



Til Teknik- og Miljøudvalget

7. juni 2018

Svar på spørgsmål fra Finn Rudaizky (O) vedrørende bevarende lokalplan for Eberts Villaby

Sagsnr.
2018-0154522

Dokumentnr.
2018-0154522-1

Finn Rudaisky (O) har i forbindelse med behandling af punkt 20 ”Medlemsforslag om udarbejdelse af bevarende lokalplan for Eberts Villaby” spurgt Teknik- og Miljøforvaltningen om følgende:

”Under sidste møde oplyste Leif Hermann ved foretræde i samme sag, at der i forvaltningen tidligere er blevet udarbejdet en del materiale om eventuel bevarende lokalplan for Eberts Villaby. Jeg skal anmode om, at det materiale, som forvaltningen sidder inde med fra tidligere og som har relevans for en eventuel lovliggørelse lægges på selve sagen (pkt. 20) som bilag.”

Forvaltningen har tidligere udarbejdet udkast til egenartsanalyse for Eberts Villaby og udkast til en bevarende lokalplan. Begge er vedlagt som bilag. Materialet er delvist fra 2006 og er ikke i sin endelige form. Det er heller ikke godkendt politisk.

Det bemærkes derfor, at hvis forvaltningen skal udarbejde bevarende lokalplan for Eberts Villaby, vil arbejdet hermed skulle påbegyndes påny.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør

Bilag 1: Udkast til bevarende egentlig lokalplan
Bilag 2: Egenartsanalyse for Eberts Villaby

Sekretariat (Byens Udvikling)

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

EBERTS VILLABY

Forslag til lokalplan

Københavns Borgerrepræsentation /Teknik- og Miljøudvalg har den XX.XXX 201X besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan nr. XXX Eberts Villaby/ med tilhørende forslag til kommuneplantillæg/ og miljørapport.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 201X

UDKAST
XX.XX.201X



Indhold

Redegørelse for lokalplan Eberts Villaby	3	Lokalplan Eberts villaby.....	18
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	18
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4	§ 2. Område	18
Lokalplanens indhold.....	6	§ 3. Anvendelse.....	18
Bevaringsværdige bygninger	7	§ 4. Vej-, sti-, plads- og byggelinjer	19
Miljøforhold	11	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	19
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne,	11	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	19
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....	12	§ 7. Ubebyggede arealer og parkering	20
Kommuneplan 2011	12	§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg	22
Lokalplaner i kvarteret.....	14	§ 9. Forureningsgener	22
Miljø i byggeri og anlæg	15	§ 10. Forureningsgener	22
Regnvand	15	§ 11. Bæredygtighed og regnvand	22
Tilladelser efter anden lovgivning	16	§ 12. Matrikulære forhold.....	23
Affald.....	16	§ 13. Særlige fællesanlæg	23
Jord- og grundvandsforurening	16	§ 14. Retsvirkninger	23
Museumsloven	16	§ 15. Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt	23
Rottesikring	17	Tegning nr. 1 - Lokalplanområde	24
Højdebegrænsninger i forhold til Københavns Lufthavn, Kastrup.....	17	Tegning nr. 2 - Bevaringsværdige bygninger	25
		Tegning nr. 3 - Bevaringsværdigt gadenet og snit	26
		Tegning nr. 4 - Bevaringsværdige træer	27
		Hvad er en lokalplan	30
		Lokalplan.....	30
		Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	30
		Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	30
		Kommuneplantillæg	30
		Mindretalsudtalelser.....	31
		Praktiske oplysninger	Bagsiden

Redegørelse for lokalplan Eberts Villaby



Luftfoto af lokalplanområdet set mod nordøst (JW Luftfoto, juli 2013)

Lokalplanens baggrund og formål

Grundejerforeningen Eberts Villaby har anmodet om, at der udarbejdes en bevarende lokalplan til erstatning for dele af henholdsvis den eksisterende byplan nr. 13 samt af lokalplan nr. 182-1 'Sigbrits Allé (se kort side 12)

Formålet med en bevarende lokalplan er at bevare kvarterets præg af villaby fra omkring år 1900 med oprindelig bebyggelsesmønster, bygningsudtryk, fællesarealer og beplantet vejstruktur.

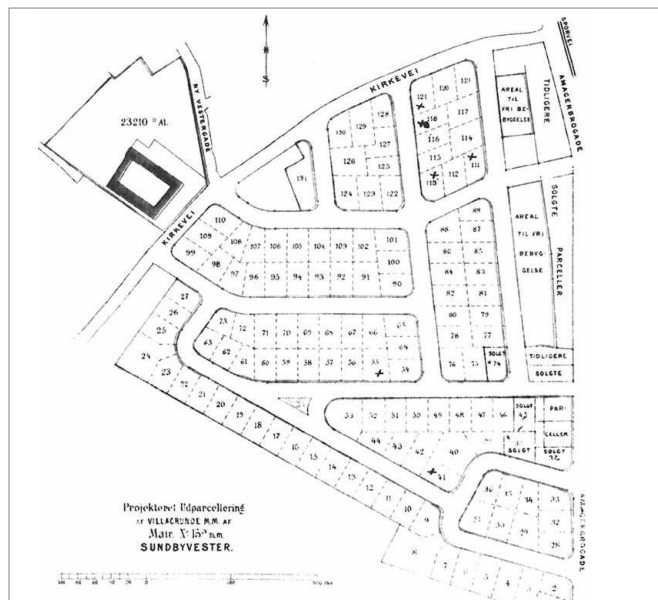
Den skal samtidig sikre, at villabyen indenfor disse rammer fortsat kan udvikle sig som en moderne og velfungerende enhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2011.





Eksempler på hustyper fra Eberts salgsprospekt fra 1894. De to huse til venstre svarer til de to første huse, der blev bygget.



Den første udstykningsplan, som den fremtrådte i salgsprospektet.

”Et villakvarter med høje ambitioner: Købmand og fabrikant Hermann Ebert købte i 1894 en gård med dele af dens landbrugsjord. Hans plan var at skabe et nyt villakvarter for folk som ham selv. Han havde store ambitioner for villakvarteret – som han beskrev som et sundt alternativ til den ”tætbefolkede kasernebebyggede by”. I salgsmateriale kan det læses at en sundere bolig ikke fandtes og at der påtænkes fælles telefoncentral, springvand, træbeplantede alleer, og at der var ganske kort hen til sporvognens stoppested. For at få de rette beboere til kvarteret var der restriktioner på villaerne. Man måtte ikke have virksomheder med støj og røg i kvarteret og villaerne måtte huse maks. to familier. Desuden fik kommende købere tilbudt at få en ”stilfuld og velindrettet Villa leveret”.

Eberts drømme om det pæne kvarter for middelklassen gik hurtigt i opfyldelse. Allerede i 1900 stod villa nr. 75 færdig. Ønsket om et pænt kvarter med ”stilfulde” ejendomme kan stadig ses i Eberts Villaby”.

Kilde: Erik Husted: En matador på Amager.

Lokalplanområdet og kvarteret.

Lokalplanområdet er det nordligste og ældste sammenhængende villaområde i Sundbyvester-området, beliggende i forgreningen mellem Amagerbrogade og Engelsvej. Planområdet udgør ca. 65.400 m² og omfatter de villaer og villaagtige bygninger der er inden for ovennævnte byplan- og lokalplanområder og inden for grundejerforeningens Eberts Villaby område.

En enkelt ejendom, Engelsvej 33, er inden for byplanområdet, men ikke en del af Eberts Villabys grundejerforening. Da ejendommen bebyggelsesmæssigt og arkitektonisk hænger sammen med området, er den derfor taget med i Lokalplanområdet.

Nogle op til 5-etages ejendomme i karrè mod Engelsvej syd for Torben Oxes Allé, adskiller sig fra villaområdet og indgår ikke i lokalplanområdet.

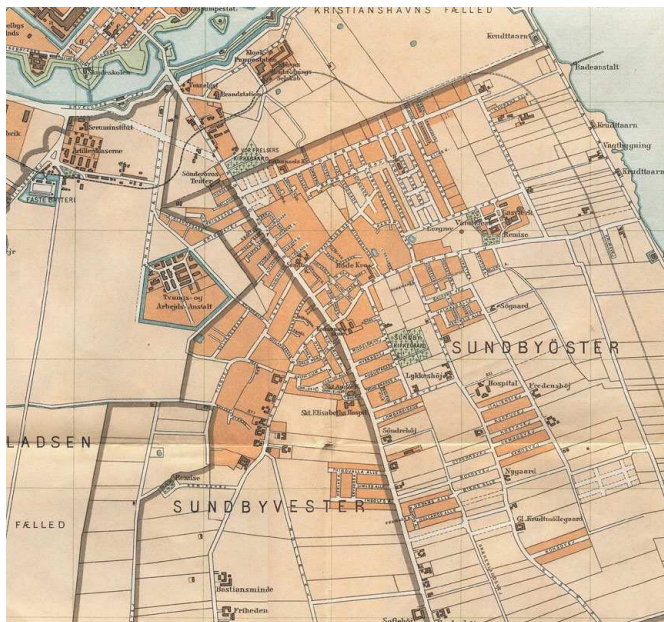
Eberts Villaby er planlagt og bebygget inden for et kort årække ca. 1894-1906, med bygninger i beslægtet tidstypisk stil og med ensartet størrelse og tæthed. Husene, der for en stor del er tegnet af arkitekten Klaumann Krøyer, er



Amagerbrogade med Eberts Villaby liggende lige inde til højre - foto Center for Byplanlægning



Afgrænsningen af området mod Engelsvej



Kort fra 1906 over Sundbyerne, efter indlemmelsen i Københavns Kommune i 1902. Eberts Villaby er udbygget som et af de første villaområder.

forholdsvis store på små grunde og med en ensartet tilbagestrækning fra vejen. Tætheden og en facaderække der flugter, er med til at give en bymæssige karakter. Sammen med det beplantede vejsystem med korte, varierede vejstrækninger, så øjet hele tiden brydes, og de ofte meget frodige forhaver, er det med til at give villabyen dens særlige karakter.

Vejene er beplantet med allétræer af forskellige typer som lind, akasie eller kastanje og i den sydlige del er der en lille pladsdannelse og et anlæg med springvand.

De indre veje har en bredde på 12,55 m med 18,83 m udvidelselinjer/byggelinjer.

Bebyggelsesprocenterne spænder fra ca. 30-150. Den ældre bebyggelse, som udgør hovedparten, har en meget tættere bebyggelse end den normale bebyggelsesprocent på 30-40 for villaområder.

Området ligger op til Engelsvej, der er udvidet ind over ejendommene, så haverne her er mindre end i området i øvrigt.



Kig fra Amagerbrogade ind i kvarteret



Krydset ved Christian II's Allé og Dronning Elisabeths Allé danner en plads, hvor der placeret et springvand med statuer af amagerboer.

De oprindelige hegnstyper, der stadig findes ved en del af ejendomme, er lave og åbne, hvilket er med til at understrege villabyens egenart.



Kig fra Engelsvej ind i kvarteret



Christians II's Allé med springvandet til højre.



Sigbrits Allé - bagerst kig mod Sankt Annæ kirke der grænser op til området

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal erstatte byplan nr. 13 samt lokalplan 182-1 for villabebyggelsen i området.

Lokalplanen omfatter

- at langt størstedelen af den eksisterende boligbebyggelse og vejanlægget i Eberts Villaby fastlægges som bevaringsværdig eller til at indgå i bevaringsværdig sammenhæng.
- at bevaringsværdig bebyggelse og bebyggelse der indgår i bevaringsværdig sammenhæng, sikres med retningslinjer for ombygning og renovering således, at de arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter bevares.
- at fornyelse og ombygning af øvrige bygninger og hegn mm. sker så det passer til områdets særlige karakter.

- at det ældre byområde udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper. Brug af genanvendelige materialer og etablering af miljømæssige servicefunktioner tilstræbes, så økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by samt forebyggelse af følgerne af skybrud.

Bestemmelserne for de bevaringsværdige bygninger og bygninger i øvrigt er udformet, så de i videst muligt omfang tilgodeser, at der kan energirenoveres. Bestemmelserne er dog overordnet udformet ud fra en æstetisk og planmæssig vurdering og ikke begrundet i ønsket om lavenergi.



De oprindelige lave og åbne hegn i forskellig udformning er med til at give villabyen dens karakter, hvor forhaver og bygninger er meget synlige.



Kig fra Hans Bogbinders Allé mod Dronning Elisabeths Allé



Søren Norbys Allé

Bevaringsværdige bygninger

København har en enestående koncentration af historisk og arkitektonisk værdifulde enkeltbygninger og samlede bebyggelser. Disse bymæssige kvaliteter udgør et særligt aktiv i kommunen, og Københavns Kommune har som mål, at de bruges aktivt til at skabe identitet og kvalitet i eksisterende bykvarterer. Deres bevaring og udvikling varetages bl.a. gennem kommune- og lokalplanlægningen.

