Bilag 1

HOLMBLADSVÆNGE

Forslag til lokalplan

Københavns Teknik- og Miljøforvaltning har den 31. oktober 2016 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Holmbladsvænge.
Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

Offentlig høringsperiode fra den 8. november 2016 til den 6. januar 2017

Indhold

Redegørelse for lokalplan 3

Lokalplanens baggrund og formål 3
Lokalplanområdet og kvarteret 4
Byggeønsker 5
Lokalplanens indhold 7
Miljøforhold 8
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen 8
Skyggediagrammer 9

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 10

Overordnet planlægning 10
Kommuneplan 2015 10
Lokalplaner i kvarteret 11
Miljø i byggeri og anlæg 2016 11
Regnvand 11
Varmeplanlægning 12

Tilladelser efter anden lovgivning 13

Affald 13
Jord- og grundvandsforurening 13
Museumsloven 13
Rottesikring 14

Lokalplan Holmbladsvænge 15

§ 1. Formål 15
§ 2. Område 15
§ 3. Anvendelse 15
§ 4. Vej-, sti-, og adgangsforhold samt parkering 16
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering 17
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden. 17
§ 7. Ubebyggede arealer 18
§ 8. Støj og anden forurening 19
§ 9. Regnvand 20
§ 10. Retsvirkninger 20
§ 11. Ophævelse af lokalplan 20
Kommentar af generel karakter 20
Tegning nr. 1 – Lokalplanområde 21
Tegning nr. 2 – Bebyggelsesplan 22
Tegning nr. 3 – Snit og højder 23

Hvad er en lokalplan 24

Lokalplan 24
Lokalplanforslagets retsvirkninger 24
Lokalplanens endelige retsvirkninger 24

Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

Redegørelse for lokalplan

Luftfoto af lokalplanområdet set mod syd. Lokalplanområdet er indrammet med hvid linje. Foto: Københavns Kommune.

Lokalplanens baggrund og formål

Ejeren af ejendommen Amagerbrogade 23 - 25 og Uplandsgade 2 ønsker at indrette ca. 87 ungdomsboliger ved om - og tilbygning af eksisterende erhvervsbygning på adressen Uplandsgade 2, som hidtil har fungeret som administration for Amagerbanken.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre denne om - og tilbygning ved at sikre bebyggelsens visuelle og volumenmæssige tilpasning til den eksisterende, tilstødende bebyggelse, samt at sikre gode og velindrettede fri - og opholdsarealer for ejendommens beboere.

Derudover fastsættes bevaringsbestemmelser for forhuset på Amagerbrogade 23 - 25, der tidligere rummede Amagerbanken.

Den ændrede anvendelse fra erhverv til ungdomsboliger medfører en påvirkning af den eksisterende karré, som kræver en ny lokalplan. Projektet er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Ejendommens fremtidige bruttoetageareal vil overordnet være svarende til det eksisterende, og den aktuelle bygning på Uplandsgade 2, vil fortsat danne afslutning på naboejendommens tilstødende karréstruktur, samt ind-

Genboen til Uplandsgade 2, en funktionalistisk boligbyggelse fra 1939, der med sin langstrakte, krumme facade giver området karakter. Foto: Københavns Kommune.

Holmbladsvænge set fra nord med områdets karakteristiske karré-bebyggelser. Til højre ses, med rød teglfacade, lokalplan områdets tilstødende, markante nabobebyggelse fra 1923. Foto: Københavns Kommune.

Nabobebyggelsen langs Ved Sønderport, set fra øst, med Vor Frelsers kirkegård til venstre i billedet. Foto: Københavns Kommune.

passe sig i den på stedet bygningsmæssige sammenhæng, som en huludfyldning.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet er beliggende i bydelen Amager Øst og består af ejendommen matrikel 388, Amagerbros Kvarter, København, der indeholder 2 bygningskomplekser på henholdsvis Uplandsgade 2 og Amagerbrogade 23 -25. Grundarealet udgør 2739 m².

Ejendommen støder mod nord - og sydøst op til den almene boligbebyggelse Limgården. Mod nordvest afgrænses den af Uplandsgade og mod sydvest af Amagerbrogade.

De eksisterende bygninger på ejendommen adskiller sig fra kvarterets øvrige byggerier - og fra hinanden.

Amagerbankens tidligere hovedsæde fra 1850, der er beliggende langs Amagerbrogade, er en klassicistisk, hvidpudset bygning i 2½ etagers højde og den bagvedliggende administrationsbygning, på 6 etager fra 1972, er modernistisk og nøgtern i sit udtryk.

Ejendommens eksisterende anvendelse er erhverv. I stueetagen mod Amagerbrogade er indrettet en dagligvarebutik.

Det omgivende kvarter er karakteriseret af klassiske etageboliger fra før 1950, der strækker sig fra Amagerbrogade mod vest til Øresundskollegiet mod øst. Genboen på Uplandsgade, en langstrakt, funktionalistisk boligbebyg-

Lokalplanområdet set fra Amagerbrogade. I forgrunden Amagerbankens tidligere hovedsæde, en klassicistisk bygning fra 1850. Bagved ses den 6. etagers kontorbygning fra 1972, der nu ønskes omdannet til ungdomsboliger. Foto: Københavns Kommune.

Situationsplan over de fremtidige forhold. Illustration: Regnbuen.

gelse fra 1939, markerer den gamle banelinje mod nord og afgrænser, med den lange krumme facade, området mod de bagvedliggende boligkarreér. Mod syd ligger Vor Frelsers Kirkegård med grønne arealer.

I en radius af ca. 500 m fra ejendommen findes voldanlægget med store, rekreative arealer og Metrostationen Amagerbro er beliggende i tilsvarende gå afstand.

