AB Den Gule By' er opført i 1922 som husvildeboliger af arkitekterne Ulrik Plesner og Aage Langeland-Mathiesen. Bebyggelsen er disponeret som to u-formede anlæg, hver sammensat af tre fritliggende bygninger. Bebyggelsesprocenten udgør ca. 120. Bebyggelsen, der har SAVE-værdi 3, er renoveret og ombygget inden for de senere år efter kapitel 3 i Lov om byfornyelse. I den forbindelse er der sket lejlighedssammenlægninger.

Mod syd ligger den bevaringsværdige Sundbyøster Skole (matr.nr. 1293 ibid.) og en 2½-etages boligbebyggelse (matr.nr. 3243 ibid.). Sundbyøster Skole er opført i 1913 og tegnet af arkitekten Niels Christian Christensen og har SAVE-værdi 3. Etagearealet udgør ca. 6.000 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 140. Den er udformet som et herregårdslignende bygningsanlæg overvejende i 3½ etage og med en stram symmetri.

Langs Parmagade ligger den 5 etager høje boligbebyggelse: Andelsboligforeningen Poppelgården (matr.nr. 3398, 3437 og 3438 ibid.), der har fælles gårdrum og grænser op til Sundbyøsterhallen. Bebyggelsen, der har en bebyggelsesprocent på knap 200, indgår som en del af den homogene og bevaringsværdige bebyggelse med SAVE-værdi 4. Bebyggelsen er overvejende opført i røde sten og sadeltag.

Bebyggelsen langs sydsiden af Smyrnavej består af en 5-etages nyklassicistisk bebyggelse, der med et tilbagetrukket parti er aksefast med Sundbyøster Skole og danner et markant byrum på tværs af Smyrnavej.





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 m<sup>2</sup> stort grundareal. Med hallens nuværende ca. 2.000 m<sup>2</sup> etageareal samt en ca. 300 m<sup>2</sup> 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 udendørs 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 facade-  
bebyggelse / 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 Sund-  
byøster 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 murstens-  
bygning 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 vagt-  
bygning for Københavns  
Sporveje. Bygningen har  
SAVE-værdi 6.





### Legepladsen 'Østen for solen Vesten for månen'

Den 4.000 m<sup>2</sup> 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:

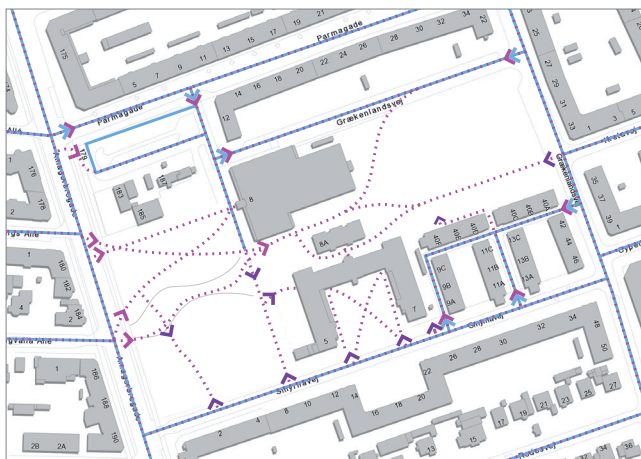
Der er en afstand på et par kilometer mellem lokalplanområdet og store rekreative områder som eksempelvis Amager Strandpark og Amager Fælled, hvorfor det er vigtigt, at lokalplanområdet kan tilbyde et bynært og lokalt rekreativt område.

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.

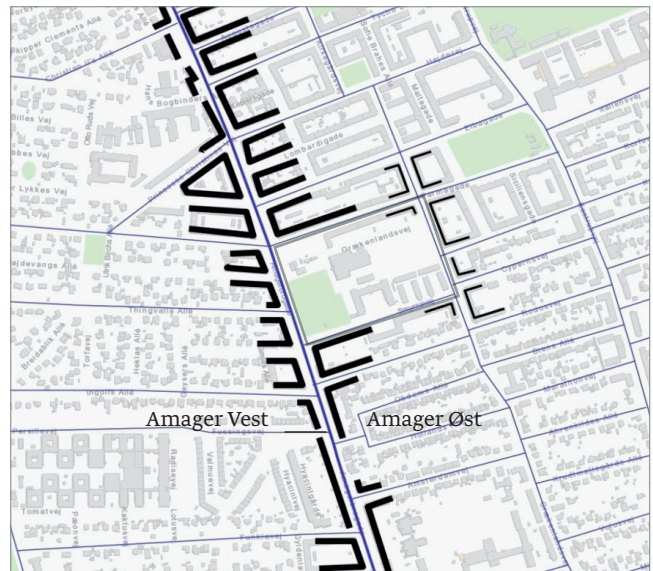
Internt er området præget af høje trådhegn, låger samt tillukkede facader og gavle. Området rummer bevaringsværdige træer på pladsen, legepladsen og i skolegården samt karaktergivende gadebeplantning. Der er ingen eller få træer i de større åbne byrum, som forekommer usammenhængende og uafgrænsede.

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.