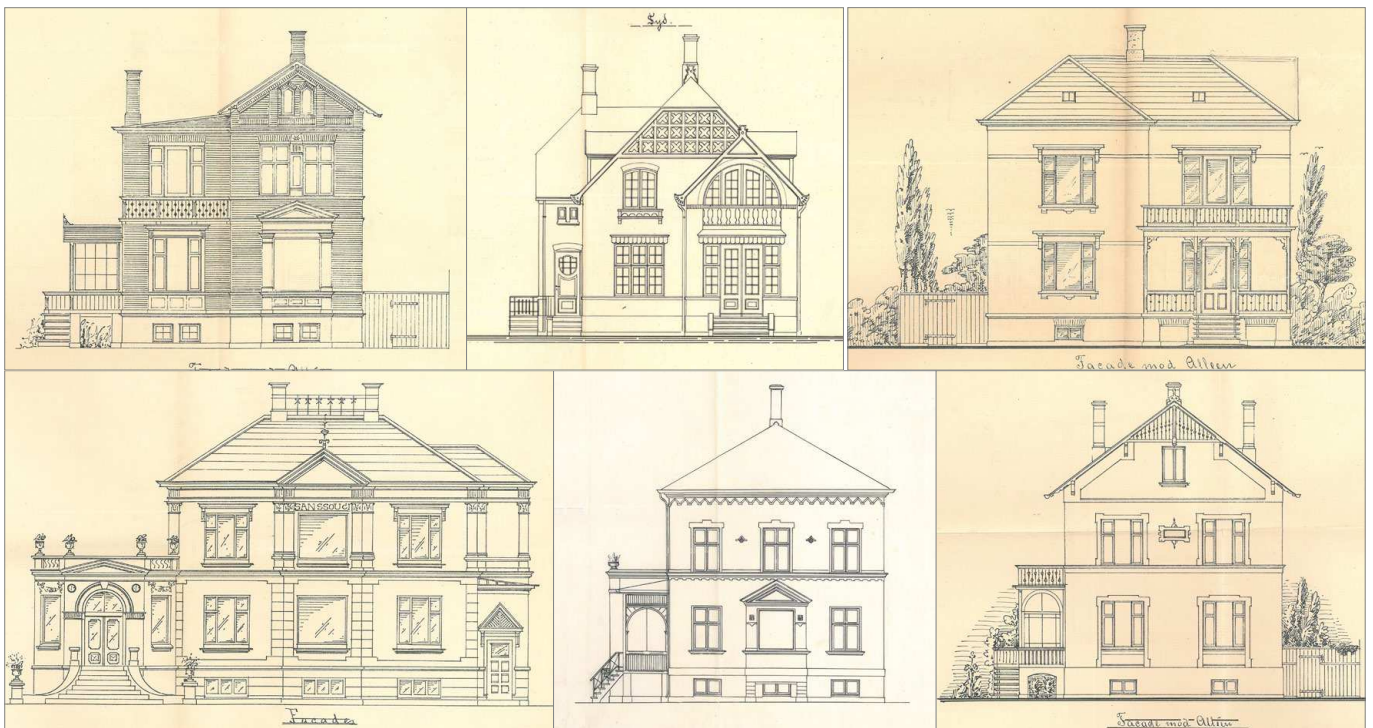
Bevaringsværdige bebyggelser

Eberts Villaby er blandt de områder som i Kommuneplan 2011 er udpeget til Bevaringsværdig bebyggelse, som vist på kortet.

(om kommunens rammer og politikker for bygnings- og bebyggelses bevaring se afsnittet om kommuneplan side 12)



Kommuneplan 2011: Bevaringsværdige bebyggelser



Forskellige bygningstyper i Eberts Villaby opført mellem 1896-1902 vist med de originale bygningstegninger, som findes i kommunens arkiver for langt de fleste ejendomme



Christian II's Allè 23, som Hermann Ebert byggede til sig selv, er områdets mest pompøse villa

Bevaringsværdige bygninger

I Kommuneplan 2011 er der endvidere udpeget, hvilke bygninger der er bevaringsværdige, på baggrund af en registrering af kommunens bevaringsværdige bygninger efter den såkaldte SAVE-metode (forkortelse af Survey of Architectural Values in the Environment). Metoden bygger på en helhedsvurdering af bygningens kvalitet og tilstand ud fra kriterier som arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitet og tilstand, hvor den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi typisk tillægges størst vægt.

SAVE registreringen af Eberts Villaby blev foretaget i sommeren 1992.

For bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i en kommuneplan, gælder det, at der ikke kan stilles krav om energisparende foranstaltninger ved en ombygning, jf. bygningsreglementet

Ved en konkret vurdering af bygningerne i forbindelse med udarbejdelse af denne bevarende lokalplan, er listen med de bevaringsværdige bygninger justeret og udvidet. Der er blevet lagt vægt på bygningen arkitektoniske



Det fine hus på Søren Norbys Allè 19 med et af de originale stakitter mod gaden

værdi, den kulturhistoriske værdi, herunder hvor originalt bygningen fremstår i forhold til det oprindelige hus, bygningens tilstand og bygningens samspil med omgivelser og dens bidrag til det særlige kulturmiljø.

For disse gælder det.....

Bebyggelse der indgår i bevaringsværdig bebyggelse

Bygninger som ikke er blevet udpeget til bevaringsværdig bygning, men som stadig har en værdi som medvirkende til at opretholde egenarten i Eberts Villaby, udpeges til "bebyggelse der indgår i bevaringsværdig sammenhæng". Det vil typiske være bygninger som stammer fra den oprindelige bebyggelse men som er ombygget eller har fået tilbygninger, så de i dag fremstår langt fra de oprindelige bygninger, men hvor de alligevel falder ind i stukturen og bebyggelsesmønstret på grund af udtryk, placering, volumen eller andet.

For disse gælder det.....

De Bevaringsværdig bygninger eller bebyggelse der indgår i bevaringsværdig sammenhæng, omfatter alle villaerne på nær ganske få, der er opført i langt senere periode.



Dyvekes Allè 9 og 11, to huse bygget i gul mursten, med bånd og indfatninger i henholdsvis røde sten og natursten/puds



Tvillingehusene på Christians II Allè 3 og 5



Bevaringsværdige bygninger i KP 2011



Bygninger der udpeges til bevaringsværdig eller til del af bevaringsværdig bebyggelse i lokalplanen

Bygninger der i Kommuneplan 2015 er udpeget til bevaringsværdige:

Christian II's Allé 3, matr. nr. 15bh, Sundbyvester
 Christian II's Allé 5, matr. nr. 15cq, Sundbyvester
 Christian II's Allé 7, matr. nr. 15ef, Sundbyvester
 Christian II's Allé 9, matr. nr. 15ea, Sundbyvester
 Christian II's Allé 11, matr. nr. 15eb, Sundbyvester
 Christian II's Allé 18, matr. nr. 15cz, Sundbyvester
 Christian II's Allé 23, matr. nr. 15dø, Sundbyvester
 Christian II's Allé 25, matr. nr. 15ck, Sundbyvester
 Dronning Elisabeths Allé 8, matr. nr. 15ec, Sundbyvester
 Dronning Elisabeths Allé 10, matr. nr. 15de, Sundbyvester
 Dronning Elisabeths Allé 9, matr. nr. 15dd, Sundbyvester
 Englandsvej 33, matr. nr. 781, Sundbyvester
 Sigbrits Allé 4, matr. nr. 15es, Sundbyvester
 Sigbrits Allé 6, matr. nr. 15eh, Sundbyvester
 Skipper Clements Allé 6, matr. nr. 15dg, Sundbyvester
 Skipper Clements Allé 7, matr. nr. 15do, Sundbyvester
 Søren Nørby's Allé 3, matr. nr. 15cs, Sundbyvester

Enkelte af disse huse, udpeges ikke til bevaringsværdige i lokalplan:

Christian II's Allé 9, matr. nr. 15ea, Sundbyvester
 Christian II's Allé 11, matr. nr. 15eb, Sundbyvester
 Dronning Elisabeths Allé 8, matr. nr. 15ec, Sundbyvester
 Sigbrits Allé 4, matr. nr. 15es, Sundbyvester

Disse huse udnævnes, lige som de fleste andre huse der ikke er udpeget til bevaringsværdige, til Bebyggelse der indgår i bevaringsværdi sammenhæng.

Bygninger der i Lokalplanen udpeges til bevaringsværdige:

Christian II's Allé 3, matr. nr. 15bh, Sundbyvester
 Christian II's Allé 5, matr. nr. 15cq, Sundbyvester
 Christian II's Allé 7, matr. nr. 15ef, Sundbyvester
 Christian II's Allé 15, matr. nr. 15cn, Sundbyvester
 Christian II's Allé 23, matr. nr. 15dø, Sundbyvester
 Christian II's Allé 25, matr. nr. 15ck, Sundbyvester
 Christian II's Allé 4, matr. nr. 15bz, Sundbyvester
 Christian II's Allé 6, matr. nr. 15ch, Sundbyvester
 Christian II's Allé 14, matr. nr. 15cc, Sundbyvester
 Christian II's Allé 18, matr. nr. 15cz, Sundbyvester
 Dronning Elisabeths Allé 9, matr. nr. 15dd, Sundbyvester
 Dronning Elisabeths Allé 10, matr. nr. 15de, Sundbyvester
 Dyvekes Allé 6, matr. nr. 15eg, Sundbyvester
 Dyvekes Allé 9, matr. nr. 15dy, Sundbyvester
 Dyvekes Allé 11, matr. nr. 15db, Sundbyvester
 Dyvekes Allé 13, matr. nr. 15dc, Sundbyvester
 Englandsvej 33, matr. nr. 781, Sundbyvester
 Sigbrits Allé 6, matr. nr. 15eh, Sundbyvester
 Sigbrits Allé 12ei, matr. nr. 15dg, Sundbyvester
 Skipper Clements Allé 5, matr. nr. 15dg, Sundbyvester
 Skipper Clements Allé 7, matr. nr. 15do, Sundbyvester
 Skipper Clements Allé 6, matr. nr. 15dg, Sundbyvester
 Skipper Clements Allé 8, matr. nr. 15dp, Sundbyvester
 Skipper Clements Allé 10, matr. nr. 15dæ, Sundbyvester
 Søren Nørby's Allé 3, matr. nr. 15cs, Sundbyvester
 Søren Nørby's Allé 11, matr. nr. 15eq, Sundbyvester
 Søren Nørby's Allé 15, matr. nr. 15ee, Sundbyvester
 Søren Nørby's Allé 19, matr. nr. 15ez, Sundbyvester
 Torben Oxes Allé 1, matr. nr. 15fp, Sundbyvester



Søren Norbys Allé 3 ved krydset med Sigbrits Allé



Skipper Clements Allé 8 og 10 - to forskellige udgaver af den samme kompakte 2-etages bygningsvolumen



Sigbrits Allé 6



Skipper Clements Allé 6



Skipper Clements Allé 5 og 7



Christians II's Allé 2 og 4



Dronning Elisabeths Allé 9 med smukt dekoreret gavl



Christian II's Allé 18 med fine udsmykninger og et lille tårn

Miljøforhold

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. 936 af 24. september 2009), idet det er lokalplanens formål at sikre bevaring af den eksisterende villaby, der rummer kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter, så at både bebyggelsen, gadenet, beplantning og den enkelte bygning sikres, og forventes derfor ikke at ville medføre væsentlige ændringer.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj

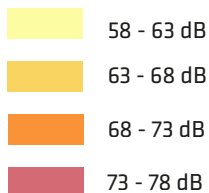
Der er støjbelastede boligbebyggelser samt friarealer op til Englandsvej.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne,

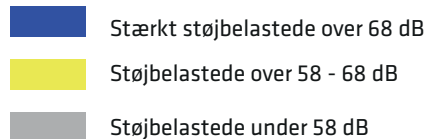
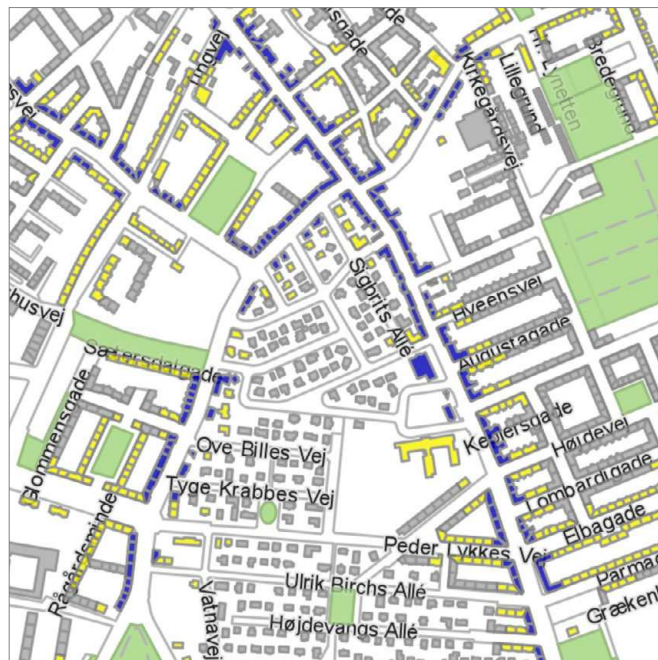
Området ligger i en afstand af ca. 2 km fra kysten ved Amager Strand samt ca. 2,5 km fra Inderhavnen og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.



Englandsvej hvor villaerne ligger helt ud til fortorvet



Vejstøj i 4 meters højde



Støjbelastede boliger

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2011

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2025 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 tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet, med plads til aktiv udfoldelse.

De generelle rammer

Anvendelse

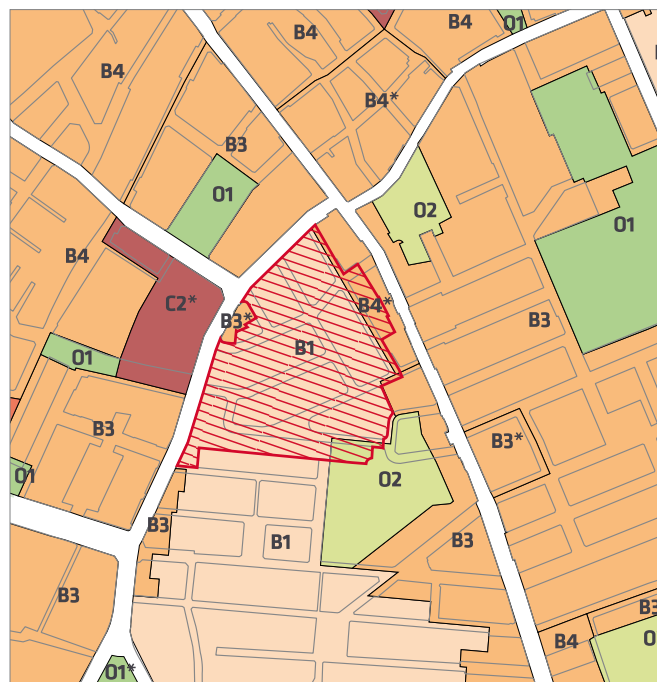
Områderne anvendes til boligformål. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Der kan endvidere tillades serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel.