Byggeønsker

Der ønskes indrettet ca. 87 ungdomsboliger ved ombygning af ejendommens eksisterende erhvervsbygning, samt ved tilbygning af en mindre, tilbagetrukket tagetage på den fløj af bygningen, der vender mod Uplandsgade. De eksisterende taghuse fjernes.

Tagetagen vil herefter bestå af tilbygningen på ca. 160 m², indeholdende 3 boliger, trappeadgange videreført fra de underliggende etager, og en stor fælles tagterrasse med pergola.

Der anlægges desuden en begrønnet tagterrasse på 2. etage, og til dette formål nedrives ca. 67 m² etageareal. Den eksisterende bygnings facadehøjde hæves med ca. 0,35 m, da taget forstærkes, og bygningshøjden med tagbygning vil herefter blive ca. 22,25 m.

Ejendommens etageareal øges i alt med ca. 25 m² til 6378 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 233, hvilket er tæt på den eksisterende.

Facadeelementer med vinduer og brystninger udskiftes med ny klimaskærm. Samtlige boliger forsynes med franske altaner.

Stueetagen og de to kælderetager indrettes fortsat til tilkørsel og parkering, nu tilpasset de krav ungdomsboligerne udløser i henhold til kommuneplanens bestemmelser: 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m², heraf min. 50 procent overdækket, svarende til 142 pladser, heraf 7 til pladskrævende cykler, og 1 parkeringsplads til biler pr. 300 m² svarende til 12 pladser.

I bygningens kældre indrettes udover cykelparkering, fællesvaskeri og pulterrum.

Det bevaringsværdige forhus, beliggende Amagerbrogade 23-25, ombygges ikke og anvendes fortsat til erhverv,

Foto af de eksisterende forhold. Foto: Københavns Kommune.

3D- illustration af de fremtidige forhold. Illustration: Regnbuen.

Facade set fra Uplandsgade. Illustration: Regnbuen.

Facade set fra Amagerbrogade. Illustration: Regnbuen.

Snit i gårdrum set fra nord. Illustration Regnbuen.

Gårdrum og facade set fra syd. Illustration: Regnbuen.

undtaget et areal på ca. 140 m² på 2. sal, der indrettes til fælleslokale for ungdomsboligerne.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen muliggør om - og tilbygning samt anvendelsesændring af den eksisterende kontorbygning, Uplandsgade 2, fra erhverv til boliger. Boligerne er tilpasset den unge brugergruppe. Ungdomsboligerne opføres i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for kollegie- og ungdomsboliger.

Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Den eksisterede infrastruktur, bygningens forhold til de eksisterende vejlinjer samt bygningens tilkørselsforhold ændres ikke ved projektets gennemførelse.

Parkering

Biler

Amagerbankens hovedsæde på Amagerbrogade 23 - 25 er opført i 1850, og der er ikke godkendt parkeringspladser på ejendommen, før den i 1972 udvides med Eske Christensens bygning på Uplandsgade 2. På ejendommen findes i dag 55 parkeringspladser fordelt på to etager i kælderen. Efter anvendelsesændringen til ungdomsboliger udløser bygningen på Uplandsgade 2 krav om kun 12 parkeringspladser, svarende til den gældende kommuneplan norm for ungdomsboliger på 1 plads pr. 300 m².

Bygningen har herefter et stort overskud af parkeringspladser. Der forslås i projektet bibeholdt i alt 44 pladser af de eksisterende anlagte 55 parkeringspladser, hvilket vurderes som en fortsat rigelig parkeringsdækning for ejendommen som helhed.

Det er her taget i betragtning, at forhuset inkl. dagligvarebutikken er godkendt uden selvstændige parkeringskrav.

Cykelparkering

Parkeringsnormen for cykler er for ungdomsboliger 4 pladser pr. 100 m² etageareal, heraf minimum halvdelen i overdækning. Der er på ejendommen godkendt 114 cy-

kelparkeringspladser, heraf 69 pladser på terræn. Der vil i kælder blive etableret yderligere cykelparkering, så der i alt etableres 142 pladser til ungdomsboligerne svarende til den fastsatte norm.

Ejendommen vil herefter have i alt 256 cykelparkeringspladser.

Bebyggelsens placering og udformning
Den eksisterende bygning på Uplandsgade 2 ombygges og en mindre tagbygning tilføjes.

Tagbygningen trækkes tilbage fra facadelinjen mod Uplandsgade, Amagerbrogade og mod gård og udføres i lyst materiale, f. eks som hvidpudset facade. Taget på denne udføres som grønt tag.

På den eksisterende bygnings tagflade, samt på 2. etage anlægges fælles opholdsarealer i form af begrønnede terrasser, indrettede til ophold. Værn på tagterrasser trækkes tilbage fra facadelinjer.

Bygningens betonkonstruktion bibeholdes. Samtlige facader udskiftes og hver enkelt bolig forsynes med en fransk altan.

Facaderne udføres i rødbrune alupartier og tilpasses den omgivende bebyggelse.

Stueetagen skal fremstå lys, f. eks hvidpudset. Vinduerne spænder fra gulv til loft og udføres enkle og spinkle.

Den arkitektoniske hovedidé er at skabe en bygning der, moderne i sit udtryk og med egen identitet og historie, samler linjer og karakteristika fra de omkringliggende bygninger i facadeudtrykket og dermed sammenbinder bygningsrækken og helstøber gadeforløbet.

Bevaringsværdige bygninger
Bygningen på Uplandsgade 2, der ombygges, er ikke udpeget som bevaringsværdig, men den tilknyttede 2½ etagers hovedbygning beliggende Amagerbrogade 23-25, har en høj bevaringsværdi på 3. Denne bygning ombygges ikke i projektet.