ADGANGSFORHOLD OG BEVÆGELSESMØNSTRER

- BILISTER OG CYKLISTER
- LÅGEÅBNINGER OG LIGN.
- - - FODGÅNGERE

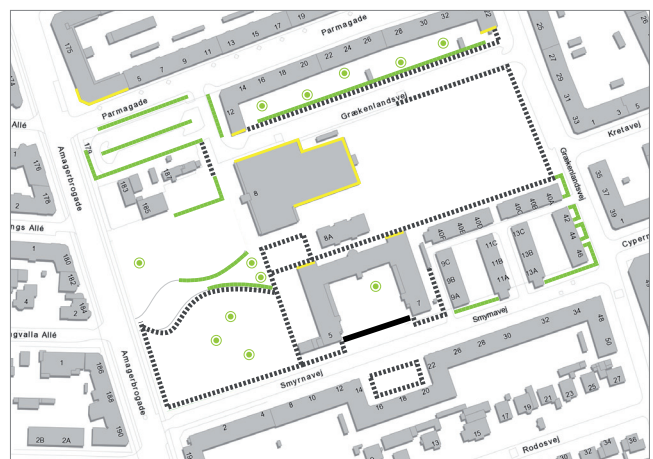


Randbebyggelse langs Amagerbrogade



Bebyggelsestypologier (overvejende)

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



FYSISKE FORHOLD I LOKALPLANOMRÅDET

- LUKKETE FACADER
- GRØNNE BARRIERER
- MUR
- - - HEGN/ STAKIT
- BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER



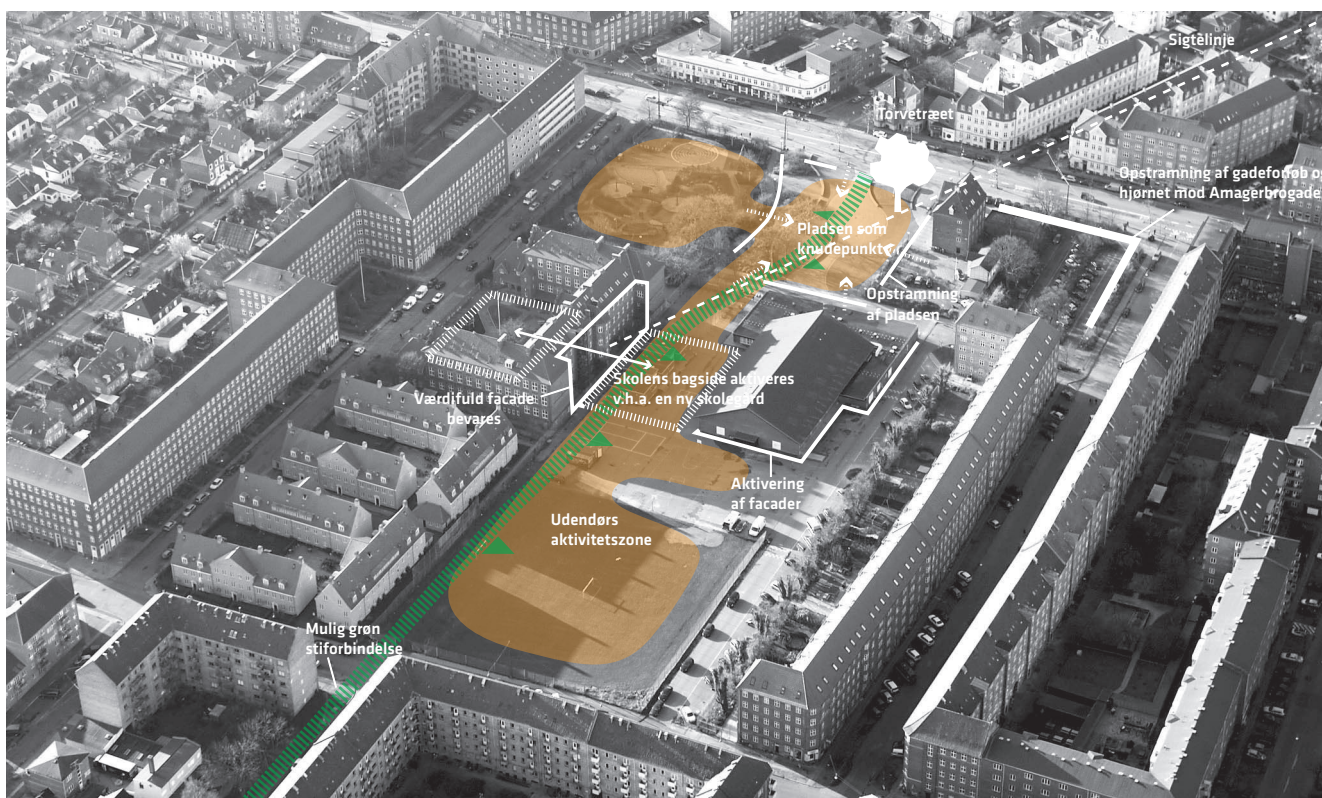
## Visioner og helhedsplan

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, tryghed, 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 workshoppen er visionerne i helhedsplanen:

- at området skal gøres mere tilgængeligt, imødekommende 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 leg, 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 undervisningslokaler 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.