Erhverv, institutioner og lignende må som udgangspunkt ikke placeres over bebyggelsens stueetage, og må ikke indrettes over etager med beboelse.

I randbebyggelse langs de udpegede bymidter og bydelscentre skal stueetagen normalt anvendes til publi-

Områdebetegnelse	B1	B4	O1
Maksimal bebyggelsesprocent	40	130	110
Maksimal bygningshøjde (meter)	10	22	24
Friarealprocent, boliger	100	50	-
Friarealprocent, erhverv	20	10	-
Parkeringsdækning biler	Mindst 1 pr. 200 m ² , højest 1 pr. 100 m ²	Mindst 1 pr. 200 m ² , højest 1 pr. 100 m	Højest 1 pr. 100 m ²
Parkeringsdækning cykler	-	-	-



- B, B1 Områder til boliger (1-2 etager)
- B, B2-5 Områder til boliger (3-6 etager)
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- O, O2-5 Områder til institutioner
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- * Områder med særlige bestemmelser
- Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2015

kumsorienterede serviceerhverv. Der vil efter en konkret vurdering kunne tillades erhverv på 1. sal.

I bebyggelse langs de særligt støjbelastede overordnede veje kan det efter en konkret vurdering tillades, at stueetagen og 1. sal anvendes til erhverv.

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til institutioner og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg

Bevaring

Varetagelse af bygningsarven

Københavns værdifulde bygningsarv skal værnes om og bevares. I de eksisterende byområder skal omdannelse og opførelse af nyt byggeri ske med respekt for bymiljøets identitet og særpræg. Byudvikling af erhvervs- og havneområder mv. skal på en gang inddrage de eksisterende strukturelle og arkitektoniske kvaliteter og samtidig tilføre området ny arkitektonisk og anvendelsesmæssig kvalitet.

Sikring af bebyggelses helhedspræg:

I de udpegede områder med bebyggelser af særlig kvalitet og med et bevaringsværdigt helhedspræg, som vist på kortudsnit fra Kommuneplanen, skal nybyggeri, ombygninger og anvendelsesændringer ske under hensyntagen til at bevare kvaliteten og helhedspræget. Ved bygningsmæssige ændringer, der skønnes nødvendige for at fastholde en god brugsværdi (tilgængelighed, indeklima etc.), skal der tages særlige hensyn til en tilpasning til bebyggelsens arkitektoniske særpræg og helhedsvirkning.

Bevaringsværdige bygninger

Der udpeges bevaringsværdige bygninger som anført på denne liste. De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives med mindre kommunen efter offentliggørelse af en anmodning herom meddeler, at den ikke modsætter sig nedrivning. Hvis kommunen ikke vil godkende en nedrivning, skal der nedlægges et forbud i henhold til planloven og udarbejdes en lokalplan, som indeholder bevaringsbestemmelser for bygningen.

Hensyn til bevaringsværdig bebyggelse

For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i kommune- eller lokalplan udpeges som bevaringsværdig eller som i lokalplan fastlægges som bebyggelsesplan, skal det i rammerne for lokalplanlægning og i den efterfølgende lokalplanlægning sikres, at krav der står i vejen for en ny anvendelse af bygningerne kan fraviges. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.

Særlige bebyggelsesforhold

Specielle bygningsdele

I lokalplaner kan den maksimale bebyggelsesprocent og det maksimale etageantal overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover-/inddækninger og lignende. I J-, H- og T-områder kan det endvidere omfatte skorstene, kraner, kedelbygninger, siloer og lignende.

Bevaringsværdig bebyggelse

For bebyggelse, der i kommune- eller lokalplan udpeges som bevaringsværdig eller som i lokalplan fastlægges som bebyggelsesplan, kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealkravet fraviges. Dette gælder også for en forøgelse af bebyggelsens etageareal gennem om- eller tilbygning.

Offentlige veje

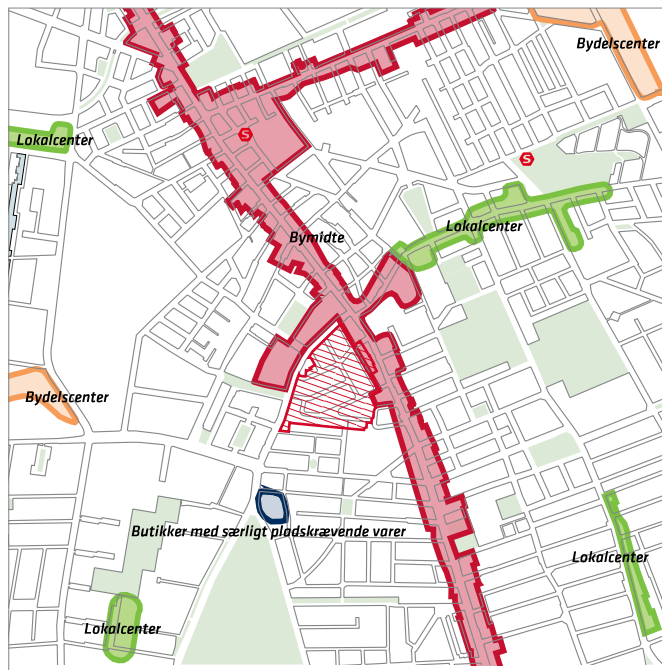
I lokalplaner kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej. Det kan endvidere tillades, at friarealkravet fraviges med et areal, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig plads, park mv.

Tagfladers udformning og udnyttelse

I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at egnede tagflader (op til ca. 30 grader hældning) skal begrønnes, hvis det ikke strider imod andre hensyn, som bl.a. kan være ønsker om indsamling af tagvand til toiletskyl, tøjvask mv. eller om etablering af lege- og idrætsarealer, opholdsterrasser eller solenergianlæg, og hvis det er foreneligt med byggeriets og omgivelsernes arkitektoniske og kulturhistoriske særpræg.

Muligheder for regnvandshåndtering

I lokalplaner kan der optages bestemmelser om arealer og anlæg til opsamling, opbevaring, nyttiggørelse og lokal afledning af regnvand med henblik på at forebygge lokale problemer ved voldsomme regnmængder. Friarealprocenten kan fraviges med det areal, der medgår til anlæg til lokal nyttiggørelse og håndtering af regnvand.



- Bymidte
- Bydelscenter
- Lokalcenter
- Butikker med særlig pladskrævende varer
- Det aktuelle lokalplanområde

Detailhandel Kommuneplan 2015

Detailhandel

Butikker uden for centerområderne

Uden for de udpegede centerområder kan der etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m² og 200 m², i villaområder dog maksimalt 100 m² for alle butikker. Enkeltstående butikker, der placeres nærmere end 500 meter fra et centerområde, må dog ikke overstige 200 m² bruttoetageareal for alle butikker.

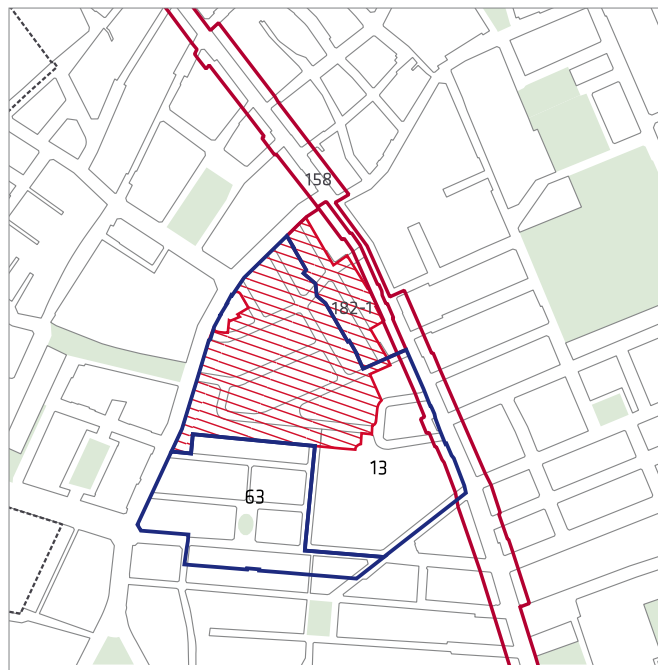
Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Se i øvrigt kommentaren til lokalplanens bestemmelse om lavenergi.

Trafikstøj

Standardafsnit

I lokalplaner skal det ifølge kommuneplan 2011 sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg og omliggende virksomheder, herunder forlystelser og lignende. Dette skal ske i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav.



- Gældende lokalplaner
- Byplaner
- Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner og byplaner i området

Bydelsplan

Amager Vest Lokaludvalg udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet, dog uden at der er konkrete forslag til ændringer i området.

Lokalplaner i kvarteret

Byplan nr. 13 "Eberts Villaby"

Byplanens bestemmelser for villabebyggelsen erstattes bortset fra det særlige område ved Amagerbrogade, Skt. Annæ Kirke og Skt. Elisabeth Hospital af den nye lokalplan. Disse resterende områder er fastlagt til etagebyggeri, institutioner grønt areal, kirke m.m. Fra Dronning Elisabeths Allé er der et vigtigt kik til tårn på Skt. Annæ Kirke.

Lokalplan nr. 182-1 'Sigbrits Allé'

Lokalplanen erstatter nogle af arealerne på begge sider af Sigbrits Allé, der er fastlagt til boligområder med fritliggende boliger mod vest og etagebebyggelse med et bebygget areal på højst 1/3 af grunden. Mod Amagerbrogade er der fastlagt sluttet randbebyggelse med opretholdelse af bevarelsesværdige bygninger. Mod Sigbrits Allé er der lagt op til en mere åben etagebebyggelse. Planen respekterer bestemmelserne i strøggadelokalplan nr. 158.

Strøggadelokalplan nr. 158 'Amagerbrogade'

Strøggadelokalplanen har bestemmelser om visse publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen samt fac-

debestemmelser mod Amagerbrogade.

Forslag til tillæg til Strøggadelokalplan nr. 158 'Amagerbrogade' indeholder forslag om en udvidet anvendelse af stueetagerne til også at omfatte visse liberale erhverv. Lokalplan nr. 429 'Keplersgade' og byfornyelsesområde 'Keplersgade'

Lokalplanen danner baggrund for karrévis byfornelse som led i forberedelsen af områdefornyelsen i Øresundsvej kvarteret Karreen er fastlagt til boligformål og respekterer strøggadelokalplan nr. 158.

Byplan nr. 63 'Ove Billes Vej'

Byplanen indeholder - ligesom i lokalplan nr. 13 - bestemmelser om villabebyggelse. Derudover er der mulighed for opførelse af boligbebyggelse i op til 3½ etage op til Englandsvej.

Reguleringsplan mellem Skotlands Plads og Englandsvej

Reguleringsplanen fastlægger bolig anvendelse og sluttet randbebyggelse mod Englandsvej, Sundholmsvej og Skotlands Plads.

Lokalplanerne m.fl. kan ses på www.kk.dk/bolig og bygeri

Miljø i byggeri og anlæg

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

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

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

Regnvand

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

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

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

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

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.

Skybrudsoplandene på Amager

Skybrudsoplandene er den geografiske afgrænsning, hvor regnen løber hen og samler sig på terrænet.

De løsninger til skybrudssikring, kommunen har foreslået, opfylder serviceniveauet for oversvømmelser under skybrudshændelser i København, dvs. at der maksimalt kan accepteres ti cm vand på terræn ved en regnhændelse der statistisk set kun indtræffer hvert 100 år. Kommunen har også tilstræbt at udforme løsninger, der har en værdi i sig selv og kan bibringe byen attraktive grønne og blå elementer. Dette understøtter de overordnede intentioner i Københavns Kommunes Skybrudsplan 2012.

Kommunens skybrudsoplande er prioriteret på baggrund af en vurdering af oversvømmelsesrisikoen i de enkelte oplande.

Amager er et lavt prioriteret område.

Yderligere oplysninger kan bl.a. ses i hæftet "Konkretisering af skybrudsplan Amager og Christianshavn".

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdet, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m² pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, træ til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og

afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

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.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

Jord- og grundvandsforurening

Der indledes med et afsnit om områdets forureningsgrad, som CMI udarbejder som en del af deres høringssvar.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.kk.dk/miljoe eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til at anmelde bortskaffelse af jord til Center for Miljø, Jord- og Vandområdet.

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.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord og Vandområdet, 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 som udgangspunkt ikke.

Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.kk.dk/miljoe eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

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 leveduligheder 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, f.eks. havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Højdebegrænsninger i forhold til Københavns Lufthavn, Kastrup

Størstedelen af lokalplanområdet er i forhold til Københavns Lufthavn, Kastrup, beliggende med ind- og udflyvningsflader i kote 50 m, mens lokalplanområdets nordlige del er angivet med en skrå højdebegrænsning på op til kote 50-65 m (Kotesystem DNN, ifølge oversigtskort fra Københavns Lufthavne A/S).

Terrænhøjden for ejendommene i området er beliggende i kote 4-5 m.

Lokalplan Eberts villaby

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af XXX.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er at bevare det originale præg af villaby med ydre bygningsudtryk, fællesarealer og beplantet vejstruktur, og sikres, at området indenfor disse rammer fortsat kan udvikle sig som et moderne og velfungerende boligkvarter ud fra følgende overordnede hensyn.