Lokalplanforslaget fastlægger bevaringsbestemmelser for bygningen. Bestemmelserne sikrer, at Teknik- og Miljøudvalget skal godkende evt. fremtidig nedrivning, ombygning eller tilbygninger på den bevaringsværdige ejendom.

Byrum og byliv
Ejendommens delvise ændring fra erhverv til bolig vil betyde mere byliv i området i flere døgnets timer. Den nye boligfunktion afspejles i bygningen, der med nye facader og med franske altaner, vil åbne sig mod omgivelserne. Friarealerne placeres på fælles tagterrasser og friarealprocenten for ungdomsboliger fastsættes til 27,5 procent.

Bæredygtighed
Tilbygningen på tagetagen forsynes med grønt tag, og tagterrasserne vil blive delvist begrønnede. Det er i øvrigt hensigten at begrønne de overdækkede altangange mellem de to blokke med vedbend. Der forventes herved en reduktion af afledte regnmængder fra tagflader.

Miljøforhold

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

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer
Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 1533 af 10. december 2015).

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.

Lokalplanen skal muliggøre en anvendelsesændring af en eksisterende bygning fra erhverv til ungdomsboliger. Projektet er af omfang og placering svarende til det eksisterende byggeri på ejendommen, og det vurderes at passe ind i området.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

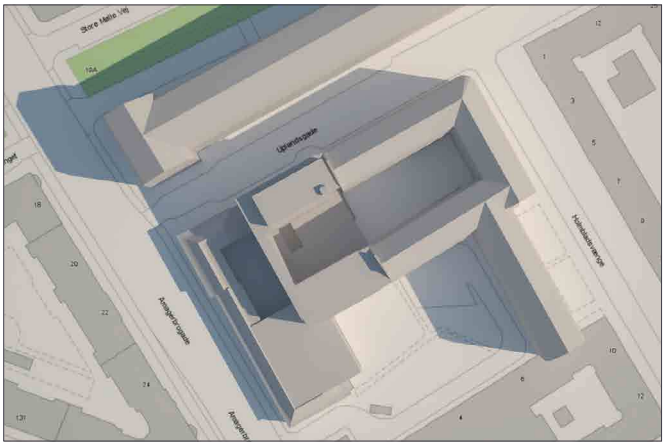
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige 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.

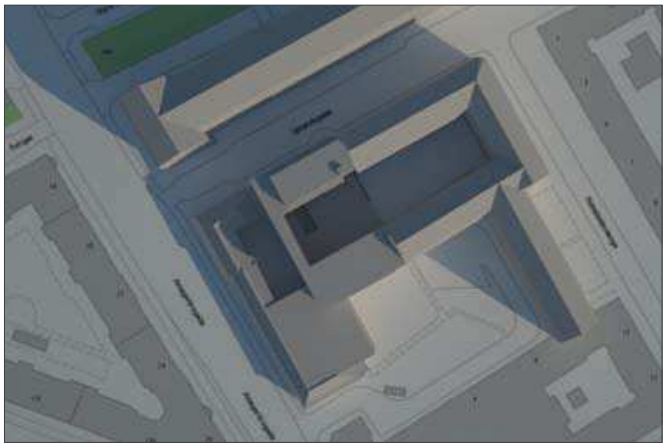
Skyggediagrammer

Diagrammerne viser, at skygger hovedsageligt falder på ejendommens egne arealer og i mindre grad på naboejendommens.

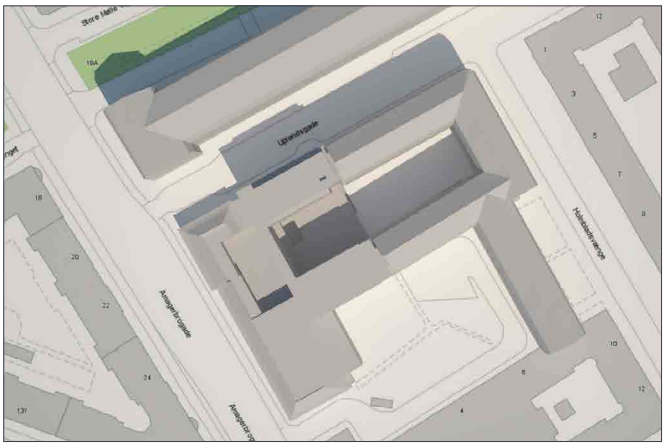
Situationen er overordnet at sidestille med de eksisterende forhold.