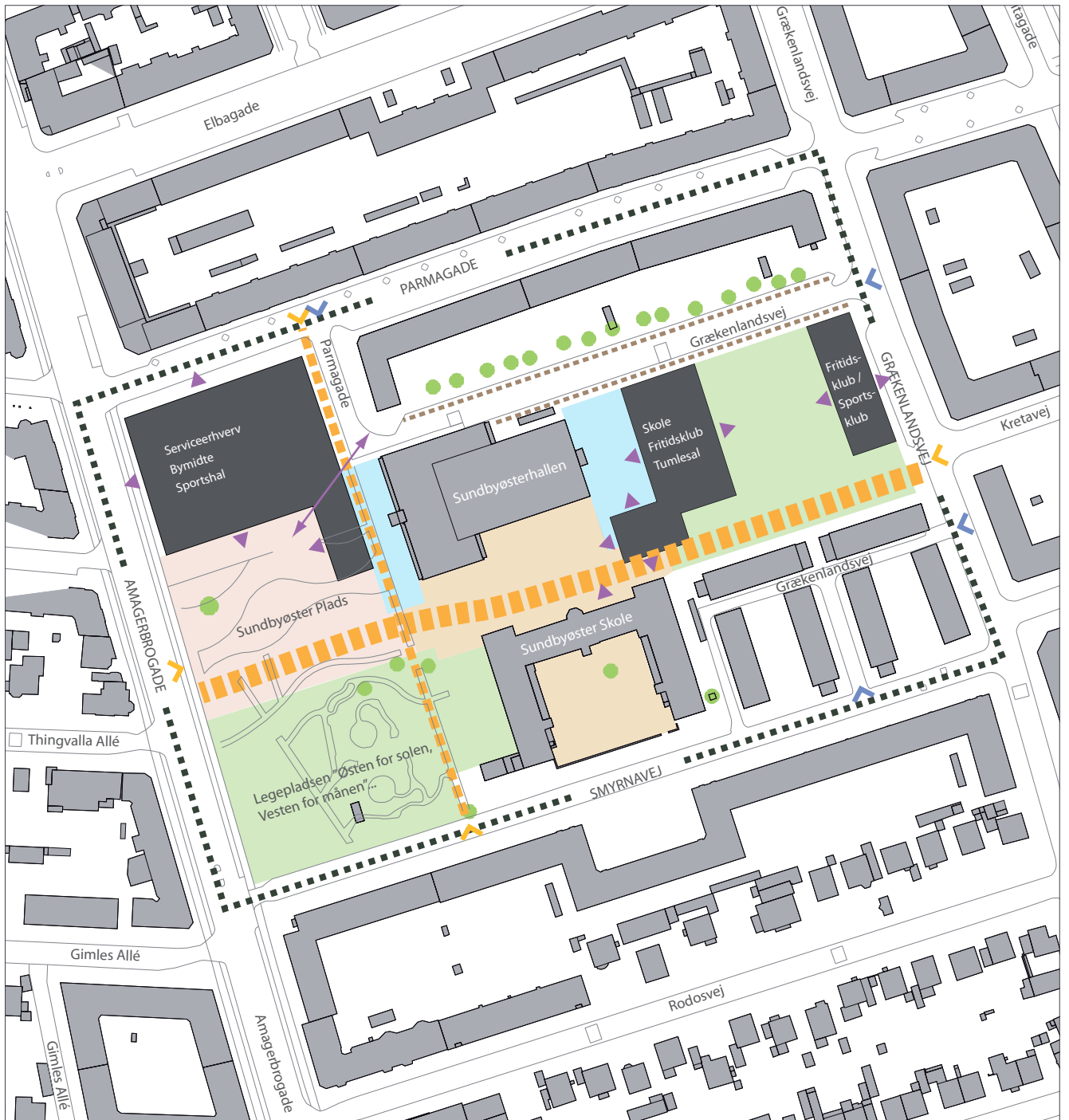
### Fritidsklubber

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*

- |  |  |
|--|--|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: black; margin-right: 5px;"></span> BYGGEFELT                              | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-left: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> BILISTER OG CYKLISTER                        |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4a460; margin-right: 5px;"></span> SKOLEGÅRD                            | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-left: 2px dashed purple; margin-right: 5px;"></span> EKSEMPEL PÅ ADGANGE TIL BYRUM FRA BYGNINGER |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4c4b0; margin-right: 5px;"></span> PLADS                                | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-left: 2px dashed orange; margin-right: 5px;"></span> PARKERING                                   |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #add8e6; margin-right: 5px;"></span> ANKOMST OMRÅDE                       | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-left: 2px dashed orange; margin-right: 5px;"></span> FODGÆNGERADGANGE                            |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90ee90; margin-right: 5px;"></span> SPORTSAREAL / GRØNT AKTIVITETSOMRÅDE | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-left: 2px dashed orange; margin-right: 5px;"></span> FORBINDELSER                                |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #32cd32; margin-right: 5px;"></span> 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 butikslokaler 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. Parke- ringspladser, 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 en miljøvurdering offentliggøres 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.

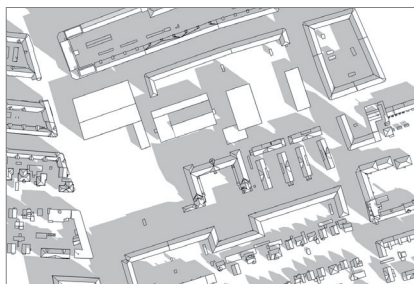
### Virksomheder

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

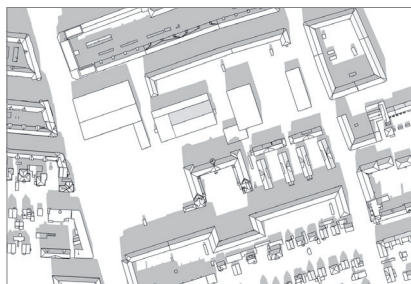


## Skyggediagrammer

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.



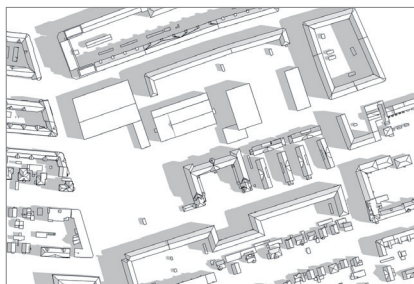
*21. marts kl. 9  
Der er lav forårmorgensol på sportsarealet og delvis sol på pladsen, legepladsen og den indre skolegård.*



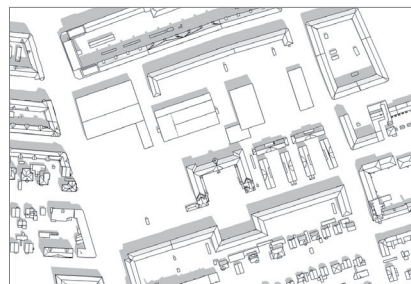
*21. marts kl. 12  
Ved frokosttid er der sol i stort set hele området. Skolegården mod nord ligger delvis i skygge.*