- Nye boliger skal i overensstemmelse med kommunens boligpolitik være attraktive familieegnedede helårsboliger.
- Eksisterende arkitektonisk værdifuld bebyggelse i Eberts Villaby samt vejanlæg fastlægges som bevaringsværdige og indgår som en bebyggelsesplan.
- Bevaringsværdig bebyggelse sikres med retningslinjer for ombygning og renovering således, at de arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter bevares.
- Ved krav om grønne arealer og træbeplantning, ved brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer samt gennem muligheden for etablering af miljømæssige servicefunktioner tilstræbes, at det ældre byområde udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by samt forebyggelse af følgerne af skybrud.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 15a, 15az, 15aø, 15ba, 15bb, 15bh, 15bi, 15bk, 15bm, 15bo, 15bp, 15bq, 15bs, 15bt, 15bu, 15bv, 15bx, 15by, 15bz, 15bæ, 15ca, 15cb, 15cc, 15cd, 15ce, 15cf, 15ch, 15ci, 15ck, 15cn, 15co, 15cp, 15cq, 15cs, 15ct, 15cu, 15cx, 15cz, 15cæ, 15cø, 15da, 15db, 15dc, 15dd, 15de, 15df, 15dg, 15dh, 15dk, 15dl, 15do, 15dp, 15dq, 15dt, 15dy, 15dæ, 15dø, 15ea, 15eb, 15ec, 15ee, 15ef, 15eg, 15eh, 15ei, 15ek, 15el, 15em, 15ep, 15eo, 15eq, 15er, 15es, 15ev, 15ex, 15ey, 15ez, 15eæ, 15eø, 15fa, 15fc, 15fd, 15fe, 15ff, 15fg, 15fh, 15fk, 15fm, 15fn, 15fo, 15fp, 15fq, 24e, 24h, 781, 1227, del af 701 alle af Sundbyvester, København, og private alle umatr. vejarealer samt parceller, der efter den 1. januar 2014 udstykkes fra de nævnte ejendomme/arealer.

Stk. 2. Underområder

Lokalplanområdet opdeles i underområde I og II som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

Stk.1.

- a) Området fastlægges til helårsboliger. Endvidere kan der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere

godkendelse indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger. Institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med boliger.

Kommentar

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

- b) 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.
- c) Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

Kommentar

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

Stk. 2. For område I gælder særligt

- a) Der må maksimalt indrettes 2 familieboliger i hver bygning.
- b) Nye boliger skal have et bruttoetageareal på mindst 100 m².
- c) I bebyggelsen mod Englandsvej må stueetagen foruden boliger anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Det samlede bruttoetageareal i område I til butikksformål må ikke overstige 800 m², og bruttoetagearealet af den enkelte butik må af hensyn til de omliggende fastlagte centerområder ikke overstige 100 m².

Kommentar

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

- d) I særlige tilfælde, hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede, tillades indretning af liberale erhverv.

Stk. 3. For område II gælder særligt:

- a) Nye boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m², og ingen bolig må være mindre end

65 m². Opdeling af eksisterende boliger må kun finde sted ved overholdelse af disse arealkrav. Ved sammenlægning af eksisterende boliger og indretning af boliger i eksisterende tagetager, skal disse krav opfyldes i videst mulig omfang.

- b) Ca. 1/3 af beboelsesbygningens etageareal kan anvendes til liberalt erhverv og lignende (ikke butikker) i tilknytning til beboelse. Erhvervet må ikke ændre områdets præg af boligområde.
Der må ikke udøves virksomhed, som efter forvaltningens skøn er til ulempe for de omboende.

Kommentar

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

§ 4. Vej-, sti-, plads- og byggelinjer

Stk. 1.

Mod Englandsvej fastlægges/opretholdes vejudvidelseslinje i forlængelse af Øresundsvejs sydlige vejlinje som vist på tegning nr. XX.

På strækningen vest for Sigbrits Alle fastlægges en vejudvidelseslinje i en afstand af 25,00 m fra modstående vejlinje ligeledes som vist på tegningen.

Stk. 2.

Mod vejene i øvrigt i lokalplanområdet opretholdes de eksisterende vejlinjer, og der opretholdes/fastlægges 18,83 m bebyggelsesregulerende byggelinjer som vist på tegningen.

Stk. 3.

Der fastlægges 3 m hjørneafskæringer mod Englandsvej/Sigbrits Allé.

Eksisterende fastlagte hjørneafskæringer i området i øvrigt opretholdes.

Stk. 6.

Træer, der indgår i allebeplantningen må ikke fældes eller beskæres kraftigt uden forvaltningens tilladelse. Nyplantning af træer må kun ske med henblik på retablering af allebeplantningen i princippet som vist på tegning nr. X.

Stk. 7.

Christian den Andens Plads - inkl. grønt areal med skulptur - opretholdes.

Stk. 8.

Der må ikke udføres til- og frakørsler mod Englandsvej.

Stk. 9.

Det med skråskravering viste stiareal kan nedlægges når forudsætningerne herfor er til stede.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1 For bebyggelsen i område I gælder:

- Den på tegning nr. X med krydskravering viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Højest 1/3 af hver grunds areal må bebygges.
- Husdybden må ikke overstige 10 m.
- Butiksfacader til stueetagen i bebyggelse ved Englandsvej skal have en højde på 3,5-4 m i forhold til terræn.

Stk. 2 For område II gælder:

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 90. Højest 1/3 af hver grunds areal må bebygges.
- Bebyggelse skal opføres som 1 fritliggende punkthus pr. ejendom. Punkthuset skal opføres med facade i den fastlagte bebyggelsesregulerende byggelinje. Bebyggelsen - bortset fra evt. skur- og garagebebyggelse skal opføres med lige store afstande til sideskel samt til bagskel.
- Punkthuset kan opføres i op til 3 etager.
- For bebyggelse i 3 etager må gesimshøjden ikke overstige 9 m.
- Såvel husdybden som facadelængden må ikke overstige ca. 10 m.
- Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner.
- Der kan efter forvaltningens nærmere godkendelse opføres garager og carporte samt enkelte mindre udhuse og lignende, jfr. dog § 7.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

For den fastlagte bevaringsværdige bebyggelse samt bebyggelsen, der indgår i bevaringsværdige sammenhænge, gælder særligt:

- Facader på bebyggelse, der på tegning nr. X med krydskravering viste bevaringsværdige bebyggelse eller bebyggelsen vist med enkelt skravering, der indgår i bevaringsværdige sammenhænge, må ikke ændres uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse.
- Facadeændringer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilvejebringe en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske oprindelige særpræg, herunder i forhold til karakteristiske lodrette og vandrette inddelinger af facaden samt facadens farve. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes med respekt for den pågældende bygnings arkitektur og byggeskik.

Facader i blank mur må ikke overfladebehandles.

- c) Tårne, spir, skorstene og karnapper og anden facadeudsmykning skal bevares eller retableres som oprindeligt.
- d) Vinduer i gadefacader skal ved udskiftning erstattes med sidehængte udadgående dannebrogsvinduer af træ og de deraf afledte typer. Oprindelige vinduer af anden type skal dog respekteres med kitfals m.v. Der må kun anvendes et lag klart planglas i de yderste vinduesrammer.
- e) Døre i gadefacader skal ved udskiftning erstattes med tilsvarende tidstypiske døre, svarende til de oprindelige døre.
- f) Udvendig efterisolering af facader må kun etableres på facader/tag, der vender bort fra gade.
- g) Opholdsaltaner og tagterrasser må kun etableres mod gårdsiden.
- h) Alt udvendigt træværk skal males.
- i) Ved indretning af beboelse i tagetagen skal denne forsynes med kviste eller lignende opbygninger mod gade, tilpasset bygningens arkitektur og facaderytme. Udformningen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 2.

- a) Ny bebyggelse skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse udformes i et nutidigt formsprog i forhold til tidspunktet for bebyggelsen opførelse ud fra en overordnet arkitektonisk idé. Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, natursten, beton, træ, metal, og glas. Metaloverflader må ikke være reflekterende. Vinduer skal udføres med klart planglas. Eventuelt farvede flader skal gives følgende farver XXXXnrxxxx, der skal afstemmes efter de nærmest liggende bebyggelser, der er fastlagte som bevaringsværdige bebyggelse eller bebyggelser, der indgår i bevaringsværdige sammenhænge. Mod gader skal bebyggelsen fremtræde med et varieret facadeudtryk, hvor bygningsfremspring, forskydninger i bygningskroppen og skift mellem tunge, lette og transparente partier understreger et vertikalt udtryk og fremstår som integrerede dele af arkitekturen. Altaner skal udformes som halvt indeliggende og fortrinsvis placeres i punkthusenes hjørner. Fremspringet må ikke overstige 1,5 m. Altanværn skal fremtræde lette og transparente. I tagetagen kan altanværnet fremtræde lukket, såfremt det er en del af facaden. Tagetagen kan udformes som tilbagerykket penthouseetage med fladt tag eller pyramidetag med lav hældning. Tilbage rykningen skal være mindst 2 m. Såfremt facaden føres op som altanværn, skal tilbagerykningen være mindst 1,5 m. Tag og facade på penthouseetage skal fremtræde i lette materialer. Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade andre tagudformninger, såfremt det tilfører bebyggelsen særlig arkitektoniske kvaliteter.

- b) Permanent fritstående gavle og bagvanter skal behandles som facader og forsynes med vinduer, franske altaner og lignende efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.
- c) Tekniske anlæg og installationer på tag samt tagterrasser skal udformes således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- d) Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke tilmures eller blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.
- e) Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse og skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske fremtræden i gadebilledet. Facadebelysning og lignende må ikke ved blænding eller reflekser være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter eller den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk. Der må ikke opsættes signboards, lysaviser eller reklameskilte med løbende eller blinkende effekt.
- f) Alt udvendigt træværk skal males.
- g) Antenner, herunder paraboler, må alene placeres på tag så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

§ 7. Ubebyggede arealer og parkering

Stk. 1. Friarealer

- a) For område I gælder: Friarealet incl. arealet foran den fastlagte bebyggelsesregulerende byggelinje skal anlægges og vedligeholdes som have.
- b) For område II gælder: Det ubebyggede areal skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsarealer, herunder legepladser. Som betingelse for ibrugtagning af bebyggelse kan forvaltningen stille krav om, at primære opholdsarealer skærmes mod støj fra Engelsvej. ved opførelse af en mur eller lignende.
- c) For hele området gælder: Forhaverne skal hegnes særskilt med et for kvarteret passende hegn i princippet svarende til de på tegning nr. xxx viste karaktergivende hegn for området. Den maksimale højde på denne hegning er 1,3 m.

Stk. 2. Bilparkering

- a) Parkeringsdækningen i område I skal være 2 parkeringspladser til hver bygning, og til butikker af størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 100 m² etageareal. Parkering i område I må ikke indrettes på terræn

medmindre friarealet svarer til mindst 100 pct. af etagearealet. I den situation skal parkering placeres tilbagetrukket svarende til 1 m bag en forlængelse af bebyggelsens facade mod vej i princippet som vist på skitsen på tegning nr....x.

- b) Parkeringsdækningen i område II skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Parkering må ikke indrettes på terræn. Parkering kan indrettes i underjordisk anlæg eller eventuelt i fællesanlæg andetsteds i kvarteret efter forvaltningens bestemmelse.

Stk. 3. Cykelparkering

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligetageareal og 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² erhvervsetageareal.

Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder, stueetager eller overdækninger, af størrelsesordenen 50 pct.

Cykelparkering på terræn placeres fortrinsvis i tilknytning til bygningernes indgange.

For detailhandel er kravet 4 pladser pr. 100 m² etageareal med en minimumsandel i konstruktion af størrelsesordenen 50 pct.

Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m² etageareal ved boliger, detailhandel og andre intensive besøgsmaal.

Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme.

Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning, herunder kantzoner og arkitektur.

Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

Kommentar

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

Stk. 9. Bevaringsværdige træer

De på tegning nr. xx markerede bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres væsentligt uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

Inden for de eksisterende træers drypzone må der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer gives kun, hvis træerne er syge eller døde, og tilladelse vil givet fald blive givet på betingelse af, at der sker genplantning i nærområdet.

For at forhindre jordkomprimering skal de eksisterende og kommende haver samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder,

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

Stk. 10. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ. Solitærtræer skal som minimum have en stammeomkreds på 18-20 cm, målt en meter over jorden, ved plantning.

For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m² 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.

Stk. 11. Tilgængelighed

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes, således at de er trygge at færdes i og opholde sig på, og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Stk. 12. Belysning

Der udarbejdes en belysningsstrategi, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Belysningsstrategien skal beskrive grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lyssætning af kvarterets rum.

Udendørs belysning skal placeres ved indgangspartier og skal udføres med afskærmet armatur. Lyskilden skal være glødelamper eller anden lyskilde med tilsvarende lys. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen.

Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

For at reducere CO₂-udslip skal der bruges belyningsløsninger 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.

§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Stk. 1.

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

Stk. 2.

Ledningsanlæg og fælles skybrudsanlæg skal om fornødent sikres ved deklaration.

§ 9. Forureningsgener

Støj fra trafik

Stk. 1.

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

Stk. 2.

I områder med nyt boligbyggeri, børnehaver, vuggestuer, skoler, undervisningslokaler, plejehjem, hospitaler og lignende, 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 m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m²) ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik i sove- og opholdsrum. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

Stk. 3.

Ved serviceerhverv, i kontorer o.l. må det indendørs støjniveau ikke overstige 51 Lden dB fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m²). Det nødvendige luftudskifte kan dog sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

Stk. 4.

Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning, museer og lignende må ikke overstige Lden 38 dB(A).

Stk. 5.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik.

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.

Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg af juli 2007. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007.

§ 10. Forureningsgener

Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog §..(her indsættes henvisning til de bestemmelser, der regulerer bebyggelsens placering).

§ 11. Bæredygtighed og regnvand

Stk. 1. Energiklasse

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement og planlovens § 21 a.

Kommentar

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Der skal dog meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergibebyggelse. 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 lavenergibyggeri. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler mod dette.

Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningssklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Stk. 2. Regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

Kommentar

Ifølge "Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg" kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til WC-skyl

kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

Kommunalbestyrelsen kan ikke give tilladelse til brug af regnvand til WC-skyl og tøjvask i institutioner for børn under 6 år (fx vuggestuer og børnehaver), hospitaler og plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede).

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 nedsi- ves blandt andet ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2011 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.

Stk. 3. Skybrud

XX
XX

§ 12. Matrikulære forhold

De eksisterende ejendomme/parcellers størrelser opret- holdes, idet der dog kan ske mindre ændringer i ejendom- menes størrelser.