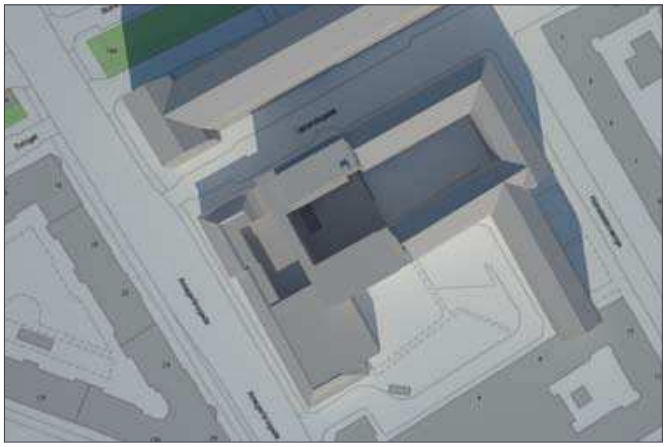
21. juni kl. 9.00



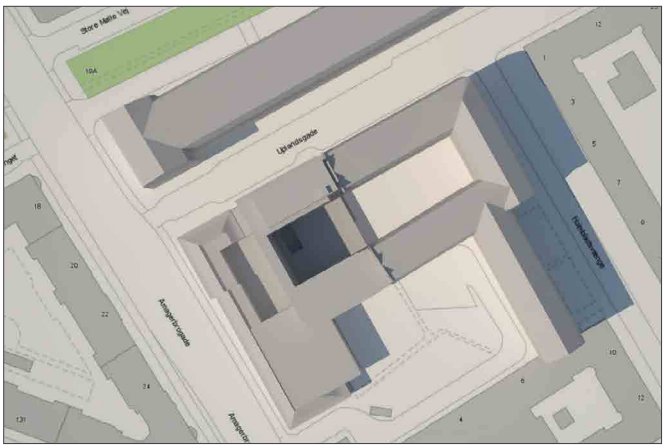
21. marts kl. 9.00



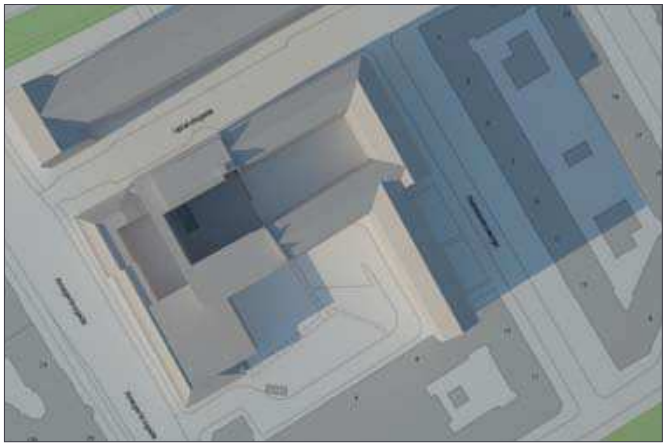
21. juni kl. 12.00



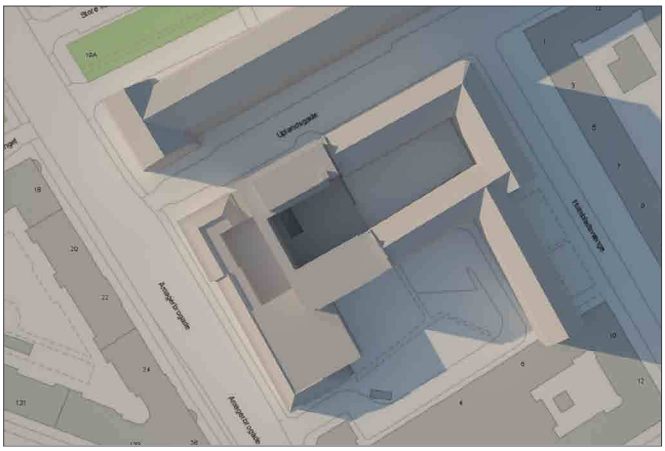
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Regional udviklingsplan 2012

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2015

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med Kommuneplan 2015. I Kommuneplan 2015 er området udlagt til boligformål (B4). For bebyggelse, der opføres som huludfyldning i eller afrunding af randbebyggelse, herunder i stedet for utidssvarende byggeri, i eksisterende karreer eller i gadeforløb med randbebyggelse, kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges, såfremt kvarterets helhedspræg, inkl. de ubebyggede arealer, vurderes at blive tilfredsstillende.

Gældende rammer i Kommuneplan 2015

Detailhandel

Lokalplanområdet ligger i området for bymidte Amagerbrogade. Bruttoetagearealet 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.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryg by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet i Uplandsgade er LDEN 58-63 dB(A) i 1½ og 4 meters højde.

Der skal ved valg af vinduesløsninger sikres at grænseværdien på LDEN 46 dB for vejtrafikstøj LDEN 51 dB med åbne vinduer (0,35 m²) i møblerede opholds- og soverum kan overholdes.

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Bydelsplan

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

Lokaludvalg Amager Øst har i 2013 lavet en plan for bydelen med 15 forslag til udvikling af samme. En ny plan for 2017-2020 er under udvikling.

Det aktuelle lokalplanområde Gældende lokalplaner

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 385 Vermlandsgade

Lokalplanområdet ligger i det nordvestlige hjørne af Sundbyøster, tæt ved grønne områder med voldterrænet omkring Stadsgraven, Kløvermarken og haveforeninger. Mod øst ligger blandet industri- og erhvervsbebyggelse. Karreerne omkring Amagerbrogade, Christmas Møllers Plads og Svinget/Store Mølle Vej danner et meget homogent bebyggelsesmiljø med bevaringsværdige bygninger af høj arkitektonisk kvalitet. Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af boligbebyggelse på hidtidige erhvervsejendomme mv., at sikre bevaring af arkitektonisk værdifulde karrébebyggelser, at muliggøre anlæg af rekreativt areal med en delstrækning af en overordnet cykelrute i den tidligere Amagerbanes tracé og at opretholde en transformerstation.

Lokalplan nr. 158 Amagerbrogade med tillæg 1

Lokalplan 158 er en strøggadelokalplan hvis formål er at sikre, at Amagerbrogade på strækningen mellem Christmas Møller Plads og Vejlands Allé/ Greisvej samt dele af Christmas Møller Plads og Sundbyvester Plads opretholdes som de omkringliggende bydeles handelsmæssige centrum med publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagerne.

Tillæg 1 fra 2013 omfatter den sydlige del af lokalplanområdet Amagerbrogade - mellem Englandsvej/ Øresundsvej og Vejlands Allé/Greisvej. I området udvides anvendelsen, således at stueetager mod Amagerbrogade, udover publikumsorienterede servicehverv, tillige kan anvendes til liberale erhverv.