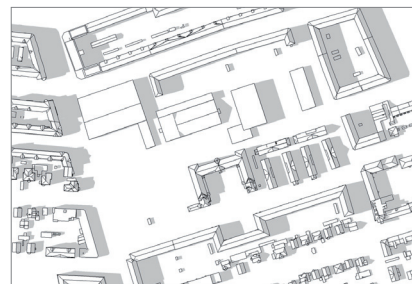
*21. marts kl. 17  
Sollyset giver i de sene eftermiddagstimer vestsol til Parmagade, Grækenlandsvej og langs skolebygningerne og legepladsen.*



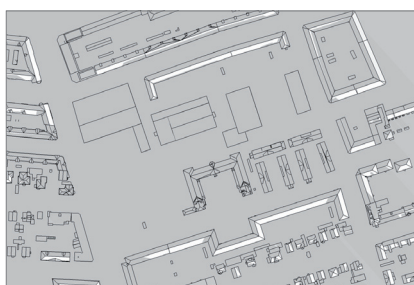
*21. juni kl. 9  
Morgensolen giver sollys til alle byrum, dog forekommer der skygge bag bygningerne mod nordvest.*



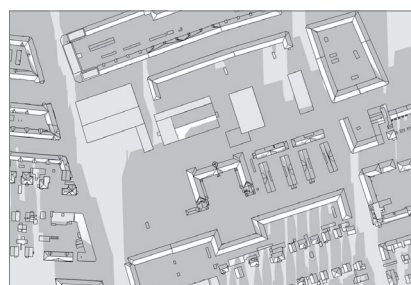
*21. juni kl. 12  
Der er middagssol og højsommer. Sollys i alle byrum.*



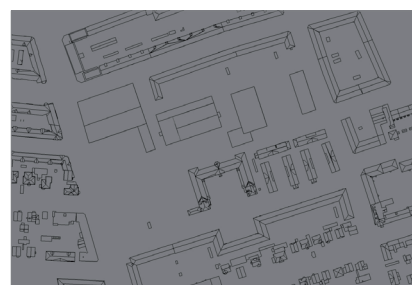
*21. juni kl. 17  
Halbygningen kaster skygge på den interne færdselsvej og skolebygningerne kaster skygge på sportsarealerne.*



*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.

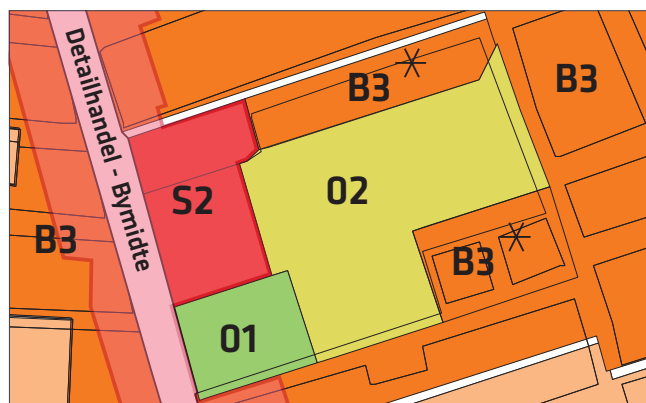
Af afsnittet om infrastruktur fremgår, at en af forudsætningerne for, at regionen også i de kommende år kan være konkurrencedygtig er, at trængslen særligt i og omkring København begrænses, bl.a. gennem udbygning af den kollektive trafik og mulighed for anvendelse af adfærdsregulerende virkemidler, såsom 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](http://www.kk.dk/kp11).



Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen

#### SERVICEERHVERV S2

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

#### Parkeringsdækning:

I størrelsesordenen og højst 1 pr. 100 m<sup>2</sup>

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

#### DETAILHANDEL / BYMIDTE

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

#### Parkeringsdækning:

I størrelsesordenen og højst 1 pr. 100 m<sup>2</sup>

#### 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 m<sup>2</sup>

#### BOLIGER B3\*

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

#### Parkeringsdækning:

Mindst 1 pr. 200 m<sup>2</sup>, højst 1 pr. 100 m<sup>2</sup>

#### 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 m<sup>2</sup>

## CYKELPARKERING PR. 100 m<sup>2</sup>

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 forbindelse med planlægning af butikcentre foretages en konkret vurdering

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

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 CO<sub>2</sub>-neutrale hovedstad i 2025. Det handler blandt andet om at begrænse energiforbruget og CO<sub>2</sub>-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 Gerbrandskolen. 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 energioptimerende. Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet, med plads til aktiv udfoldelse.

## Varmeplanlægning

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

Frem til 2015 kan det dog tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningssklasse 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.

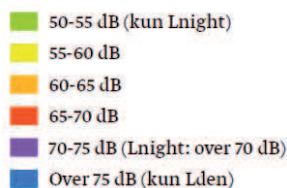
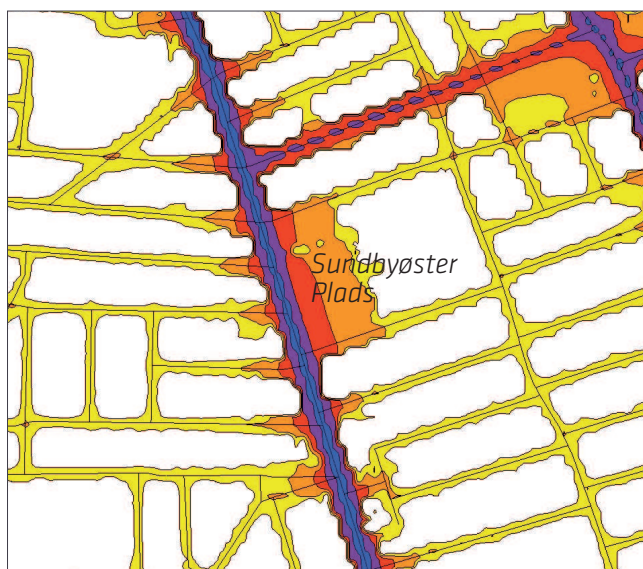


Lavenergibebyggelse er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men der vil kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet.

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](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 Middelgrundsvvej 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.



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



## 'Større trafikikkerhed og færre parkeringsproblemer'

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

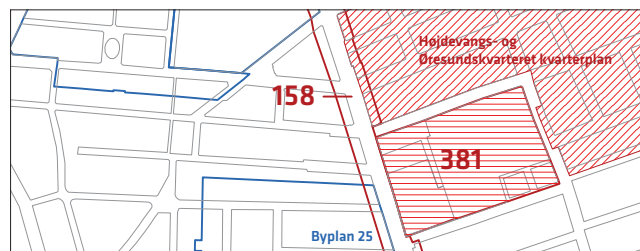
Amager Øst Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der blandt andet omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen er vedlagt som digitalt bilag til Kommuneplanen. Bydelsplanen indeholder et bydelskatalog med 20 indsatsområder, som beskriver, hvordan visionen for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

Under indsatsområdet 'Cyclisme' 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 cykelpendleruter 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.

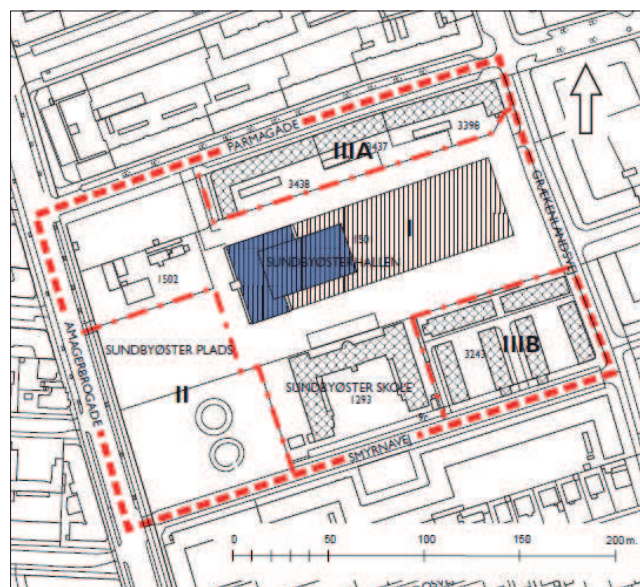
## Lokalplaner i kvarteret



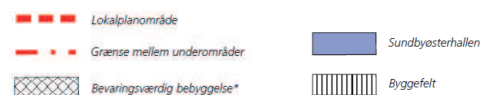
På illustrationen er der angivet eksisterende byplan samt lokalplaner og startredegerelse i kvarteret

### 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 via hjemmesiden [www.kk.dk/Lokalplaner](http://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 CO<sub>2</sub>, 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 byggherre 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](http://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 m<sup>2</sup>, at tagvand ikke må ledes til kloaksystemet, men håndteres lokalt. Grunden hertil er ønsket om at imødegå klimaændringerne og det øgede pres på kloakkerne.

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](http://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](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 byggherren 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 spurvognsremise.

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](http://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 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvandsænkning 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 fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang.

# Lokalplan 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 lokalplanforslaget 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 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>.

- 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 butiksformål. Det samlede etageareal

til publikumsorienteret anvendelse kan maksimalt udgøre ca. 3.000 m<sup>2</sup>, 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) Indtil 25 procent af etagearealet kan anvendes til helårsboliger, placeret i bebyggelsens øverste etager alene med mulighed for ophold på tagterrasse. Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup>, eksklusiv pulterrum til boligen. 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, sportsanlæg, sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner og kulturelle formål.

### Stk. 4. For område VI a og VI 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 m<sup>2</sup> og ingen boliger må være mindre end 65 m<sup>2</sup>. 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 byggefeltter. 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 ejendommers bebyggelsesprocent under ét.

- b) I byggefelt A1 jf. tegning nr. 3 skal opføres bebyggelse med facade eller gavl 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 udkravning over byggelinjer 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 ejendommers 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 tagterrace. 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 gavl 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 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 spejlende virkning.
- d) Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.
- e) 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.
- f) Skiltning, reklamering og opsætning af facadebelysning, 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. Facadebelysning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke ved blanding eller reflekser være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til områdets karakter eller den pågældende bygnings arkitektoniske 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](http://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 helheds-løsning 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 bevarer.

### 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 arkitek-

toniske principper. Vindueshuller over stueetagen må ikke bindes sammen til facademotiver med blændpartier.

- c) Glaspartier må ikke afblændes.
- d) Stueetagernes 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 facade-materialer 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 stueetager 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 forsinker og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>. 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 delområdets 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 fortov på Amagerbrogade. Pladsen kan udformes kunstnerisk med f.eks. vandlemter 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 tryghed og overskuelighed samt at der tages hensyn til kantzoner ved bebyggelserne. Det eksisterende 'torvetræ' skal fremstå som et væsentligt element på pladsen.

## Definition af kantzone

Kantzone er overgangen mellem bygning og byrum. Kantzone bidrager til oplevelsen af en varieret by og højner byrummets kvalitet. Markering af kantzoner ved f.eks. variationer i belægninger 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 adgang 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 byrummernes 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 tilgæn-

gelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

For at reducere CO<sub>2</sub>-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 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringsdækning for serviceerhverv, herunder butikker, skal være af størrelsesordenen og op til 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> og skal placeres på 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 m<sup>2</sup> boligetageareal
- 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervs-etageareal
- 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> butiksetageareal
- 1 cykelparkeringsplads til pladskrævende cykler pr. 1000 m<sup>2</sup> butiks- eller boligetageareal

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 minimum 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 havnens 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 byrummenes 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 forureningsgener

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 skræmres 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>). 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 varmeforsyningsanlæg, 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 varmeforsyning, 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 toiletter, 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 byherre 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 lovlige.

## § 12. Ophævelse af lokalplan nr. 381

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

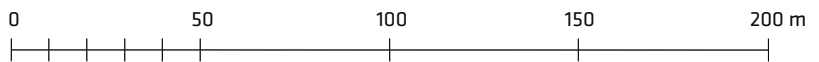
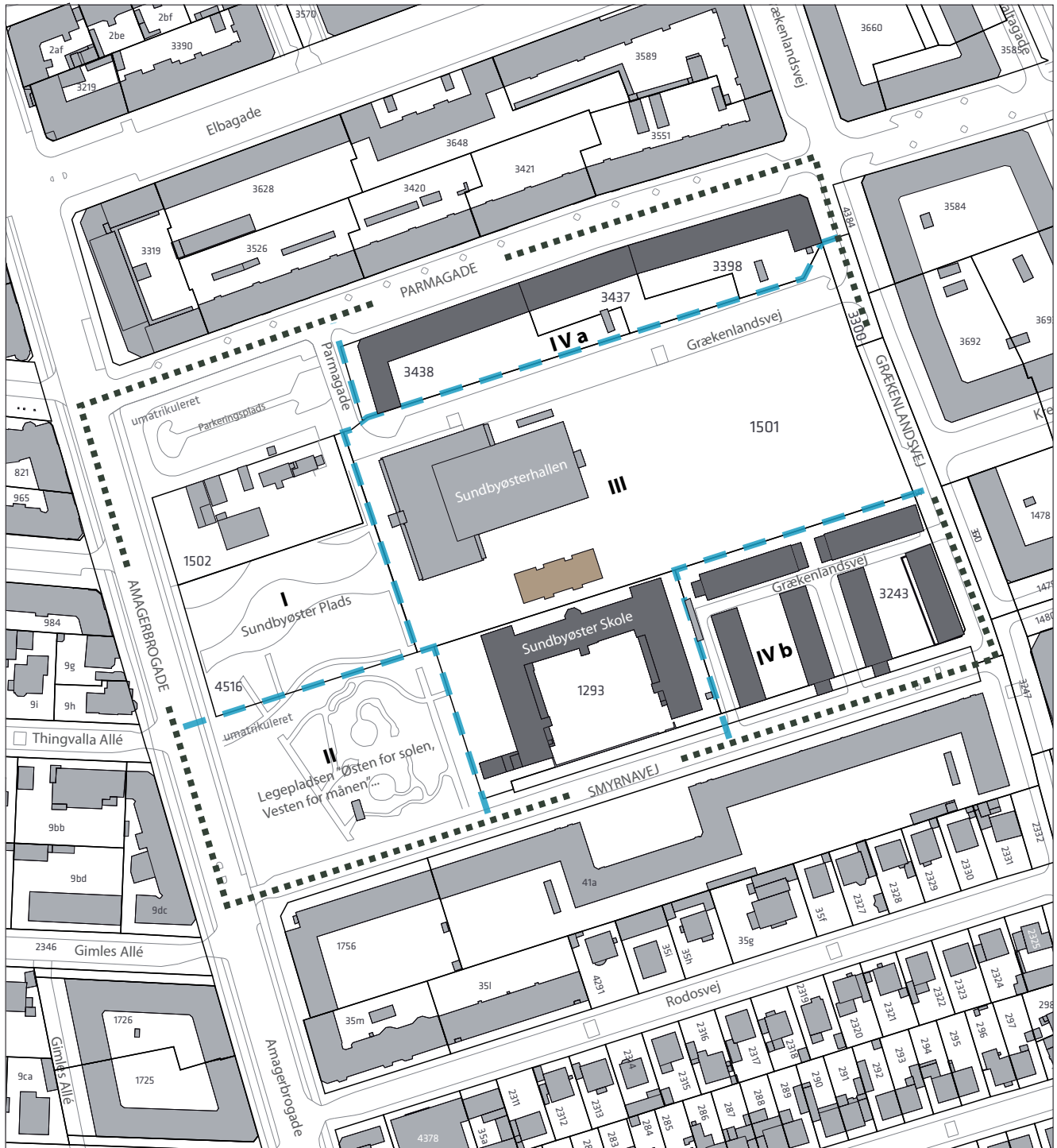
### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.
- 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.





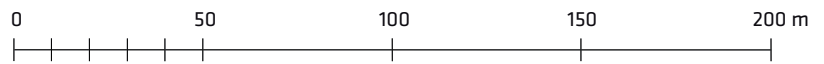
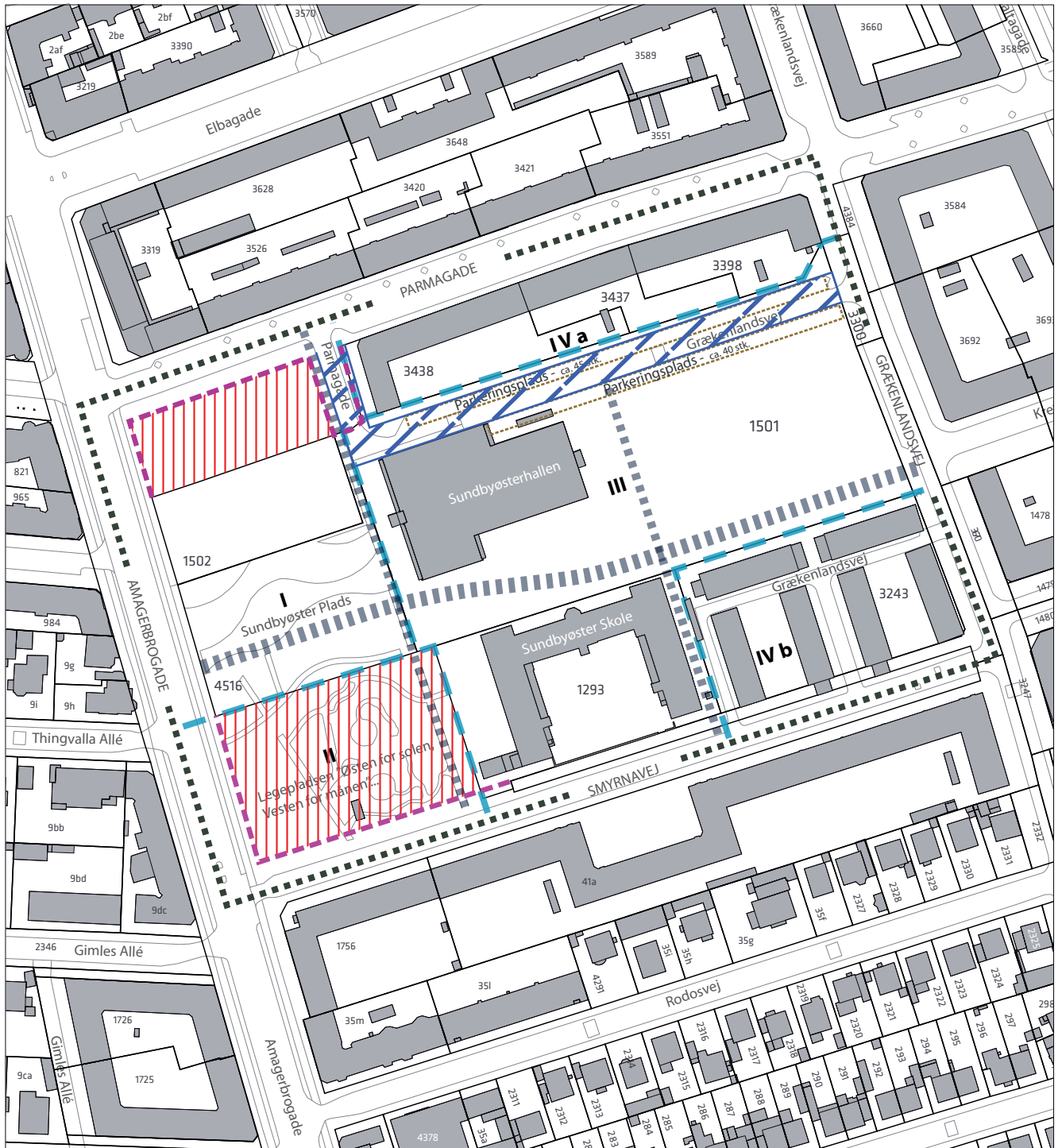
# Tegning nr. 1 / Lokalplanområdet



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

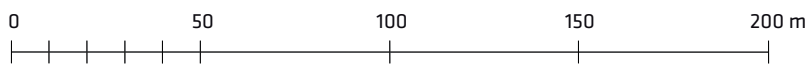
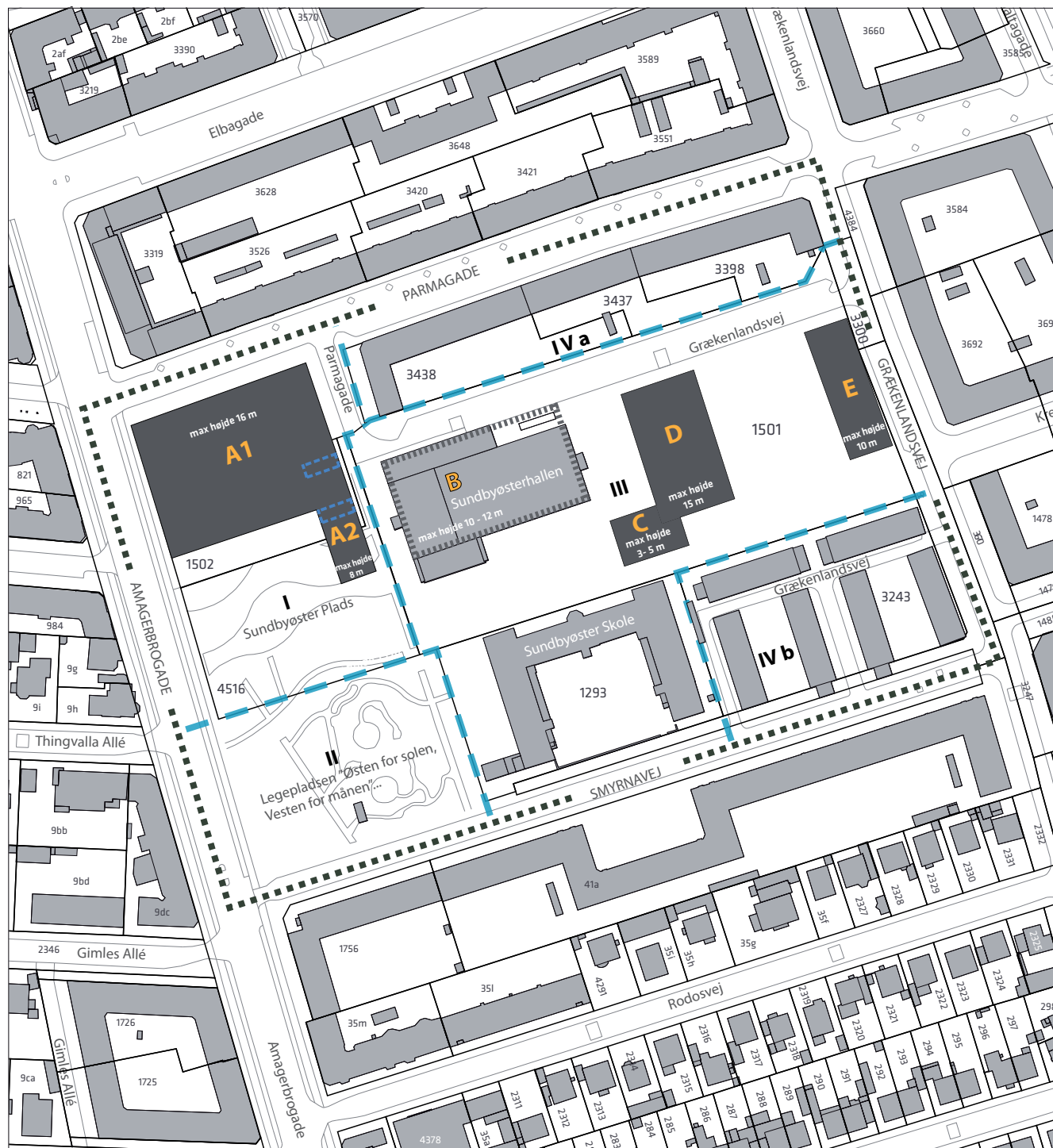


# Tegning nr. 2 / Vej- og stiforhold



- Lokalplanområde
- Underområder
- / xxx Matrikelskel / matrikelnummer
- Eksisterende bygninger
- Vejlinier
- Vejudlæg
- Principiel placering af stier
- Vejareal, der kan nedlægges
- Parkering

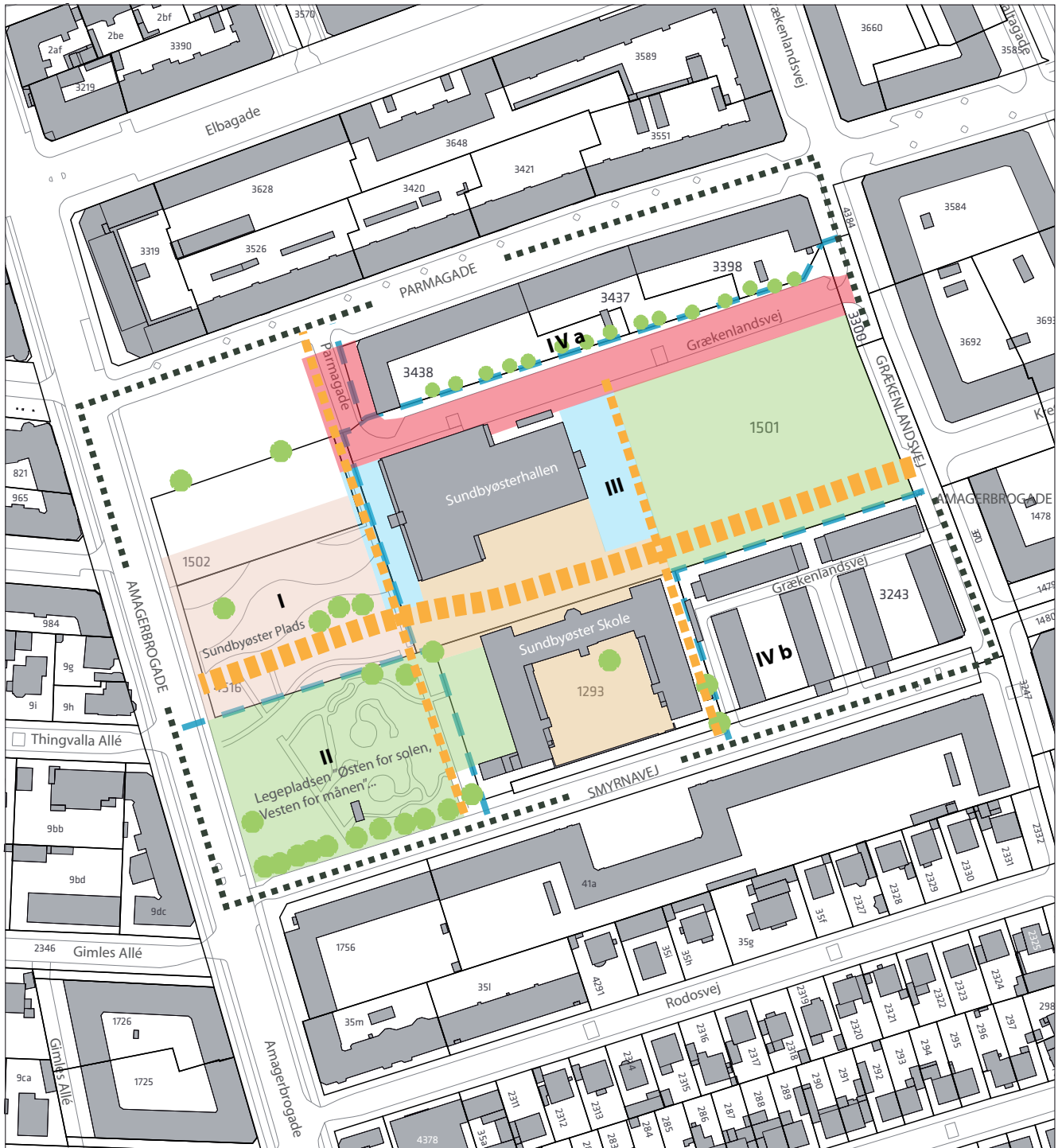
# Tegning nr. 3 / Byggefelter



- 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 |
| — / xxx   | 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        |  |                          |   |

# 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, bebyggelsesens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering mv. 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.





# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 26. april 2012 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan 'Sundbyøster Skole'.

Høringsperioden løber fra den 16. maj 2012 til den 16. august 2012.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget. Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Kommunen inviterer til borgermøde tirsdag den 12. juni 2012 kl. 19 - 21 på Sundbyøster Skole i Pigernes gymnastiksal, Smyrnavej 5-7, 2300 København S.

## [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade planforslaget.

## Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

E-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
Tlf.: 33 66 35 00  
[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den 15. august 2012.**

**SAMMEN  
OM BYEN**