§ 13. Særlige fællesanlæg

Fællesanlæg kan typisk være infrastrukturanlæg, men også andre anlæg, som det er vigtigt, at vi sikrer, bliver udført i takt med, at byggemulighederne udnyttes. Vi betinger typisk ibrugtagningstilladelse af, at fællesan- læggene er udført.

§ 14. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyg- gelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetil- ladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

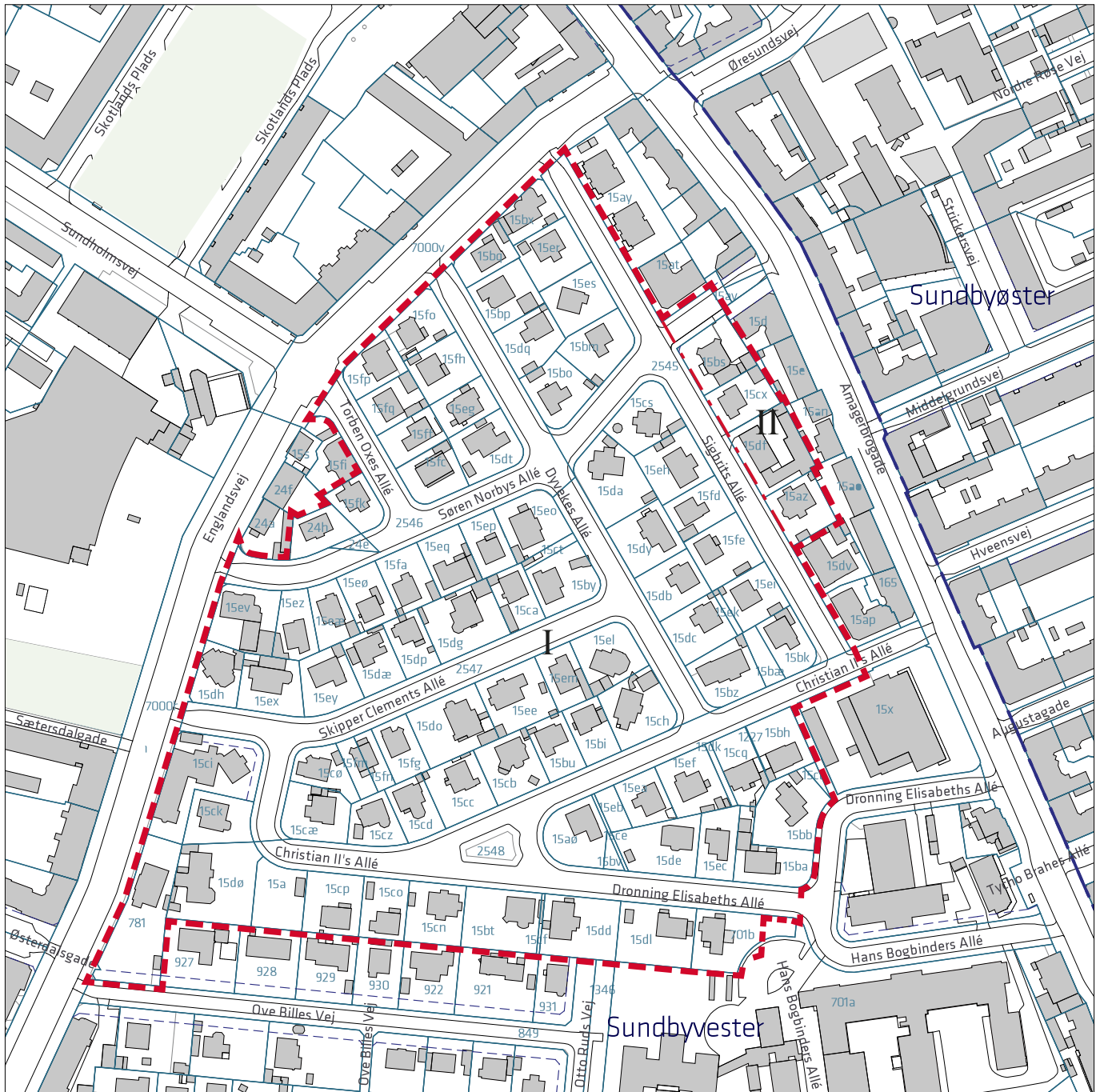
§ 15. Ophævelse af lokalplan og byplan- vedtægt

Byplan nr. 13, tinglyst den 18. juli 1947, og lokalplan nr. 182-1 "Sigbrits Allé" med tillæg, bekendtgjort henholds- vis den 13. februar 1991 og den 15. februar 2005, ophæves på ejendommene inden for det af lokalplanen omfattede område.

Kommentarer af generel karakter

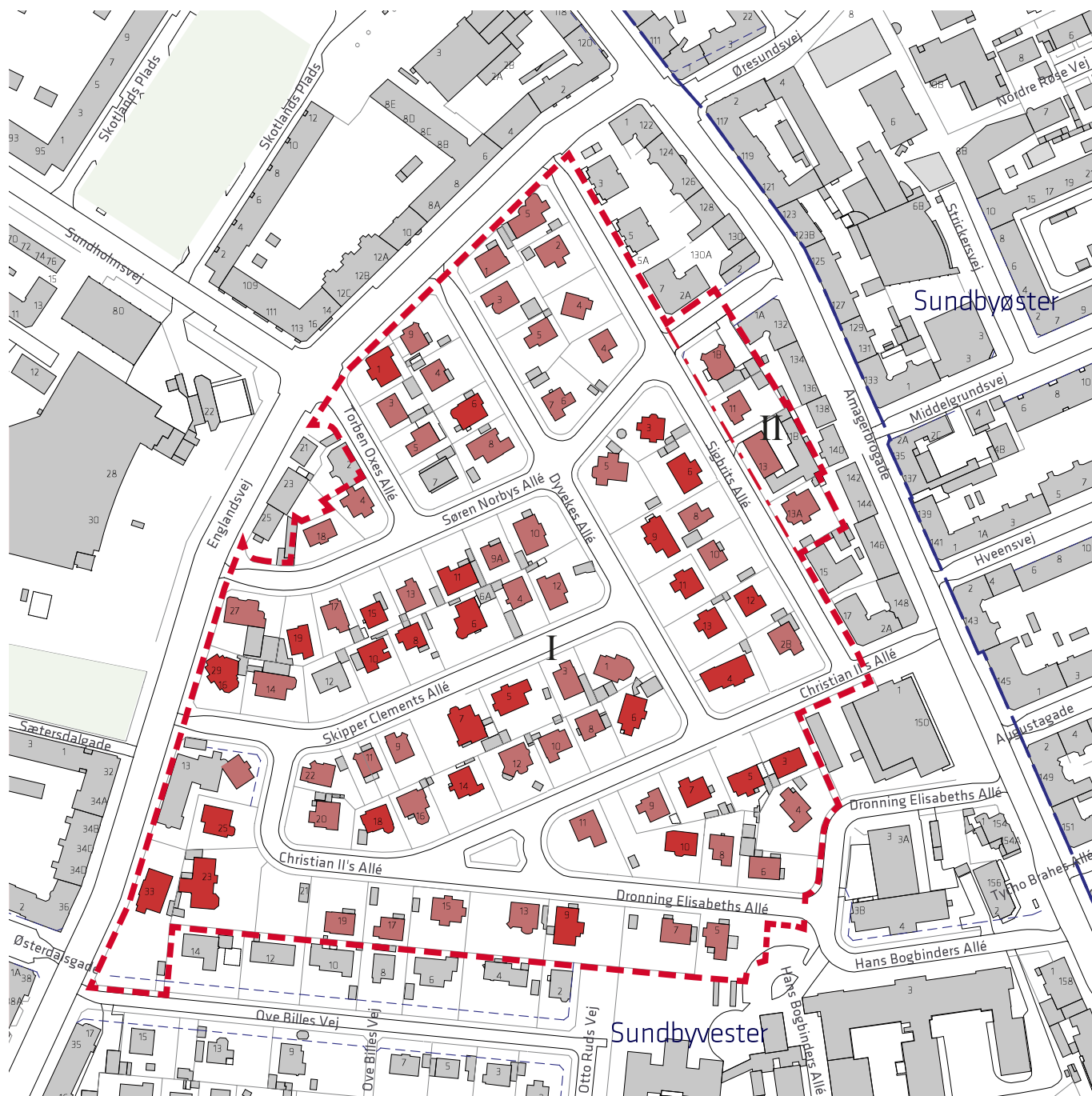
- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kom- mune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen. Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokal- planen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.





Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



- - - Lokalplanens afgrænsning
- · - Grænse mellem underområder
- I II** Underområder
- Matrikelskel
- · - Ejerlavsgrense
- - - Vejvidelseslinje

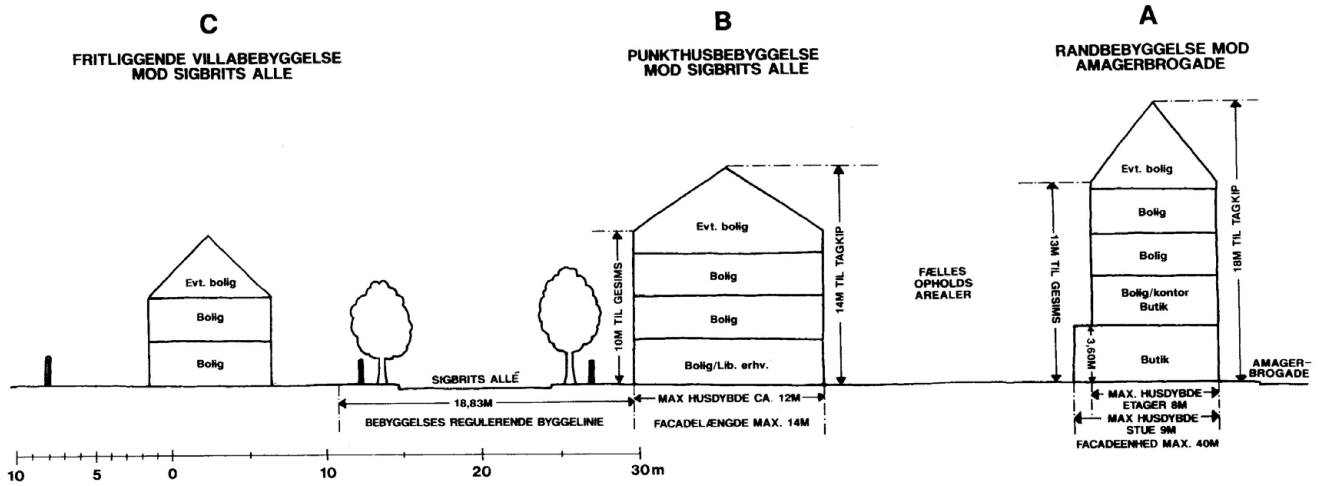
Tegning nr. 2 – Bevaringsværdige bygninger



-  Lokalplanens afgrænsning
-  Grænse mellem underområder
- I II** Underområder
-  Bevaringsværdige bygninger
-  Bygninger der indgår i bevaringsværdig bebyggelse

Tegning nr. 3 – Bevaringsværdigt gadenet og snit

PRINCIPSNIT OG PRINCIPIEL ANVENDELSE



Tegning nr. 4 – 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, 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.

Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation/Teknik- og Miljøudvalg har den xx. xxxxxxxx 201x besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. x/forslag til lokalplan navn med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om ... (meget kort beskrivelse), en rapport om vurdering af virkningen på miljøet (VVM) og miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 201x

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

Borgermøde

Københavns Kommune (og XXX Lokaludvalg) inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, XXXdag den XX. XXX 201X kl. 19-21.

Mødet afholdes (sted og adresse).

Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxxxxxx 201x



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

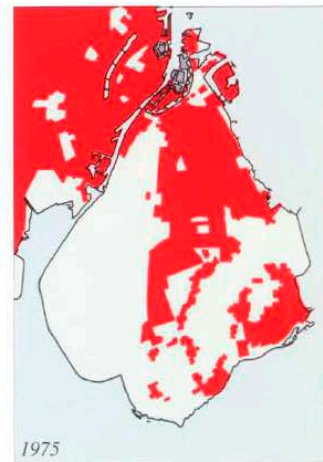
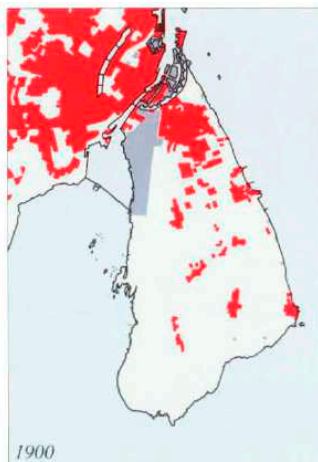
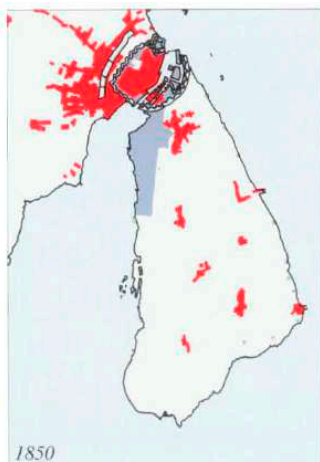
EGENARTSANALYSE EBERTE VILLABY

Projekt Eberts Villaby
Projektleder Morten Wigh Felsen
Registratør Jesper Tolstrup
Sagsnr. Dato
Maj 06

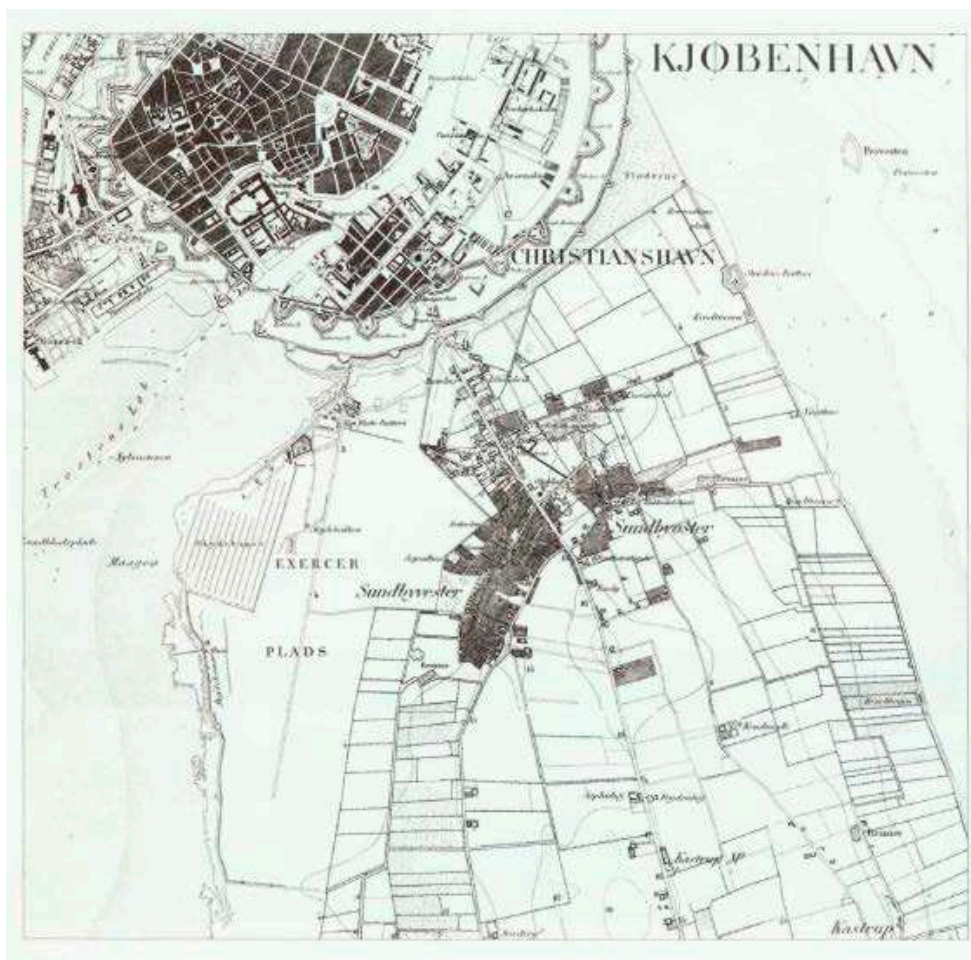


**SAMMEN
OM BYEN**

HISTORIE



Bebyggelses udviklingen på Amager 1830 -1975



København og Amager 1854.

Sundbyerne var en del af Tårnby Kommune.

Demarkationslinjen, som først ophæves 1908, løber umiddelbart nord for Sundbyerne.

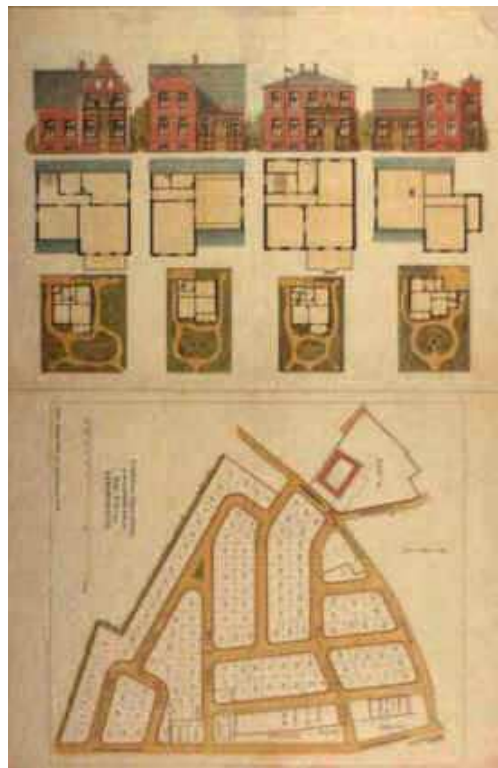
I slutningen af århundredet påtænker Tårnby at udskille Sundbyerne, da udgifter til vejnet, kloakering mv. stiger eksplosivt i forbindelse med at området udvikler sig som forstad til København.

I 1895 bliver Sundbyerne selvstændig kommune og i 1902 bliver den indlemmet i København

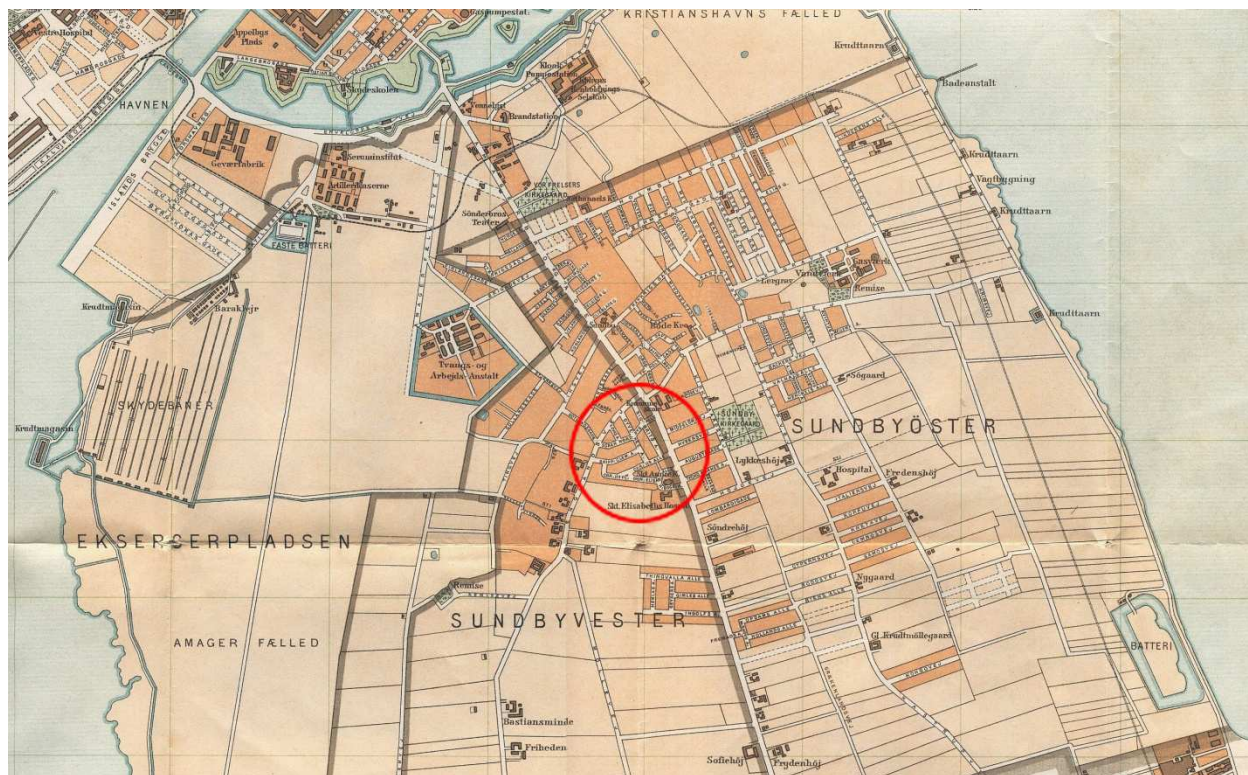
HISTORIE



Sundbyerne 1880 - Grunden er ubebygget

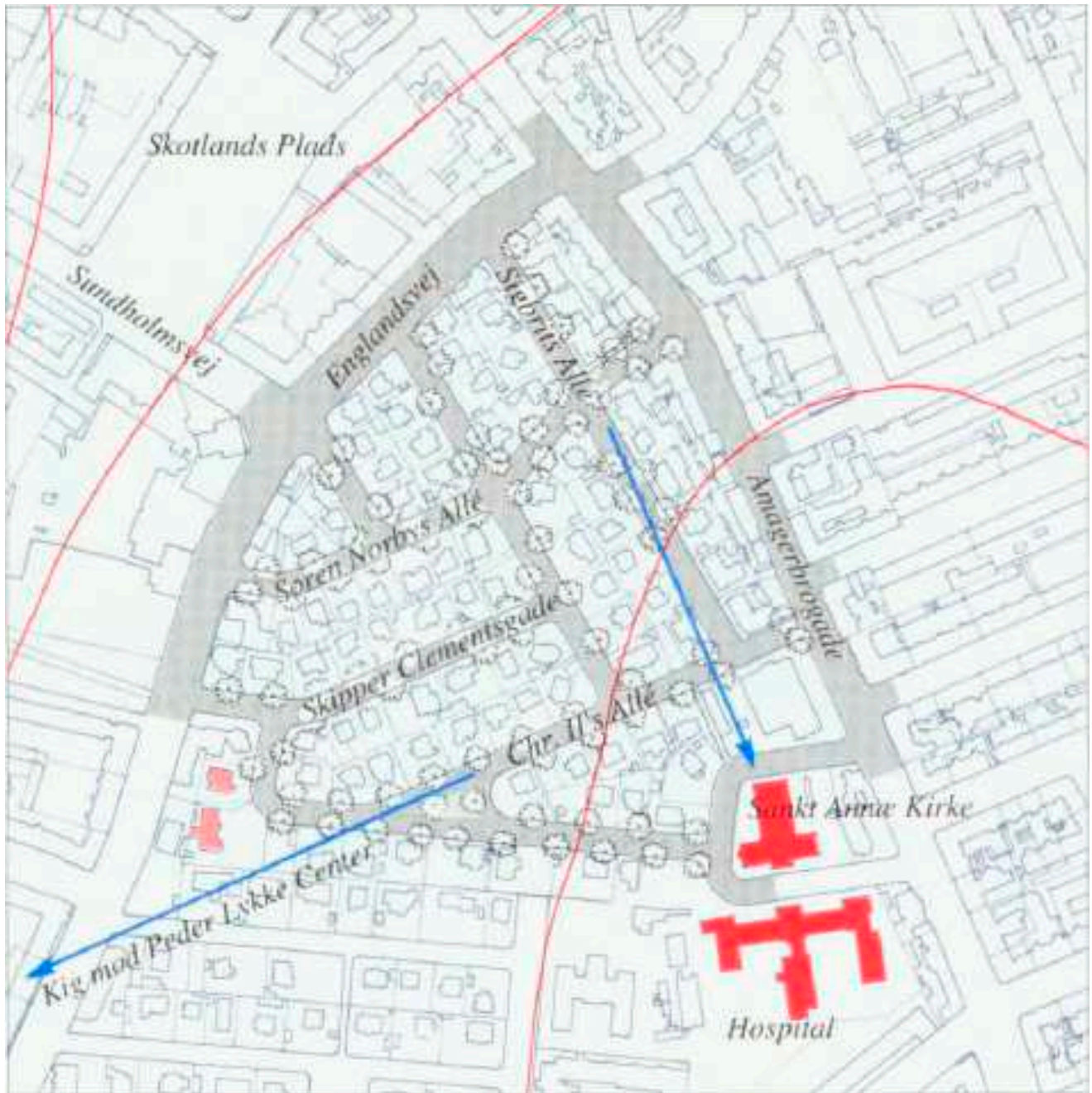


Udstykningsplan for Eberts Villaby 1895

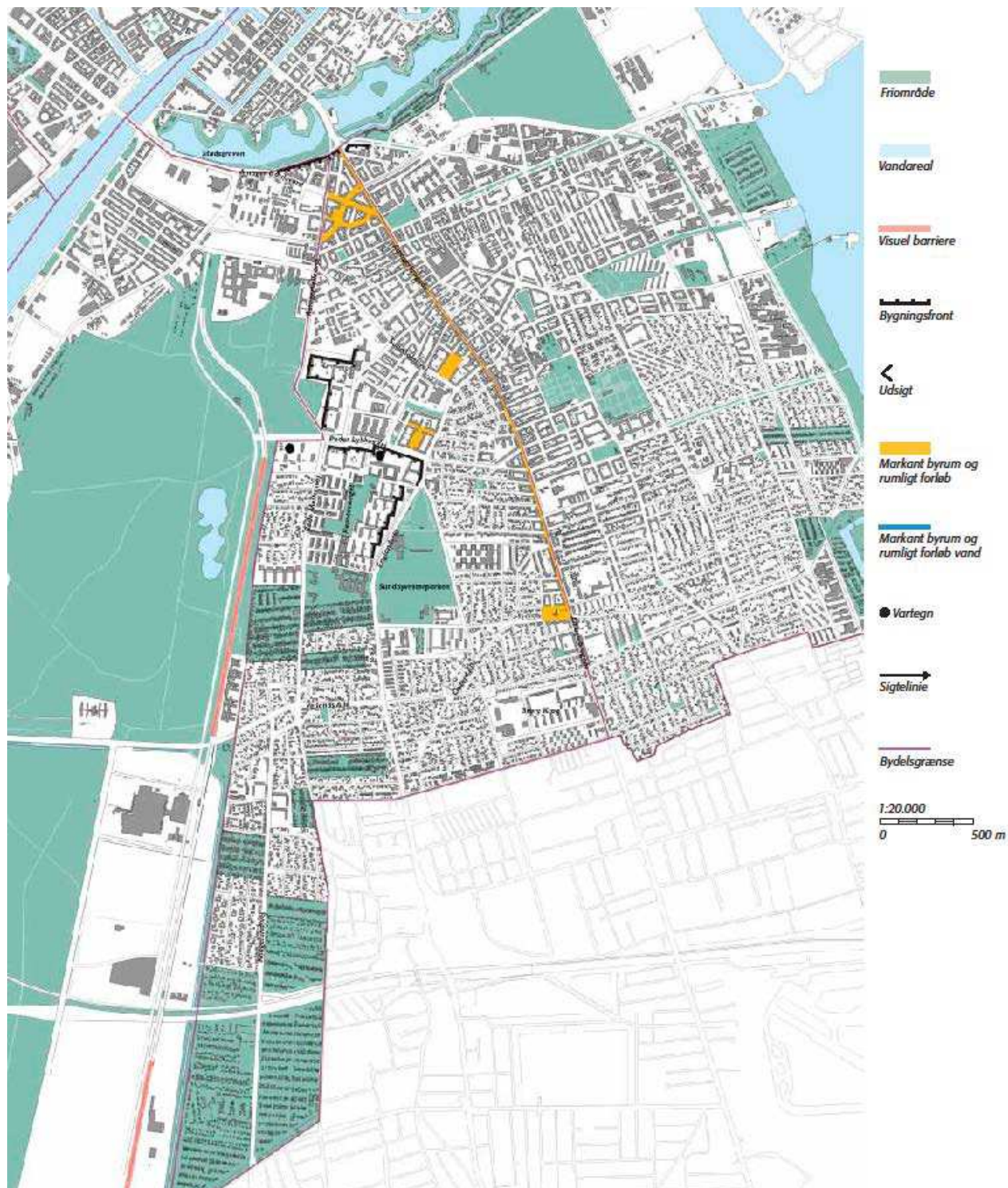


Sundbyerne 1906, indlemmet i Københavns Kommune 1902. Eberts Villaby er udbygget som et af de første områder.





Bebyggelsesmønster - fra Bydelsatlas



Overordnede rumlige træk - fra Bydelskabsatlas

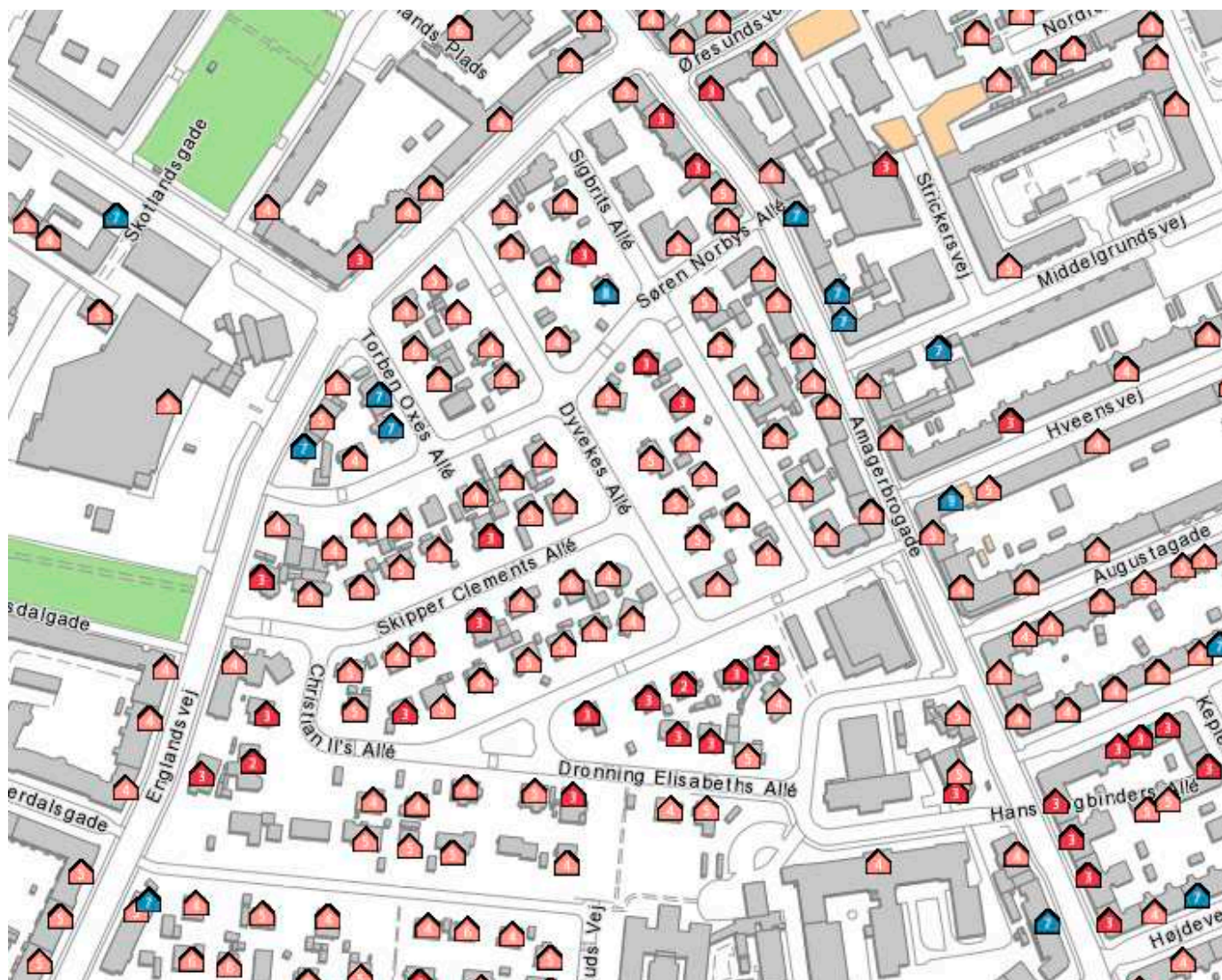
ANDET MATERIALE BEVARINGSVÆRDIER

Bevarings værdier fra Kkkortet

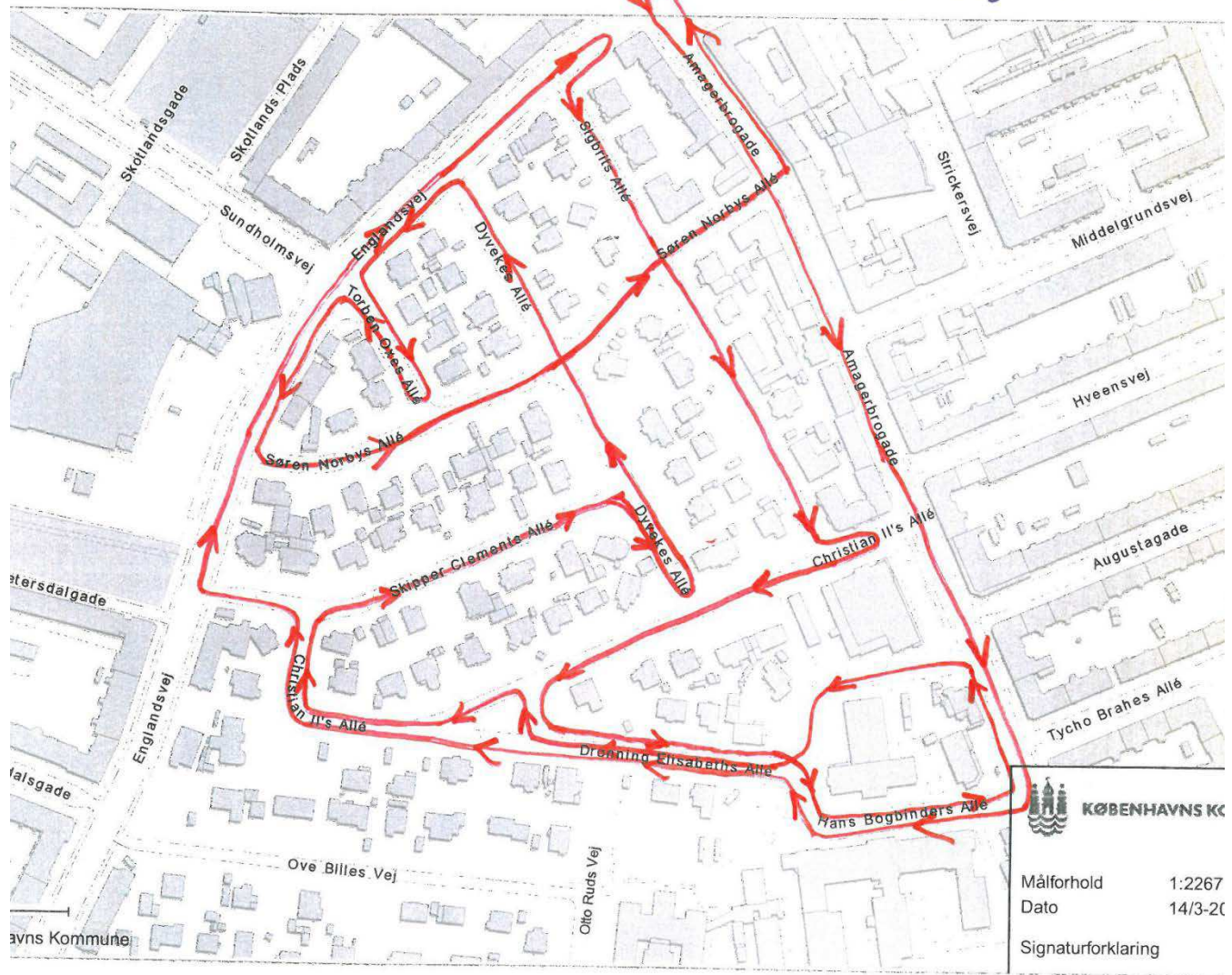
1-3: Høj bevaringsværdi

4-6: Middel bevaringsværdi

7-9: Lav bevaringsværdi



Forslag til rute

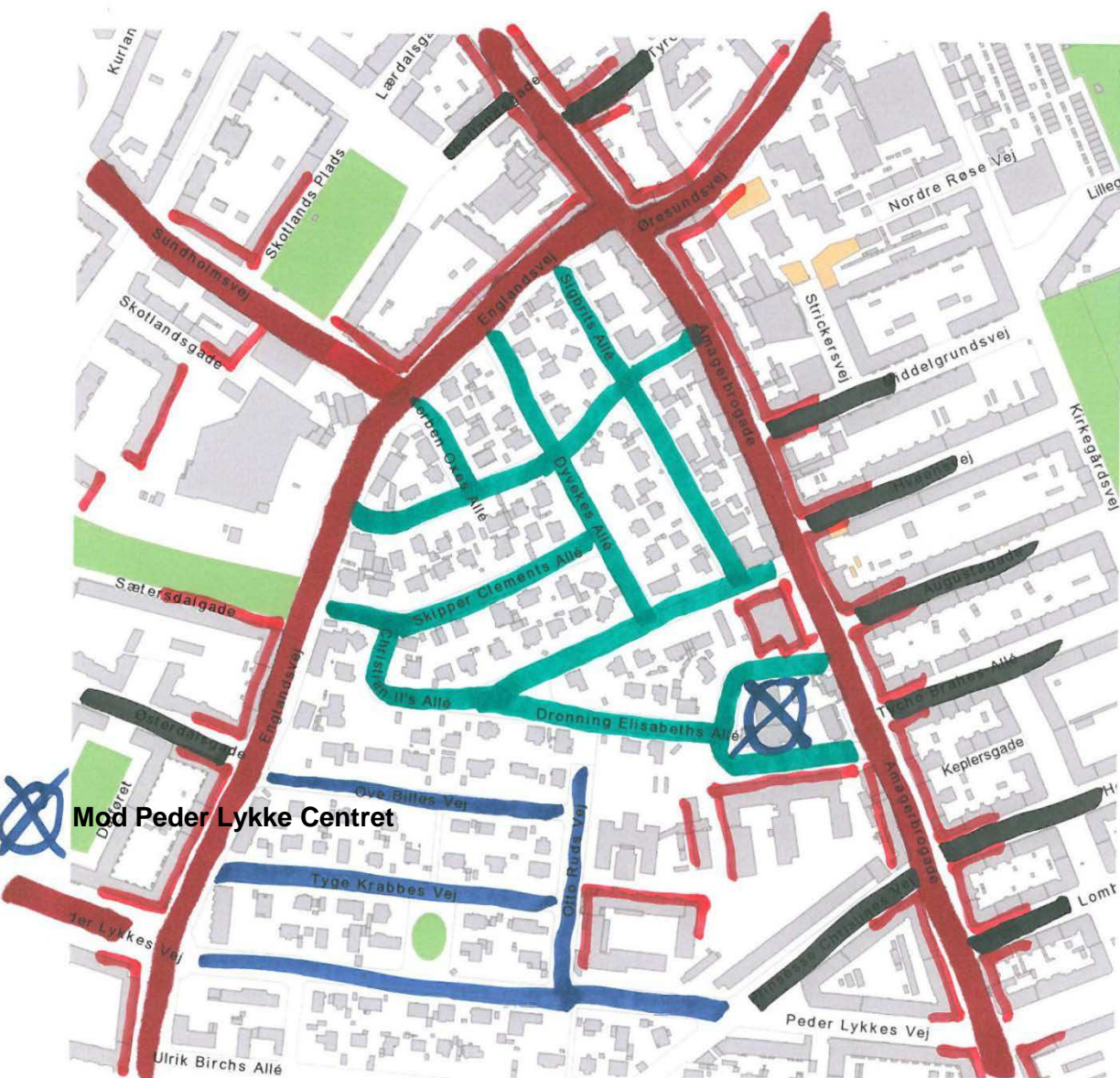


KØBENHAVNS K







Målforhold	1:2267
Dato	14/3-20
Signaturforklaring	



DOMINERENDE TRÆK



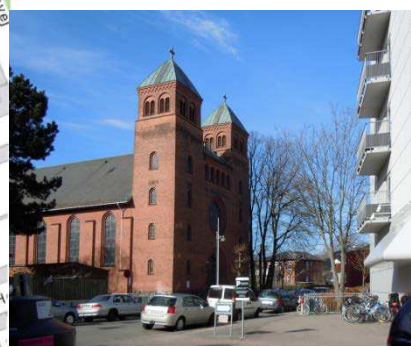
Mod Peder Lykke Centret

-  Overordnet vejssystem med gennemkørende trafik
-  Vejsystem i Eberts Villaby med vejtræer og hegn mod mindre forhaver
-  Andre villaveje
-  Øvrige veje
-  Fleretages randbebyggelse
-  Arkitektoniske landemærker

REGISTRERING

DOMINERENDE TRÆK

Projekt Eberts Villaby
Projektleder Morten Wigh Felsen
Registratør Jesper Tolstrup
Sagsnr. Dato
Maj 06



Afgrænsende karre / randbebyggelse, fleretages, overvejende 5 etages

Eberts Villaby - 1-2 familiers huse i 1-2 etager, udstykket 1895

Senere villabebyggelse

Områder med afstikkende karakter

Markante bygninger

BEBYGGELSESMØNSTRE



Rumdannende og afgrænsende karre / randbebyggelse – fleretages , overvejende 5 etages



1-2 etages individuelle huse i beslægtet volumen og skala, og i samme tidstypiske stil. Forholdsmæssige store huse på små grunde og ensartet tilbagetrukket fra vejen med små forhaver, hvilket opretholder en bymæssig karakter.



Forhaver med hegn



Træer på begge sider af vejene. Snoet og korte vejstrækninger , der bevirker at blikket ofte brydes og fanges af bygningerne.



Arkitektoniske sigtepunkt – Sankt Annæ Kirke



Springvand



Kig mod Sankt Annæ Kirke



Kig mod Peder Lykke Center



Kig udefra ind i villabyen

REGISTRERING

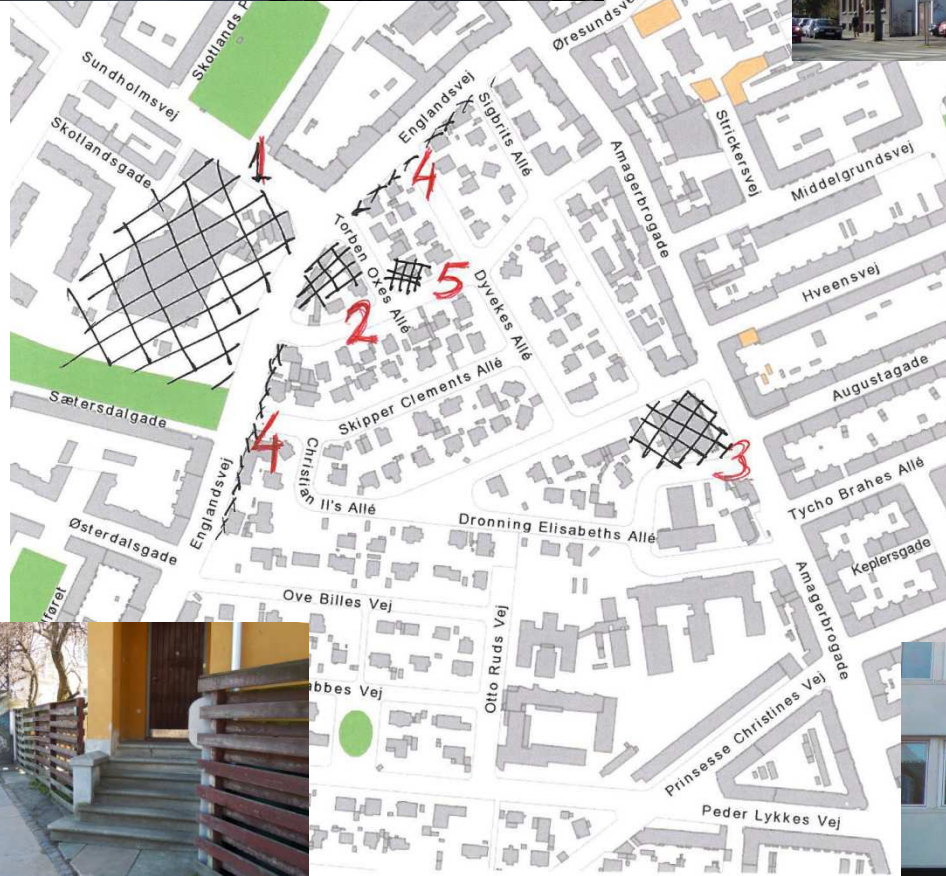
BEBYGGELSESMØNSTRE SVÆKKENDE ELEMENTER

Projekt Eberts Villaby
Projektleder Morten Wigh Felsen
Registratør Jesper Tolstrup Dato
Sagsnr. Maj 06

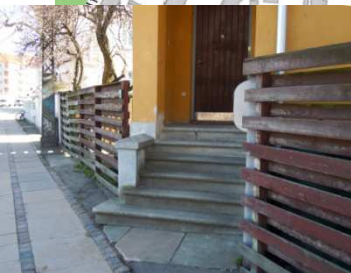
1 - Område med afvigende lav og rodet bebyggelse, der bryder karrestrukturen og den ensartede facaderække langs Englandsvejs vestside, der ellers står som en let buet og klart afgrænsende mur .



2 – To femetages beboelsesejendomme af karakter som randbebyggelse i karrestruktur. Står isoleret hver for sig langs Englandsvej og Torben Oxes Alle, som et fremmed element i den ellers ensartede villaby



5 - Nyere opført parcelhus. Meget afstikkende mht. volumen, placering og stil i forhold til de ældre villaer.



4 - Udvidelse af Englandsvej har taget forhaven på alle villaerne så de står helt ud til fortorvet. Uden forhaver og vejtræer mister strækningen den særlige karakter af haveby, ligesom det giver det enkelte hus en uheldig placering

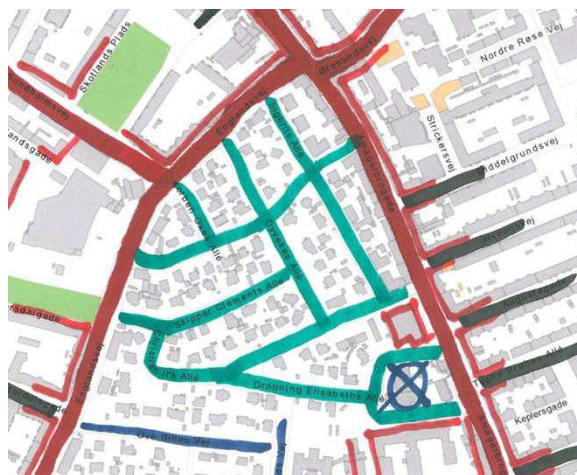
3 - 7 etages kontor blok fra 1958 med 3 etages bagbygning ind mod Eberts Villaby. Bryder med Amagerbrogades facadeflugt og karrebebyggelse, og skyder sig halvvejs ind foran kirken og ind i villabyen. Virker som et fremmedelement og forstyrrer kigget mod kirken.



**SAMMEN
OM BYEN**



BYPLAN OG GADERUM

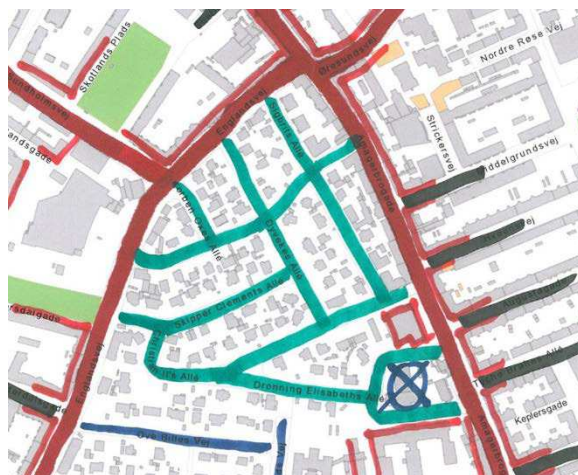


Bebyggelsen har et snoet gadeforløb med korte vejstærkninger, der bevirker at synslinjer bliver korte og øjet hele tiden brudt. Derved bliver bygningerne meget synlige, da de ofte ligger midt i synsfelterne.





BYPLAN OG GADERUM

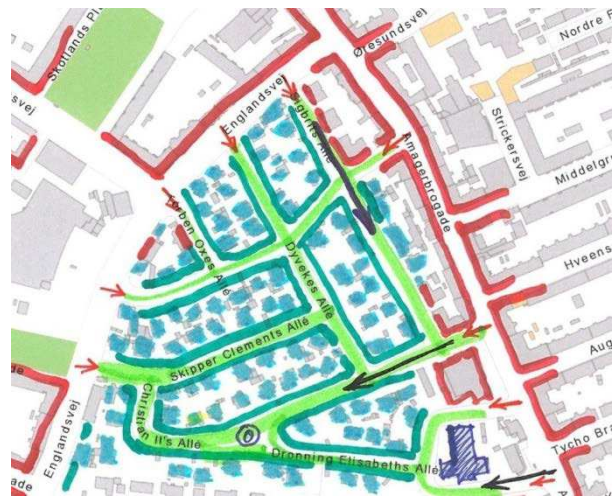


Vejtræer på begge sider af vejen er med til at give villabyen dens egen karakter, og sammen med forhaverne giver det fornemmelsen af et grønt åndehul, ikke mindst set fra de omkransende omfartsveje Amagerbrogade og Englandsvej med 5-etages karrebebyggelse, hvorfra der hele tiden er kig ind i villabyen.





BEBYGGELSE



De forholdsvis store villabygninger på forholdsvis små matrikler, giver en tæt bebyggelse og med facaderne ofte i samme flugt, bevirker det at villabyen samtidig har en bymæssig karakter.

Hirakiet med vejtræer, hegn, forhaver og til sidst bygninger giver karakteristiske gaderum. Bebyggelsen har fra den oprindelige udstykning som noget særligt et lille torv med et springvand med figurer i traditionelle amager dragter.





Bebyggelsen består af 1-2 families villaer i 1-2 etager. Bebygget fra 1895 til ca. 1905 som individuelle huse i tidstypisk stil for den sene historicisme.

Facader fremstår i rød eller gul blank mur eller med pudset og malet facade, typisk med bånd og indfatninger i sandsten, mur eller støbt materiale.



Tagformerne er meget forskellige: saddeltag, valmtag og mansardtag i forskellige varianter og kombinationer. Det mest almindelige tagmateriale er det tidstypiske skiffertag, men tegl forekommer også hyppigt.



Bygningsvoluminer er i beslægtede skalaer og udformninger, ofte med vinkler og udbygninger så som småtårne, udestuer, karnapper, gavle, kviste o.l.



Sammenfattende kan man sige at selv om bygningerne er individuelle og i forskellige materialer og farver, så fremstår bebyggelsen helstøbt p.gr.a. bebyggelsesstruktur, stil, skala, voluminer og detaljer - som individuelle variationer over beslægtede temaer.

REGISTRERING

BYARKITEKTONISKE ELEMENTER TILBYGNINGER

Projekt Eberts Villaby
Projektleder Morten Wigh Felsen
Registratør Jesper Tolstrup Dato
Sagsnr. Maj 06



Tilbygninger og ombygninger optræder ganske ofte - i mere eller mindre vellykkede udgaver. Både som store tilbygninger der ændrer bygningsvoluminet og som mindre tilbygninger i tråd med de mange udbygninger husene har fra begyndelsen.

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

REGISTRERING

BYARKITEKTONISKE ELEMENTER
BYGNINGSDETALJER
VINDUER - INDFATNINGER - BÅND

Projekt Eberts Villaby
Projektleder Morten Wigh Felsen
Registratør Jesper Tolstrup Dato
Sagsnr. Maj 06



Bygningerne er typisk med detaljer og udsmykninger som indfatninger omkring vinduer og døre, og gesimser og bånd, udført i sandsten eller pudset og malet mur eller i støbt materiale.

Vinduerne består af de tidstypiske vinduer: Dannebrogsvinduer, palævinduer, Østerbro / Frederiksberg vinduer, i forskellige udgaver, kombinationer og proportioner.



Nyere vinduesudskiftninger uden sprosser forekommer ofte. De fleste vinduer er hvidmalede, men farvede og mørke vinduesrammer forekommer også ganske ofte. Som regel er alle vinduer i samme ejendom i samme farve.

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

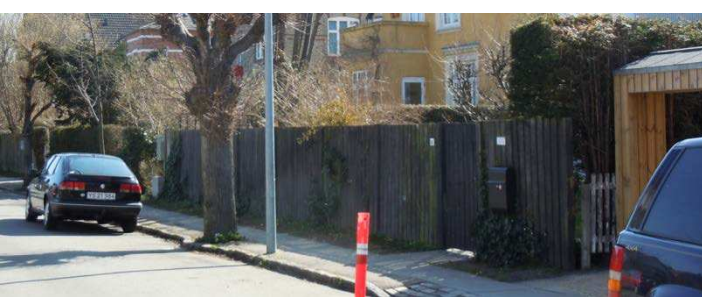
REGISTRERING

BYARKITEKTONISKE ELEMENTER HEGN, STAKITTER OG LÅGER

Projekt Eberts Villaby
Projektleder Morten Wigh Felsen
Registratør Jesper Tolstrup Dato
Sagsnr. Maj 06



Mellem gade og ejendommene er der hegning i et væld af varierede udgaver:
De oprindelige lave, støbte stakitter med kunstfærdige udsmykninger - gamle, lave og åbne hvidmalede træ stakitter - metalhegn i mange udgaver og højder - nyere og højere træ stakitter både malede og træ behandlede - høje træ behandlede raftehegn - levende hegn og hække i mange forskellige højder. Ofte er der både stakit og bagved et levende hegn.



- Hvilke egenartstræk ved stedet skal bevares og videreudvikles og hvorfor?
- Hvor er problemerne?
- Hvilke muligheder kan der arbejdes videre med

Programmet udføres af registrator og drøftes 1-2 gange i jeres gruppe og den samlede analyse drøftes herefter med stadsarkitekten.

Programmet skal sætte rammerne for bevaring og udvikling og er summen af jeres samlede analyse. I skal trække netop de vigtige træk, mønstre og elementer frem, som I vurderer tilsammen beskriver stedets væsentligste egenart.

Det er vigtigt, at I også forholder jer til hvor problemerne er: Hvad forstyrrer kvalitetene og hvorfor? Ved at svare på dette får I en samlet argumentation for de muligheder, I mener der er for videreudvikling af det konkrete sted i byen.

EMNER FOR BEVARING OG VIDERUDVIKLING

Vejtræer og plads med springvand

Bebyggelsesmønster

Placering
Bebyggelsestæthed
Tilbygninger
Småbygninger

Bygninger

Facader
Tag
Materialer
Vinduer og døre
Bygningsdetaljer

Hegn

Højde
Åbenhed
Materiale og overflade