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

Miljø i byggeri og anlæg 2016

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

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

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

"Miljø i byggeri og anlæg 2016" kan findes på hjemmesiden: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Regnvand

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 og tøjvask 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.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan

dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

Varmeplanlægning

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

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.
Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

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

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

I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaaffald.
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 m^2 per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Byens Drift, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer m.m.

Jord- og grundvandsforurening

Matr. nr. 388 Amagerbros Kvarter, København, Uplandsgade 2 er ikke kortlagt som jordforurenet, men Center for Miljøbeskyttelse har registreret historiske oplysninger om aktiviteter der kan have medført jordforurening på matriklen:

1935: Akkumulatorfabrik. Amagerbros Ladestation. Amagerbanen. Før 1936 Carl Lunds Gade, efter Carl Lunds Fabrikker, der lå her og senere indgik i Glud & Marstrand.

Ved opførelse af erhvervsbygningen i 1966, er der udgravet til kælder, og en eventuel jord- og grundvandsforurening fra tidligere tiders forurenende aktiviteter er blevet fjernet. Det kræver derfor ikke en tilladelse fra Center for Miljøbeskyttelse til indretning af ungdomsboliger i den eksisterende erhvervsbygning.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

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

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

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

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenet vand fra byggegruben.

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters 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.

Lokalplan Holmbladsvænge

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for matr. nr. 388 Amagerbros Kvarter, København

§ 1. Formål

Lokalplan Holmbladsvænge udgør det planmæssige grundlag for at fastlægge området til boligformål.
Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Udformningen af om - og tilbygningen skal bidrage til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft af ejendommen og sikre dens sammenhæng med kvarteret og den tilstødende karrestruktur.
- Ejendommens bevaringsværdige hovedhus skal sikres således, at istandsættelser, moderniseringer o. lign. sker med den størst mulige respekt for husets bygningskultur, herunder de historiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter, som bebyggelsen repræsenterer.
- Ubebyggede arealer er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for ophold og rekreation.
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og håndtering af regnvand.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 388, Amagerbros Kvarter, København, og alle parceller der efter den 21. juni 2016 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Området anvendes til boliger

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan endvidere indrettes serviceerhverv så som butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.
Bebyggelse over stueplan forbeholdes som udgangspunkt boliganvendelse, med mindre støjbelastning fra veje og lignende ud fra en konkret vurdering taler for en anden anvendelse.

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 2. Boligstørrelser

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m².
Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.
Uanset bestemmelserne om boligstørrelser kan der opføres eller indrettes bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² bruttoetageareal i gennemsnit, og ingen bolig må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 procent af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
Kollegie- og ungdomsboliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m².

Stk. 3. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.
For bebyggelse med særlige boformer kan fællesanlæg ikke være fælles for andre bebyggelser.
Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.

Stk. 4. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

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

Stk. 5. Forurenende virksomhed
Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen. På nærmere vilkår kan der tillades i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Stk. 6. Butiksareal
Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 1.000 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 1.000 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.000 m² bruttoetageareal.

Kommentar
Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål.
Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 852 m² pr. 31. juli 2014.

Stk. 7. Placering af dagligvare- og udvalgsvarebutikker
For ejendommens stueetage langs Amagerbrogade og Uplandsgade gælder det, at der kan indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal som fastsat i stk. 6.

Stk. 8. Særligt om stueetager
Bygning A
For stueetagen mod Uplandsgade fastlægges anvendelsen til serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelig med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Bygning B
For stueetagen fastlægges anvendelsen til publikumsorienteret serviceerhverv såsom butikker, restauranter og lignende.

Generelt
Stuetagerne må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.
Stueetagerne skal udformes som åbne eller aktive facader jf. § 6, stk. 2, samt de overordnede principper i § 6 om bebyggelsens ydre fremtræden.

§ 4. Vej-, sti-, og adgangsforhold samt parkering
Stk. 1. Opretholdelse af vejlinjer
De eksisterende vejlinjer opretholdes.

Stk.2. Adgangsveje
Overkørsel, samt adgang og nedkørsel til parkeringsanlæg, opretholdes.

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

Stk. 3. Bilparkering
Parkeringsdækningen skal være mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal og højst 1 pr. 100 m², dog 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til detailhandel. Til ungdomsboliger er kravet 1 plads pr. 300 m². Parkering etableres i stueetage og i kælder.
Der anlægges til ungdomsboligerne 12 parkeringspladser.

Stk. 4. Cykelparkering
Der skal etableres følgende cykelparkeringspladser:

Boliger:	4 pr. 100 m², Ikke krav om overdækning.
Ungdomsboliger:	4 pr. 100 m², mindst 50 % overdækket.
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pr. 100 m², mindst 50 % overdækket.
Erhverv:	4 pr. 100 m², mindst 25 % overdækket.
Uddannelses institutioner:	0,5 pladser pr. student/ansat mindst 50 % overdækket.
Butikker:	4 pr. 100 m², mindst 50 % overdækket.
Kulturelle servicefunktioner:	4 pr. 100 m², mindst 50 % overdækket.
Pladskrævende cykler: Boliger, erhverv og butikker:	2 pr. 1.000 m², overdækning som angivet ovenfor.

Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne.
Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

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

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocent

Ejendommens bebyggelsesprocent må ikke overstige 233.

Stk. 2. Bebyggelsesplan

a) Bebyggelse skal opføres bag vejlinjen.
b) Bygning A, jf. tegning nr. 2, skal sammenbygges med eksisterende karrébebyggelse matr. nr. 251 Amagerbros Kvarter.
c) Tilbygning og anlæg af tagterrasser på bygning A skal udføres i overensstemmelse med tegning nr. 2 og med højder og etageantal som vist på tegning nr. 3.

Stk. 3. Bevaringsværdig bebyggelse og forbud mod større ombygninger

I bebyggelsesplanen, tegning nr. 2, indgår den bevaringsværdige bygning B. Se også tegning nr. 1.
Bevaringsværdig bebyggelse må kun ombygges eller nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse.
Teknik- og Miljøudvalget kan dog tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdig bebyggelse, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende "force majeure" situation, når det sker under hensyntagen til det bevaringsværdige miljø og svarende til eksisterende bebyggelse. Det vil sige, at bebyggelsen skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

Stk. 4. Områder der ikke må bebygges

Ejendommens opholdsarealer må ikke bebygges.

Stk. 5. Bygning A: Bygningshøjde og etageantal

a) Facadehøjden af eksisterende 6 etager må ikke overstige 19,5 m. Bygningshøjden inklusiv tagetage må ikke overstige 22,25 m. jf. tegning nr. 3.
b) Det angivne etageantal og højder er inklusive trappetårne og evt. teknik/ ventilationshuse, dog eksklusiv mindre afkast til ventilation, jf. tegning nr. 3.

Stk. 6. Bygning A: Husdybde

a) Husdybden skal tilpasses husdybden på naboejendommen, jf. tegning nr. 2.
b) Tagbygningen skal udføres som penthouseetage og boligdelen skal, målt fra ydermure, tilbagerykkes med mindst 2,5 m fra eksisterende bygnings facadelinje mod Uplandsgade og mod gård og med mindst 5 m fra eksisterende bygnings facadelinje mod Amagerbrogade.
c) Tagbygning med tagudhæng, trappehus og elevator placeres indenfor det skraverede felt vist på tegning nr. 2, bygning A.

Stk. 7. Afstand til skel

Altaner og altangange skal placeres mindst 2,5 meter fra skel.

Stk. 8. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan, bygningshøjder og husdybder fastsat i stk. 2, 5 og 6.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.

Stk. 1. Generelt

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

Stk. 2. Facader

Bygning A

Facader i stueetager fastlagt til kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, skal udformes som åbne facader. Det vil sige, at de er udformet, så der er en høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum. (se § 3, stk.8)

Bygning A og B

Facader i stueetagen fastlagt til publikumsorienteret serviceerhverv såsom butikker, restauranter og lignende skal udformes som aktive facader. Det vil sige, at de er udformet, så der er nem og tydelig adgang mellem anvendelsen af stueetagen og det tilstødende byrum (se § 3, stk.8).

Stk. 3. Om - og tilbygning, bygning A

a) Facader skal fremstå i varme nuancer, der refererer til de omkringliggende beboelsesejendommes rødbrune tegl.
b) Facadernes opbygning skal, med afsæt i den eksisterende bygnings underliggende konstruktion, udformes så de omkringliggende bygningers vertikale og horisontale linjer afspejles
c) Underetagen og tagetagen, skal fremstå lyse, f. eks hvidpudsede og binde bygningen sammen med det eksisterende forhus.
d) Vinduer og døre dimensioneres så enkelt som muligt og alle boliger skal være velbelyste. Vinduesglas skal være klart, plant glas.
e) Vinduer og døre skal så vidt muligt udformes med spinkel detaljering og med karme og rammer i træ eller metal.
f) Vinduer og døre skal være natur, mørkegrå, sorte, brunlige eller andre farver, der er tilpasset området og bygningen.
g) Indgangspartier skal markeres med belysning eller anden markering.
h) Tage skal være flade. Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.
i) Tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.
j) Indækninger og eventuelle tagnedløb skal udføres i metal.

k) Der skal indrettes tagterrasser, som vist på bebyggelsesplanen, tegning nr. 2
l) Terrasse- og altanværn skal være spinkle, eller delvist transparente, og tilbagetrukket fra facaden.
m) Alle boligenheder skal forsynes med franske altaner.

Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.
Begrønning af tagflader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemparaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO_2. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

Stk. 4. Bevaringsværdig bebyggelse, bygning B

a) Enhver ombygning eller ændring af bebyggelses ydre, skal udføres i overensstemmelse med bygningens individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b-e.
b) Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelig udformning. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudset og behandles som oprindeligt.
c) Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre, altanværn m.v. samt oprindelige bygningsdele som søjler, terrasser og altaner, karnapper, frontispicer, skorstene, tårne, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes.
d) Ved udskiftning af vinduer skal vinduer udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosning og dimensioner m.v. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur. Der må ikke anvendes plastmaterialer.
   I boligbebyggelser må vinduer kun have klart glas.
e) Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal fremstå i zink, kobber eller stål.

Altaner

Der kan etableres altaner eller franske altaner mod gård. Altaner og franske altaner skal udformes på en enkel måde, der harmonerer med bygningens udtryk. Værn skal være enkle og med stor grad af transparens. Altandøre skal harmonere med eksisterende vinduer i udformning og farve.

Stueetagen

Ved ombygning af facader i stueetagen til aktive facader, jf. § 6, stk. 2, skal facadens vinduesrytme og fordeling mellem åbne og lukkede partier respekteres.

Stk. 5. Placering og udformning af bæredygtige elementer, bygning A og B.

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

Stk. 6. Facadeudstyr, herunder skiltning, Bygning A og B

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.
Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.
Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.
Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Kommentar

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

Stk. 7. Tekniske anlæg, Bygning A og B

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Stk. 8. Antenneanlæg, Bygning A og B

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

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse og overordnede indretning

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusiv den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for beboere og brugere. Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under et. Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	40 procent
Erhverv:	10 procent
Børneinstitutioner:	100 procent
Grundskoler:	40 procent
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 procent

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.
Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Stk. 2. Friarealer ungdomsboliger, bygning A
For ungdomsboligerne skal friarealet være mindst 27,5 procent.
I friarealet indregnes fælles tagterrasser.
Tagterrasserne placeres som vist på tegning nr. 2, bebyggelsesplan og indrettes som opholdsarealer.

Stk. 3. Afvigelser fra friarealers størrelse og overordnede indretning
Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

Stk. 4. Bestemmelser for indretning af tagterrasser
a) Tagterrasserne udformes som taghaver med velindrettede opholdsmuligheder til beboere og brugere og med gode sol - læ og støjforhold samt med tilgængelighed for alle.
b) Rekreative faciliteter skal anlægges som en integreret del af tagterrassernes udformning, med beplantning, bede, pergolaer, belægninger og fast inventar som fx bænke.
c) Som kantzone mellem boligenheder og fælles tagterrasse på 2. etage, bygning A, anlægges bræmme med mos-sedum.

Stk. 5. Belægninger
Belægninger skal udføres i høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet og være egnet til sikker færdsel.
Ved valg af belægninger og afvandingssystem skal der tages hensyn til mulighed for opsamling af regnvand til vanding af de beplantede arealer.

Stk. 6. Oplag
Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 7. Belysning
Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimlens mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Stk. 8. Beplantning
Beplantningen på tagterrasserne skal være varieret og bestå af mindre, blomstrende og frugtbærende træer, buske samt høje græsser og klatreplanter (pergolaer).

Kommentar
Fx bærmispel, små frugttræer, tobakspibe, samt stauder med blomstring på forskellige tider af året og krydderurtebede.

Stk. 9. Nyplantning af træer
For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.
For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m² med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

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

Stk. 10. Kantzoner
Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

Kommentar
Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal.

§ 8. Støj og anden forurening
Stk. 1. Støj fra trafik
Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik. Der henvises endvidere til §5, stk. 2 om bebyggelsens omfang og placering.
- Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB).
- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Støjniveau på boligfacader: 68

- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m^2): 46 fra vejtrafik
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38.

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

Stk. 2. Støj fra virksomheder

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

Kommentar

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

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 9. Regnvand

Stk. 1.

Tagterrasser, vist på tegning nr. 2, bygning A, skal udformes med regnbede i belægningen til afledning af overfladevand.

Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand. På tagbygning, tegning nr. 2 bygning A, etableres så vidt muligt grønt tag.

Kommentar

Der gøres opmærksom på at der etableres skybrudsløsning på Amagerbrogade og at tagvand på sigt skal til ledes denne løsning.

§ 10. Retsvirkninger

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

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

§ 11. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 158 Amagerbrogade strøglokalplan bekendtgjort den 26. oktober 1990, ophæves i sin helhed for matrikel nr. 388, Sundbyøster, København.

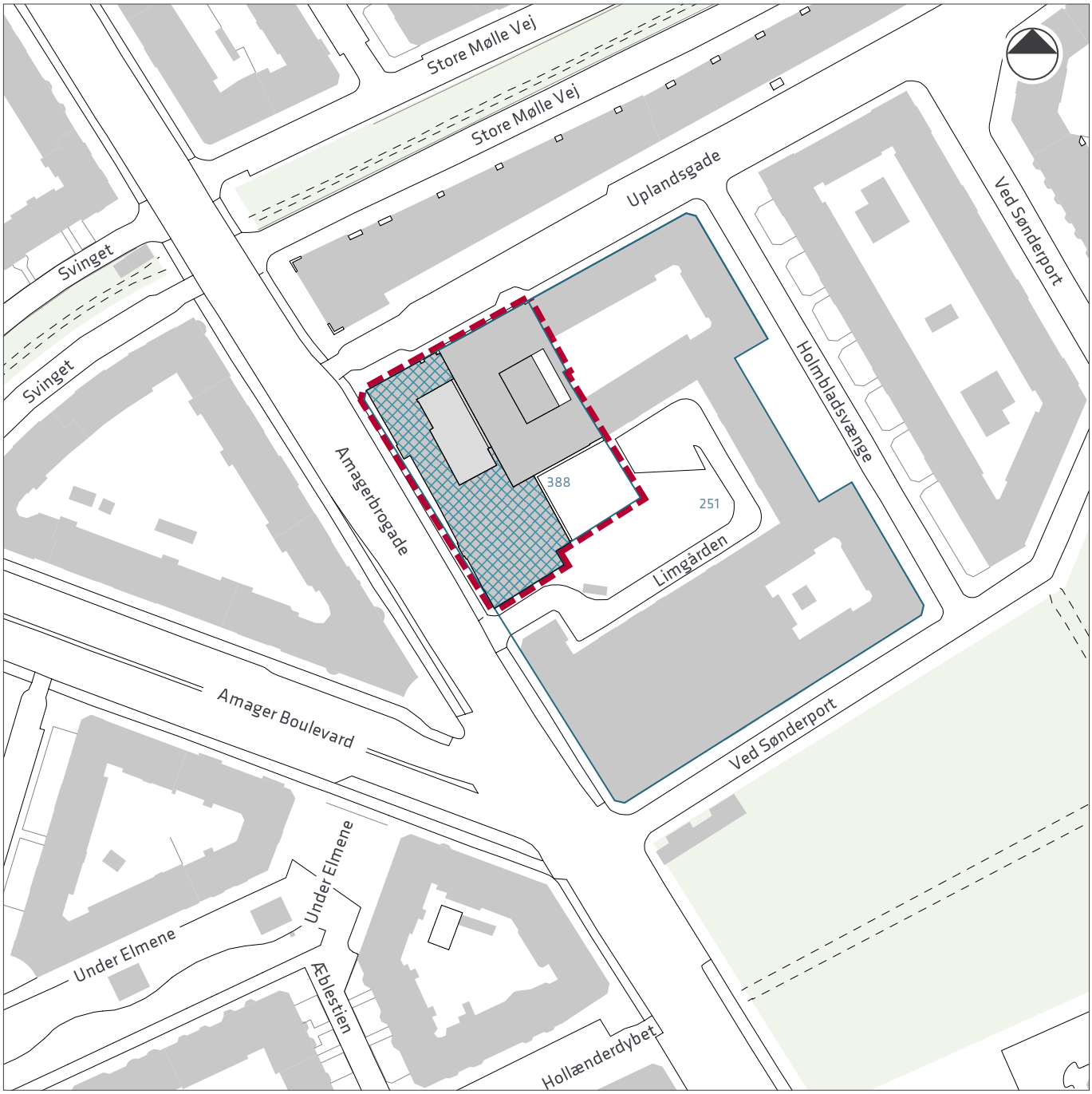
Kommentar af generel karakter

a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 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 – Lokalplanområde



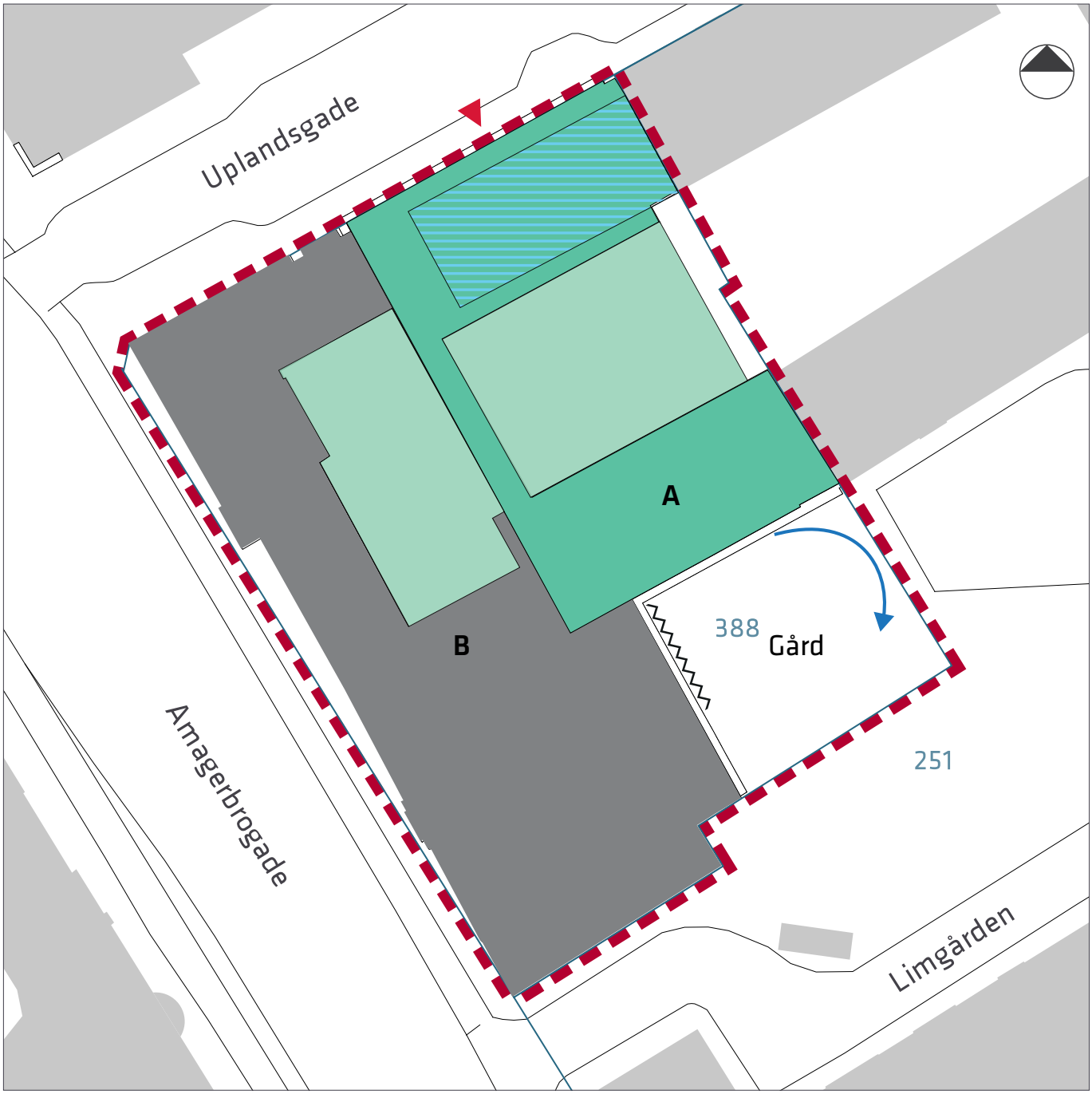
0 20 40 60 80 100 m

Grænse for lokalplanområde

Matrikelskel

Bevaringsværdig bebyggelse

Tegning nr. 2 – Bebyggelsesplan



0 10 20 30 m

Grænse for lokalplanområde

Matrikelskel

Tagterrasse på 2. etage

Eksisterende bygning i 2 ½ etages højde

6. etager + tagterrasse

6. etager + tilbagerykket tagbygning

A Ungdomsboliger

B Eksisterende bygning

Nedkørsel til parkeringskælder

Indgang til ungdomsboliger

Cykelparkering

Tegning nr. 3 – Snit og højder

Fremtidige forhold med angivelse af højder. Illustration Regnbuen.

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.

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Teknik- og Miljøforvaltning har den 31. november 2016 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Holmbladsvænge.

Høringsperioden løber fra den 8. november 2016 til den 6. januar 2017

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

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at se forslaget 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 6. januar 2017

SAMMEN OM BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen