

Forslag til lokalplan "Parken" med kommuneplantillæg

Offentlig høring fra xx. xx 2005 til xx. xx 2005

Bilag I



Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2005 vedtaget forslag til lokalplan "Parken" med tilhørende kommuneplantillæg. Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre Østerbro, mellem Østerbrogade og Fælledparken.

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

Baggrund.....	3
Lokalplanområdet og omgivelserne.....	4
Bevaringsinteresser	7
Trafikale forhold.....	8
Plangrundlag	8
Aktuelle projekter	9
Principper for områdets udvikling.....	11
Tillæg til Kommuneplan 2001	12
Miljørigtigt byggeri	12
Miljøforhold	12
Miljøvurdering	13

Lokalplanforslag

§ 1. Formål	15
§ 2. Området.....	15
§ 3. Anvendelse	15
Lokalplantegning	16
§ 4. Vejforhold.....	18
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§ 7. Ubebyggede arealer	22
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener	24
§ 9. Retsvirkninger.....	24
§ 10. Servitutbortfald.....	24
Kommentarer af generel karakter.....	24

Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2001.....26

Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2001	27
Forslag til kommuneplantillæg	27
Lokalplanlægning	28
Tidligere planlægning	29
Bybevaring	29
Lov om miljøvurdering af planer	29
Varmeplanlægning.....	29
Tilladelse i henhold til anden lovgivning	29

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?.....30

Mindretalsudtalelser.....31

Praktiske oplysninger

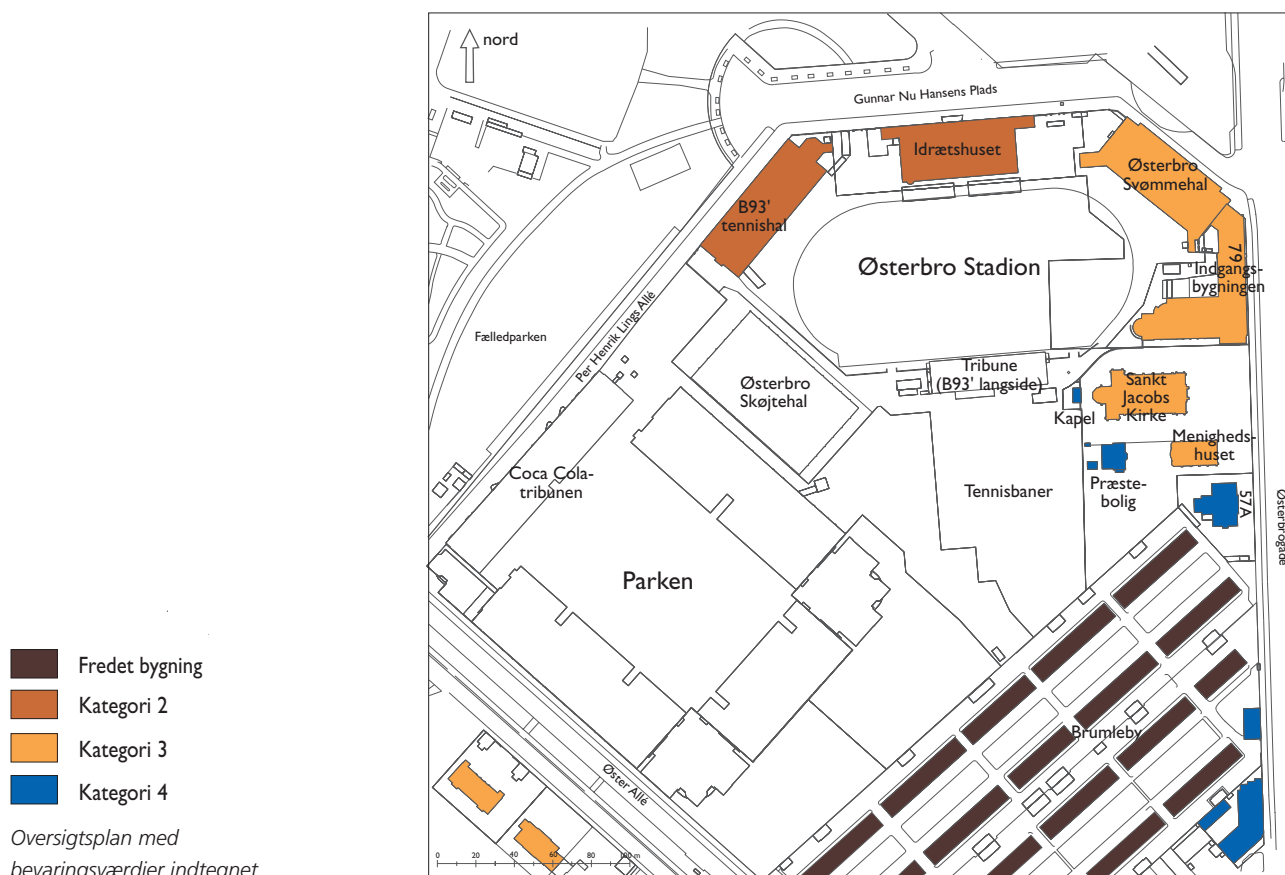
Forsidefoto: Parkens tribune mod Brumleby i sydøst. Sankt Jakobs Kirke ses som vartegn i baggrunden. Mellem Parken og Brumleby til højre i billedet er frem mod kirken et trapezformet pladsrum, hvis åbne præg og beplantningsbælte søges fastholdt.



Luftfoto af området set fra sydvest (JW Luftfoto november 2004).

Baggrund

Parken Sport & Entertainment A/S, der ejer stadionanlægget Parken, ønsker at udskifte den eksisterende ældre tribune fra 1950'erne mod P.H.Lings Allé, Coca Cola-tribunen, med en ny tribune, samt at opføre yderligere bebyggelse til serviceerhverv i ejendommens nordlige og vestlige hjørne for at færdiggøre anlægget. Endvidere ønskes der mulighed for i større omfang at kunne afholde ikke-sportslige arrangementer i Parken, idet der dog skal tages hensyn til det omliggende bykvarter.



En gennemførelse af dette forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg til erstatning af den nugældende lokalplan nr. 137. Det nugældende plangrundlag muliggør kun sportslige arrangementer, idet der dog kan afholdes et meget begrænset antal ikke-sportslige arrangementer som en fortsat lovlig anvendelse fra før lokalplanens ikrafttræden. Den nugældende mulighed for etablering af etageareal til serviceerhverv er allerede fuldt udnyttet, og en udvidelse heraf vil ligeledes forudsætte en ny lokalplan. I en ny lokalplan indarbejdes en mere detaljeret regulering af områdets bebyggelse, herunder sikring af den bevaringsværdige bebyggelse i området. Planområdet omfatter samme område som den nugældende lokalplan nr. 137.

Lokalplanområdet og omgivelserne

Lokalplanområdet grænser op til den fredede boligbebyggelse Brumleby og børnehaven på Østerbrogade 57 A og støder på to sider op til Fælledparken, der er omfattet af parkfredning. Mod nord og øst er omgivelserne helt overvejende præget af tætte etageboligbebyggelser med mange store familieboliger. Østerbrogade har status som fordelingsgade og er en del af bydelscenteret på Indre Østerbro.

Lokalplanområdet domineres af det i 1990'erne renoverede og udbyggede fodboldstadion *Parken* med plads til godt 42.000 tilskuere. Fodboldbanen blev dengang drejet 90°, og der blev opført tre nye tribuner samt kontorhuse integreret i tre af anlæggets hjørner.

Den fredede boligbebyggelse Brumleby er nabo til lokalplanområdet.

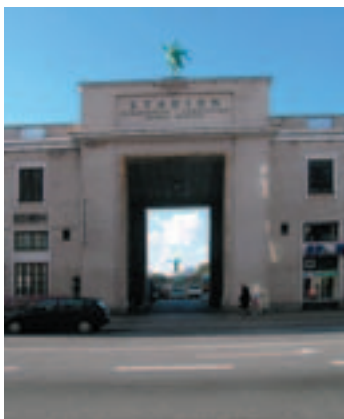


Østerbro Stadion med B93-tribunen fra 1935. I forgrunden ses en af de mange smukke atletikstatuer, der med placering rundt i kanten af atletikbanen udgør et væsentligt kendetegnende træk for dette stadion. I baggrunden ses Parken.



CocaCola-tribunen fra 1950'erne med en af de nye kontorbygninger mod hjørnet P.H. Lings Allé/Øster Allé. Tribunen ønskes erstattet af en ny, suppleret med kontorbyggeri m.v. såvel under tribunen som i hjørnerne mod nord og vest.





Den tidligere indgangsport til Østerbro Stadion med bueskytten smukt placeret i sigtelinien, set fra Østerbrogade.

I 2000 blev der etableret en oplukkelig overdækning af stadionanlægget, hvorved dettes etageareal beregningsmæssigt blev forøget med ca. 10.500 m².

I forbindelse med udbygningen af Parken blev der i overensstemmelse med den gældende lokalplan tilvejebragt en parkeringsdækning på 1 plads pr. 100 m² kontoretageareal og i mindre omfang for stadionanlægget.

Parken anvendes hovedsagelig til fodboldkampe, idet anlægget er hjemmebane for landsholdet og for fodboldklubben FC København, ligesom internationale klubkampe og pokalkampe afvikles her.

Aktiviteterne i Parken var fra sommeren 2003 til sommeren 2004 i alt 54 arrangementer, heraf 32 fodboldkampe, 9 andre sportslige arrangementer, såsom speedway, boksning, tennis mv., samt 6 storskærmsarrangementer. Endvidere afholdtes 6 koncerter og et enkelt større firmaarrangement. Tilskuertallet til disse arrangementer er, bortset fra firmaarrangementet, stort set uden undtagelse mere end 10.000.

I tribunen mod P. H. Lings Allé, Coca Cola-tribunen, er indrettet omklædningsfaciliteter mv. for 4 mindre fodboldklubber, Fælledklubberne, der afvikler deres kampe på banerne i Fælledparken. Disse 4 klubber – ØIF, HB, Victoria og Heimdal – har omklædningsfaciliteter i et af Københavns Idrætsanlæg indgået lejemål i tribuneanlægget, som ved lejeaftale er sikret til 2020. Klubberne vil i givet fald skulle genhuses. Endvidere har Københavns Idrætsanlægs administration til huse i kontordelen under tribunen. Også i dette tilfælde er der indgået lejeaftale frem til 2020.

Nordøst for Parken ligger Østerbro Stadion med atletik- og fodboldstadion samt svømmehal, idrætshal, tennishal og skøjtehal.

Fodboldbanen er hjemmebane for 1. divisionsklubberne B 93 og Skjold, medens atletikanlægget benyttes af atletikklubberne Sparta, KIF og AK 73 samt en lang række københavnske skoler og institutioner. Anlægget, der er Københavns eneste kunststofbelagte atletikanlæg af en vis standard, var tidligere certificeret til afvikling af internationale arrangementer, hvilket ikke længere er tilfældet.



Indgangsbygningen til Østerbro Stadion set fra Østerbrogade. Bygningen har høj bevaringsværdi. Den fungerer ikke længere som en del af Stadion, men er nu i privat eje og rummer forskellige former for servicehverv.

Herudover rummer denne del af lokalplanområdet Østerbro Svømmehal, Idræts-
huset og B 93' tennishal med indendørs baner samt et antal udendørs tennisba-
ner, der for tiden anvendes af B 93. Endelig rummer området en skøjtehal, der
benyttes til henholdsvis ishockey og kunstskejseløb samt af offentligheden.
Udover Parken og Østerbro Stadion findes i området yderligere to ejendomme.
Østerbrogade 79, der i dag er privatejet, indeholder biograf, en større restau-
rant og et supermarked. Denne ejendom var oprindeligt en del af Københavns
Idrætsanlæg med blandt andet hovedindgangen til Østerbro Stadion, der dog
ikke længere benyttes til dette formål.

Mod Østerbrogade ligger *Sankt Jacobs Kirke* med tilhørende menighedshus og
præstebolig som fritliggende bebyggelse omgivet af store værdifulde træer.

Bevaringsinteresser

I den nordlige halvdel af området er næsten alle bygninger af høj bevarings-
værdi. I forbindelse med bygningsregistreringen (SAVE) er Idrætshuset og B93'
tennishal vurderet i kategori 2, mens Svømmehallen, den tidligere indgangsbyg-
ning, Sankt Jacobs Kirke og Menighedshuset er i kategori 3. Præsteboligen og
kapellet er vurderet i kategori 4, der i Københavns Kommune administreres som
bevaringsværdig bebyggelse.

Coca Cola-tribunen er tegnet af arkitektfirmaet Krohn og Hartvig Rasmussen og
opført i midten af 1950'erne. Tribunen må karakteriseres som et arkitektonisk
markant bygningsværk. Den er imidlertid ikke vurderet i bygningsregistreringen,
idet kun ejendomme fra før 1940 er medtaget.

B93-tribunen på Østerbro Stadion blev opført som vinderprojektet ved en i 1935
afholdt arkitektkonkurrence og blev efter opførelsen præmieret af Københavns
Kommune. Tribunen er imidlertid i en fysisk ringe tilstand og er med sin be-
grænsede størrelse og forældede udformning ikke egnet for at kunne tilgodese
fremtidssikrede tribuneforhold for idrætsanlægget. Derfor vil tribunen ikke blive
foreslået fastlagt som bevaringsværdig.



*Idrætshuset set fra Gunnar Nu
Hansens Plads. Bygningen, der har
høj bevaringsværdi, er fra 1914, og
ligesom tennishallen er den tegnet af
arkitekt Søren Lemcke.*

Trafikale forhold

Trafikken på Øster Allé er i dag på 13.500 køretøjer og 2.300 cykler på et hverdagsdøgn. Udbygning med yderligere erhvervsetageareal som foreslået vil give anledning til en øget trafik på ca. 500 køretøjer i døgnet. Denne øgede trafik vil kunne afvikles på det eksisterende vejnet uden større problemer.

Lokalplanområdet er velforsynet med kollektiv busbetjening, idet linierne 1A og 14 kører ad Østerbrogade, medens linie 15 kører på Øster Allé. På Nørre Allé knap 500 m fra lokalplanområdet kører adskillige buslinier, blandt andet linie 150 S. S-togstationerne Ryparken, Svanemøllen, Nordhavn og Østerport (sidstnævnte endvidere med regional- og intercitytog) ligger alle mellem 1 og 1,5 km fra lokalplanområdet.

I planerne for en metrocityring (metroens 4. etape) indgår 3 nye metrostationer, ved Trianglen, Vibenshus Runddel og nær krydset Jagtvej/Østerbrogade, der vil indebære en væsentlig forbedring af den kollektive trafikbetjening.

I forbindelse med fodboldkampe og andre arrangementer med mange tilskuere i Parken opstår der en parkeringsbelastning på 110-120 pct. i et større område omkring Parken.

Plangrundlag

Kommuneplan 2001

I Kommuneplan 2001 er området fastlagt til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter (O3*-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og med særlige bestemmelse om, at der kan opføres et fodboldstadion i højst 6 etager og med en maksimal bygningshøjde på 35 m. Som en del af bygningsanlægget kan indrettes maksimalt 15.000 m² etageareal til serviceerhverv.

Lokalplan nr. 137

Området er omfattet af lokalplan nr. 137 fra 1989, der fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål samt institutioner mv. af almennyttig karakter, som naturligt vil kunne indpasses i området.

Der må opføres eller indrettes bebyggelse til fritidsfunktioner såsom idrætsanlæg (fodboldstadion, atletikstadion, idrætshal, svømmehal mv.) og administration og lignende for idrætsorganisationer.

Lokalplanen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og angiver et byggefelt for et fodboldstadion, der må være i højst 6 etager med en maksimal højde på 35 m. Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om bebyggelsens ydre udformning samt om skiltning og reklamerings.

Bygge- og Teknikforvaltningen kan tillade, at der som integreret del af stadionanlægget indrettes indtil 15.000 m² etageareal til serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, undervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, og som højst medfører ubetydelig forurening. I den eksisterende bebyggelse mod Østerbrogade kan tillades et vist omfang af serviceerhverv, idet hovedparten af bebyggelsen var præget af erhverv allerede inden lokalplanens ikrafttræden.

Aktuelle projekter

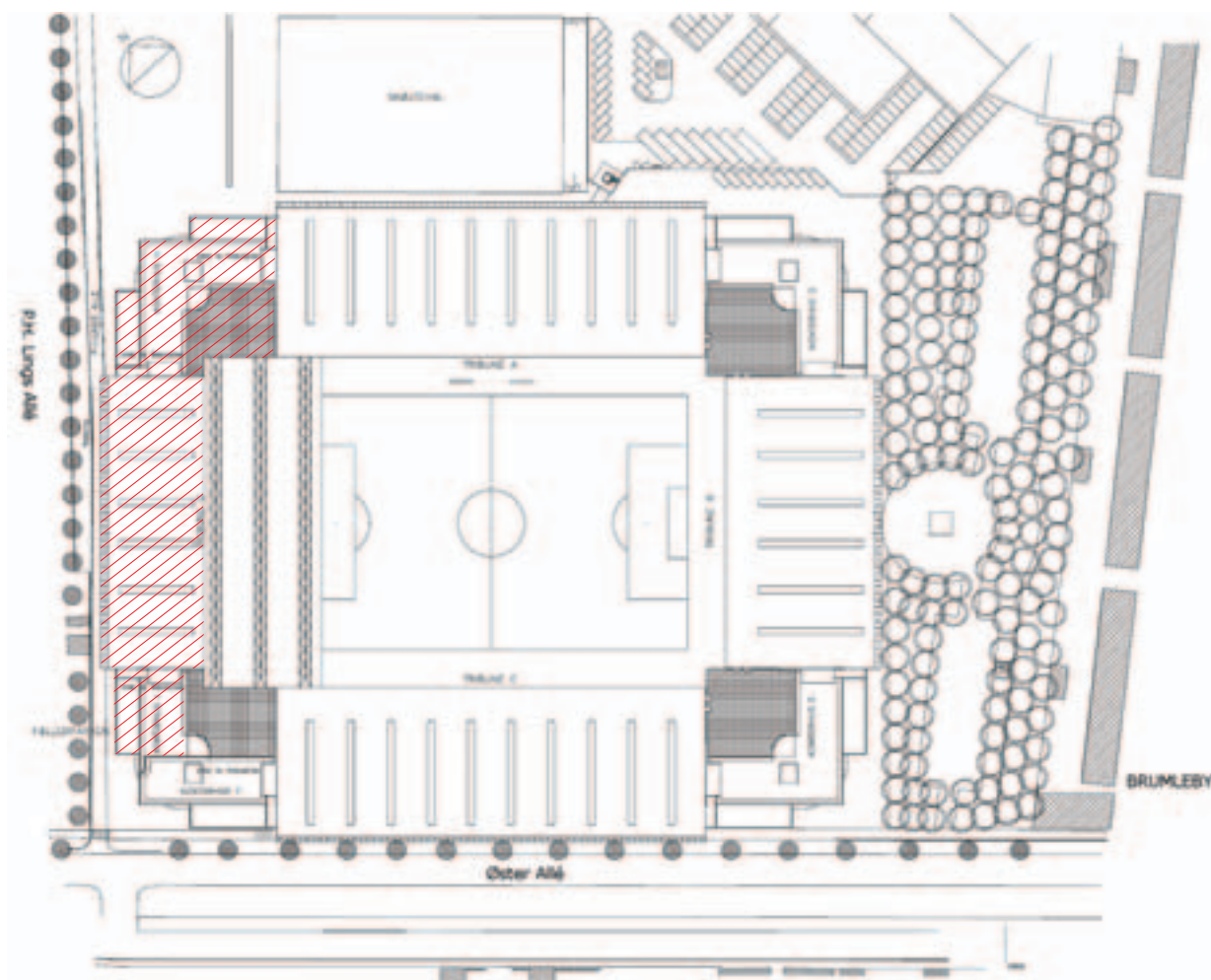
Udbygning af Parken

Arkitektfirmaet Gert Andersson har for Parken udarbejdet et skitseprojekt, der forudsætter Coca Cola-tribunen nedrevet og erstattet af en ny tribune af stort set tilsvarende dimensioner. Ved udskiftning af tribunen øges det samlede antal sæder i Parken til 42.765, en stigning på 665 sæder. Herudover ønskes mulighed for kontorer, hotel mv. I kælder under tribunen tænkes eventuelt etableret et biografcenter med op mod 1.000 siddepladser.

I anlæggets nordlige hjørne ønskes opført et nyt kontorhus med et etageareal på 6.800 m², ligesom den eksisterende kontorbebyggelse i anlæggets vestlige hjørne suppleres med yderligere en kontorbygning, omfattende ca. 4.500 m² etageareal.

Endelig indskydes i de eksisterende tribuner mod Øster Allé og mod Brumleby to dæk, der forøger etagearealet med henholdsvis knap 1.300 og knap 900 m², ligesom der etableres nye toiletkerner, placeret på taget af bygningen under den østlige tribune, for at øge kapaciteten.

Parkeringsdækningen for den kommende nybebyggelse vil blive etableret enten i underjordisk anlæg på egen grund eller i anlæg under Øster Allé, i hvilken



Plan af stadionanlægget. Det skitserede byggeri er vist med rød skravering.



Skitse til en ny facade mod P.H. Lings Allé. Skitsen antyder et arkitektonisk princip, som viderefører det nuværende anlæg. Der forestår en videre bearbejdning af facadens udformning.

forbindelse Parken Sport & Entertainment A/S har givet tilsagn om eventuelt at deltage i en sådan løsning.

Det er fra arkitektfirmaets side beskrevet, at både tribune og kontorbygninger i alt væsentligt skal fremstå efter samme principper som den eksisterende del af stadionanlægget, herunder med hensyn til facadedisponering, materialekarakter, bærende konstruktioner for tribunen m.v.

Renovering af Østerbro Stadion

For Østerbro Stadion er der ikke aktuelle planer om væsentlige ombygninger eller nybyggerier. Selve idrætsbanen, herunder tribunen, står imidlertid over for en renovering. Endvidere har atletikklubberne, primært Atletikklubben Sparta, givet udtryk for behov for faciliteter til indendørs træning i vintermånederne. I den anledning har der været ført forhandlinger om køb af B93' tennishal. Såfremt en overtagelse heraf ikke lykkes, kan det blive nødvendigt at søge opført en idrætshal på op mod 3.600 m² bebygget areal (90x40 m). Dette vil medføre, at der eventuelt skal tilvejebringes erstatning for de udendørs tennisbaner, der er beliggende i området.



Forslag til fremtidig indretning af Øster Allé med et bredt fortovsareal langs med Parken. Illustration fra Bygge- og Teknikforvaltningens forslag til omlægning af Øster Allé.

Omlægning af Øster Allé

Bygge- og Teknikforvaltningen har udarbejdet et projekt til omlægning af Øster Allé, hvorved den kørende trafik samles i vejens sydlige side, og det frigjorte vejareal kan anvendes til rekreative formål og udvidelse af fortovsarealet ud for Parken. Øster Allé indgår ikke i lokalplanområdet, men projektet vil muliggøre en betydelig udvidelse af fortovet langs Parken og derved sikre væsentligt bedre adgangsforhold for publikum til anlægget samt muliggøre en regulering af fodgængertrafikken og derved skabe bedre forhold for de tilgrænsende boligbebyggelser. Endvidere muliggøres etablering af underjordisk parkering under en del af vejarealet. I projektet foreslås endvidere etableret parallelparkering langs kørebanen i vejens sydlige side, og ved særlige arrangementer vil der blandt andet kunne etableres yderligere parallelparkering på kørebanen.

Principper for områdets udvikling

Den ønskede udvidelse af stadionanlæggets anvendelsesmuligheder har været nærmere overvejet. Da Miljøkontrollen har oplyst, at der ved tidligere afholdte

koncerter m.v. i almindelighed ikke har været vanskeligheder med at overholde den af Miljøkontrollen fastsatte grænseværdi for støj i skel mod de nærmest beliggende boligbebyggelser skønnes en udvidelse af anvendelsen til også at omfatte ikke sportslige aktiviteter acceptabelt. Hermed muliggøres fremover i større omfang konferencer, udstillinger, events, koncerter, selskaber og lignende Stadionanlæggets placering i et tæt bykvarter gør det imidlertid ønskeligt at regulere antallet af større arrangementer (sportslige såvel som ikke sportslige), der kan være belastende for omgivelserne. Antallet af større arrangementer – hvorved forstås alle typer arrangementer med mere end 10.000 tilskuere/deltagere – foreslås derfor begrænset til højst 75 årligt.

Den foreslåede etablering af et biografcenter vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på omgivelserne.

Det aktuelle projekt i Parken vil medføre en ønskelig færdiggørelse af det store stadionanlæg således, at det vil kunne fremstå som en samlet helhed. I den forbindelse har spørgsmålet om nedrivning af Coca Cola-tribunen været nærmere vurderet. Tribunen, der arkitektonisk set udgør et markant bygningsværk, er nedslidt og utidssvarende, blandt andet med utidssvarende publikumsfaciliteter. Bygge- og Teknikforvaltningen finder på den baggrund og af hensyn til ønsket om en helhed i stadionanlægget, at den vil kunne erstattes af et nyt og mere tidssvarende tribuneanlæg.

Man finder endvidere, at opførelse af supplerende bebyggelse til serviceformål i anlæggets nordlige og vestlige hjørner vil give en harmonisk afrunding af det samlede anlæg. Samtidig vil den nye bebyggelse begrænse spredningen af støj fra anlægget til omgivelserne nord og vest herfor.

I forbindelse med et nybyggeri skal der tages højde for genhusning af såvel Fælledklubbens faciliteter som Københavns Idrætsanlægs lejemål i den nuværende tribunebygning.

Inden for Østerbro Stadions område vil den bevaringsværdige bebyggelse blive sikret i lokalplanen. Endvidere vil der blive sikret mulighed for opførelse af et vist nybyggeri, herunder den ovenfor nævnte bygning til indendørs atletiktræningsbaner for bl.a. Sparta, såfremt et sådant ønske måtte blive aktuelt. Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt konkrete planer om en sådan bebyggelse, men det forekommer hensigtsmæssigt, at et nybyggeri vil kunne indgå i et eventuelt nyt tribuneanlæg, såfremt det måtte blive aktuelt at erstatte den nuværende B93-tribune. I tilfælde af at bygningen ønskes opført særskilt må placeringen nøje vurderes i forhold til den øvrige omgivende bebyggelse, herunder at det trapezformede åbne rum mellem Øster Allé og kirken bibeholdes. En sådan selvstændig atletikbygning vil få en langstrakt form, idet den skal indeholde en 200 m løbebane, hvilket indebærer en grundflade i størrelsesordenen 90x40 m. Bebyggelsen vil kun være i 1 etage med en bygningshøjde på højst ca. 10 m. *Erhvervsejendommen, Østerbrogade 79*, som er bevaringsværdig, skal fortsat anvendes til erhvervsformål. Da bygningen rummer publikumsrettede funktioner i stueetagen, forekommer det naturligt, at området pålægges strøggadebestemmelser i lighed med øvrige dele af Østerbrogade.

Sankt Jacobs Kirke m.v. Området fastholdes til offentlige formål. Den fritliggende bebyggelse med den markante grønne træbeplantning er sammen med

Brumleby og børneinstitutionen et meget værdifuldt træk i Østerbrogade, og bør fremover fastholdes.

Tillæg til Kommuneplan 2001

I forslaget til kommuneplantillæg foreslås Parken og Østerbro Stadion fastlagt til offentlige formål (O3*-område) med særlig bestemmelse om, at der kan opføres et fodboldstadion med en maksimal bygningshøjde på 35 m, at det i lokalplan kan tillades at beregne bebyggelsesprocenten under ét for flere ejendomme, samt at der kan indrettes op til 30.000 m² etageareal til serviceerhverv som en del af Parkens bygningsanlæg.

Ejendommen Østerbrogade 79 fastlægges til serviceerhverv med en bebyggelsesprocent på højst 150 (S2-område), og Skt. Jakobs Kirke og tilhørende menighedshus og præstebolig fastlægges til offentlige formål med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 (O2-område).



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

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

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

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

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

Miljøforhold

Trafikstøj. Østre Allé en fordelingsvej, hvor det ækvivalente trafikstøjniveau ligger på 69- 70 dB(A). Dette skønnes dog ikke at have indflydelse på brugen af Parken.

Virksomheder. Det er Miljøkontrollens vurdering, at der ikke ligger virksomheder i området som vil give anledning til væsentlige miljømæssige gener for Parkens publikum.

Jordforurening. I forbindelse med eventuelle byggeaktiviteter skal følgende regler iagttages.

Generelle regler for håndtering af jord og grundvand. Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Miljøkontrollens anvisninger og tilladelser. Miljøkontrollen har udgivet en trykt vejledning „Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2003“.

Hvis der i forbindelse med byggeri skal bortledes mere end 100.000 m³ grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Miljøkon-

trollen ansøges om bortledningstilladelse. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak eller recipient, skal Miljøkontrollen tillige søges om udledningstilladelse. Endelig skal der indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af vand fra byggegruben.

Regnvand. Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb (jf. Grundvandsplan 2000 for Københavns Kommune). Derfor anbefaler Miljøkontrollen generelt, at denne ressource udnyttes. For eksempel til nedsivning, til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål.

Miljøkontrollen kan efter vurdering af konkret projekt give tilladelse til nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund (jf. Spildevandsplan 2004).

Spildevandsplan 2004 giver mulighed for, at grundejere, der ophører med udledning til kloak, delvis kan få tilbagebetalt tilslutningsbidraget.

Miljøvurdering

Det er vurderet, at planforslagene ikke medfører, at der skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004).

Under hensyn til, at der er tale om planlægning for Danmarks nationalstadion, beliggende i en tæt bymæssig bebyggelse, har kommunen imidlertid ladet fremstille en miljørapport til belysning af den sandsynlige indvirkning på miljøet ved planens gennemførelse. Rapporten er udarbejdet af NIRAS, rådgivende ingeniører og planlæggere A/S.

Indholdet i rapporten kan resumeres i følgende:

"Følgende 3 miljøparametre anses at kunne medføre en miljømæssig belastning af omgivelserne:

- Trafik
- Støj
- Øvrige gener i forhold til omgivelserne

Trafik

Gennemførelse af lokalplanen vil betyde en forøgelse af trafikken med 500 køretøjer i døgnet, svarende til en stigning på 1,5 %. Det vurderes, at den øgede trafik vil kunne afvikles på det eksisterende vejnet uden større problemer.

Trafikken til Parken i forbindelse med afvikling af større arrangementer vurderes ikke at forøges i forhold til den nuværende situation, da antallet af siddepladser i Parken ikke øges væsentligt.

Gennemførelsen af lokalplanen forventes at medføre et øget antal større arrangementer i Parken, herunder især ikke-sportslige arrangementer, end den nuværende situation, hvilket betyder at eventuelle trafikale gener vil forekomme hyppigere end i dag.

Københavns Kommune lægger i Trafik- og Bymiljøplanen for Østerbro op til at løse de trafikale problemer på Østerbro ved at udbygge den kollektive trafik med Metro og busser. Samtidig er der planer om at ombygge Østerbrogade, således at fremkommeligheden øges for busserne.

Antallet af parkeringspladser i området omkring Parken er begrænset, hvilket giver problemer specielt i aften- og nattetimerne. Problemet bliver kraftigt forstærket, når der er arrangementer i Parken.

Gennemførelse af den nye lokalplan vurderes ikke at medføre parkeringsproblemer i forhold til den øgede erhvervsbebyggelse, da der etableres p-pladser til dette formål internt på området eller i anlæg under Øster Allé. Parkeringsproblemerne i forbindelse med afholdelse af arrangementer i Parken vurderes ikke at blive forværret ved lokalplanændringerne, da antallet af siddepladser i Parken ikke øges væsentligt. Københavns Kommunes målsætning for parkeringsforholdene på Østerbro er, at sikre en beboerparkering, flytning af parkering i gaden til p-anlæg, samt en reduktion af parkeringsbehovet ved en udbygning af den kollektive trafik.

Støj

Der forekommer støj fra lokalplanområdets aktiviteter i form af trafikstøj, støj fra tilskuere/deltagere fra de åbne anlæg (Østerbro Stadion og tennisbaner), restauranter, caféer, samt støj fra større arrangementer i Parken.

Den største støjbelastning vurderes at være relateret til større arrangementer i Parken.

Der er gennemført en række støjmålinger i forbindelse med afholdelse af koncerter i Parken, der viser at støjgrænsen på 60 dB(A) overholdes ved de mest støjbelastede boliger på Serridslevsvej og i Brumleby.

En støjmåling udført i forbindelse med afvikling af et speedway-arrangement viste en overskridelse af støjgrænsen 15 m fra en indgang til Parken på 6 dB(A). Overskridelsen skyldtes åbning af en række røglemme på grund af sikkerhedsmæssige årsager. Det er aftalt med Parken Sport & Entertainment AIS, at røglemmene ikke fremover åbnes under en afvikling af lignede arrangementer, hvorfor det vurderes, at støjkravene på 60 dB(A) kan overholdes.

Ved gennemførelse af en ny lokalplan skelnes der ikke længere mellem ikke-sportslige og sportslige arrangementer. Til gengæld fastsættes der en grænse på maksimalt 75 arrangementer årligt med mere end 10.000 tilskuere/deltagere. Støjgrænsen på 60 dB(A) gælder fremover alle arrangementer og ikke kun for koncerter.

Det vurderes ikke, at den nye lokalplan vil medføre en øget støjbelastning, da de fremtidige arrangementer ikke forventes at omfatte mere støjende aktiviteter end hvad der forekommer i dag. Dog forventes et øget antal arrangementer at medføre, at støjbelastningen i området vil forekomme hyppigere end i dag.

Øvrige gener i forhold til omgivelserne

Fra lokalplanområdet genereres en del gener i øvrigt i forhold til omgivelserne i forbindelse med afvikling af større arrangementer i Parken. Generne forekommer både i forbindelse med sportslige arrangementer, der hovedsageligt udgøres af fodboldkampe og ved afholdelse af koncerter.

Generne omfatter foruden støj fra arrangementer og trafikforhold, der beskrives i særskilte afsnit, mere adfærdsmæssige gener såsom larm, uro, henkastning af affald, urineren mv. på gader og private områder op til og efter selve arrangementerne. I forbindelse med fodboldkampe er der i de senere år sket en forværring af tilskuernes adfærd med meget vold og ballade til følge.

Generne har gennem årene afstedkommet klagesager til både Politiet, Miljøkontrollen og Vej & Park.

For at imødegå gener i forhold til omgivelserne er der iværksat flere afhjælpende foranstaltninger gennem de seneste år. Disse omfatter iværksættelse af ekstra renholdelse af vejarealerne omkring Parken i forbindelse med større arrangementer, forøgelse af papirkurvs kapaciteten omkring Parken, ophør af diverse opvarmningsarrangementer (musik og øludskænkning) omkring Parken samt opstilling af vagter ved Olufsvej og Brumleby.

Politiet har yderligere netop fremlagt en plan for at dæmme op for de stigende uroligheder ved fodboldkampe blandt andet ved at indføre en karantæneordning for de værste urostiftere.

Lokalplanændringerne forventes ikke at forøge generne ved de enkelte større arrangementer, idet antallet af tilskuerpladser ikke forøges nævneværdigt. Ikke-sportslige arrangementer vurderes ikke at medføre større gener end sportslige arrangementer. Et øget antal arrangementer forventes dog at medføre, at øvrige afledte gener af mere adfærdsmæssig karakter vil opleves hyppigere end tilfældet er i dag".

I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for området begrænset af Øster Allé, Per Henrik Lings Allé, Gunnar Nu Hansens Plads, Østerbrogade, det nordlige skel af henholdsvis matr.nr. 6171 og 542 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

§ 1. Formål

Det er lokalplanens formål

at fastlægge den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet til offentlige formål samt i mindre grad til serviceerhverv, herunder regulere de fremtidige aktiviteter i Parken gennem fastlæggelse af omfanget af og formen på store arrangementer,

at fastlægge bestemmelser for fremtidige bebyggelsesforhold, herunder muliggøre en modernisering og fornyelse af stadionanlægget Parken, og muliggøre bebyggelse i øvrigt i begrænset omfang til bl.a. idrætsformål samt fastsætte bestemmelser for bevaringsværdig bebyggelse,

at fastsætte bestemmelser for de ubebyggede arealer således, at der opnås et helhedspræg for de enkelte dele af området.

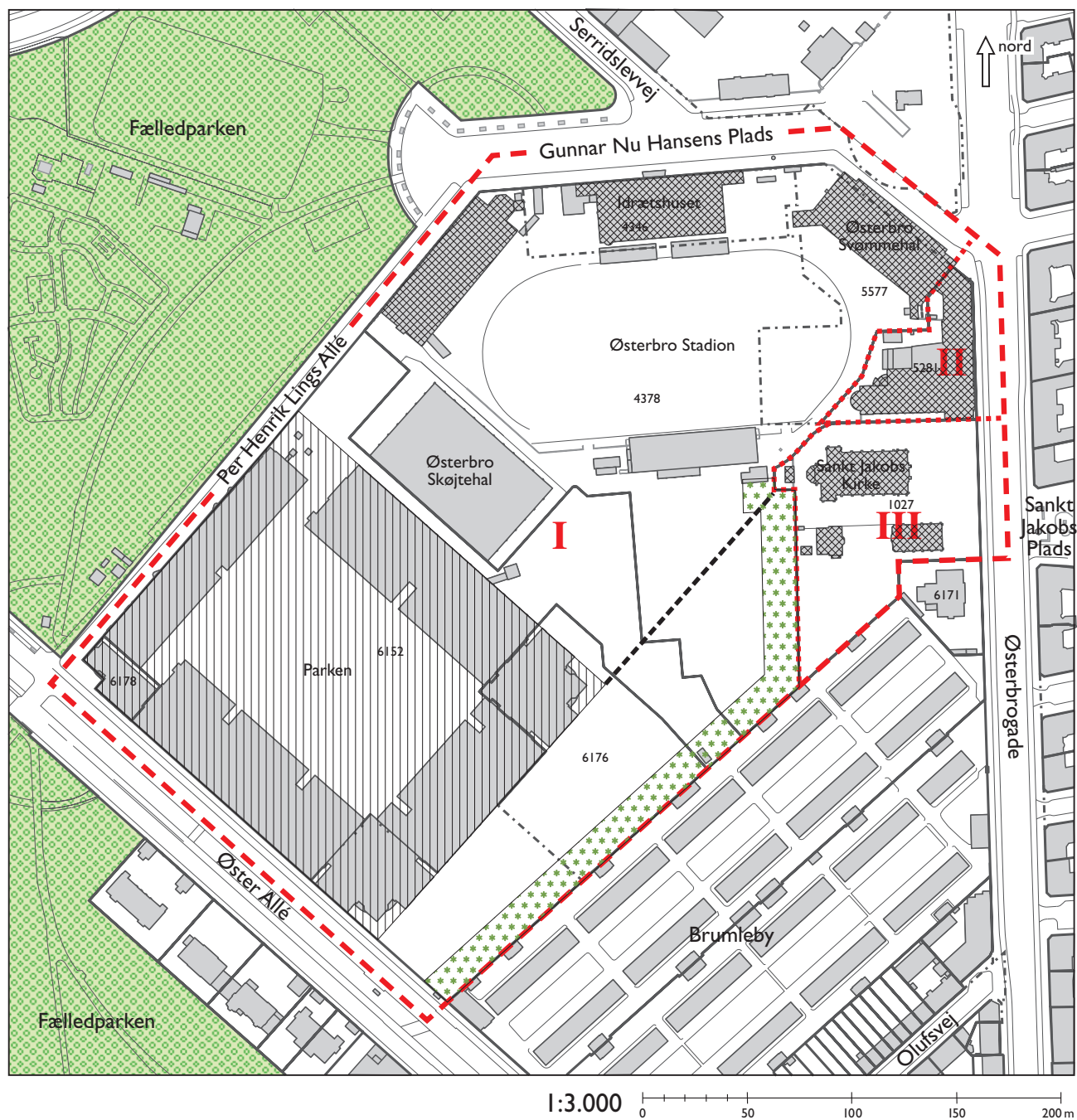
Endvidere tilstræbes, at det ved nybyggeri og anlæg af friarealer i videst muligt omfang sikres, at arbejdet udføres efter miljøjortige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen.

§ 2. Området

- Stk. 1.** Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter ejendommene matr.nr. 1027, 4346, 4378, 5281, 5577, 6152, 6176 og 6178 Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt alle parceller, der efter den 1. april 2005 udstykkes i området.
- Stk. 2.** Lokalplanområdet opdeles i de på lokalplantegningen viste underområder I, II og III.

§ 3. Anvendelse

- Stk. 1.** *For område I gælder:*
- a) Området må anvendes til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, som efter bygge- og Teknikforvaltningens skøn kan indpasses i området. Der må opføres og indrettes bebyggelse til fritidsformål, såsom idrætsanlæg (stadionanlæg, åbne idrætsbaner, idrætshal, svømmehal m.v.) samt dertil hørende administration, publikumsfaciliteter m.v.
 - b) Udover den i a) nævnte anvendelse kan det i § 5, stk. 2 b), nævnte stadionanlæg tillige anvendes til andre arrangementer, såsom koncerter og andre kulturelle arrangementer, konferencer, selskaber, udstillinger og lignende.



- Grænse for lokalplanområdet
- Grænse mellem underområder
- ▨ Byggefelt for stadionanlæg
- ▩ Bevaringsværdig bebyggelse
- Grænse for bebyggelse
- ***** Afskærmende beplantningsbælte

- c) Antallet af arrangementer med mere end 10.000 tilskuere/deltagere må ikke overstige 75 årligt.
- d) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade, at der som en integreret del af det i § 5, stk. 2 b), nævnte stadionanlæg indrettes indtil 28.000 m² etageareal til serviceerhverv i form af kontorer, hotel, conferencefaciliteter, restauranter, biografer og lignende, der naturligt kan indpasses i området, og som højst medfører ubetydelig forurening. I det maksimale etageareal til sådanne formål medregnes tillige serviceerhverv indrettet på arealer placeret i kælder.

Kommentar

I det maksimale etageareal til serviceerhverv medregnes også kælderarealer indrettet til sådanne formål, uanset kælderens loft ligger under 1,25 m under omgivende terræn og dermed ikke indgår i bebyggelsens samlede etageareal i henhold til byggelovgivningen.

- e) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade, at der opføres eller indrettes enkelte boliger til brug for portner eller andre personer med lignende tilknytning til områdets anvendelse.

Stk. 2.

For område II gælder:

- a) Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter og lignende samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, og som højst medfører ubetydelig forurening.
- b) Den nederste etage – stueetagen eller kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau - i en afstand af 15 m fra vejlinien fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Den nederste etage må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.
- c) Det samlede bruttoetageareal til butikker og arealet af den enkelte butik må højst udgøre 1.000 m².

Kommentar

Fastlæggelsen af stueetagen til publikumsorienterede formål er i overensstemmelse med bestemmelserne i den for Østerbrogade gældende strøggadelokalplan nr. 161. Opmærksomheden henledes i øvrigt på, at planlovens § 5 f indeholder særlige regler om beregning af bruttoetagearealet til butikker.

Stk. 3.

For område III gælder:

Området fastlægges til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, som efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn kan indpasses i området, såsom kirke med tilhørende faciliteter, herunder præstebolig m.v., samt sociale og kulturelle institutioner og lignende formål.

Eksisterende vejlinier opretholdes.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

For området som helhed gælder:

Den på lokalplantegningen viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke ombygges eller nedrives uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse.

Stk. 2.

For område I gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade, at bebyggelsesprocenten beregnes under ét for flere ejendomme.
- b) Inden for det på lokalplantegningen med skråskravering viste byggefelt kan opføres et stadionanlæg. Bebyggelsens højde må ikke overstige 35 m, idet tekniske konstruktioner i forbindelse med overdækning af anlægget dog må være op til 38 m. Antallet af tilskuerpladser må ikke overstige 50.000. Bebyggelse må opføres med et fremspring ud over vejlinie på indtil 1 m for så vidt angår solafskærmning, indtil 5 m for så vidt angår tribune og indtil 8,5 m for så vidt angår konstruktioner, der bærer tribune og tag, når undersiden af disse bygningsdele er hævet over terræn med en efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn passende højde.
- c) Såfremt bevaringsværdig bebyggelse ikke vil kunne istandsættes og må fjernes på grund af brand eller lignende „force majeure“ situation, skal omfang og placering af eventuelt erstatningsbyggeri ske efter bestemmelserne i pkt. d).
- d) Nybyggeri i øvrigt må kun placeres nordvest for den på lokalplantegningen med kraftig punkteret linie viste grænse for bebyggelse. Bebyggelsens højde må ikke overstige 20 m. Bebyggelse og tribuneanlæg m.v. skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn danne en for det samlede område harmonisk og helstøbt bebyggelse i sammenhæng med det i pkt. b) fastlagte stadionanlæg. Eventuelt erstatningsbyggeri, jf. pkt. c), skal opføres med i princippet samme placering og omfang som eksisterende bebyggelse, således at der opnås en harmonisk afgrænsende vægdannelse mod de omgivende gade- og pladsrum.

Kommentar

Det tilstræbes inden for underområdet at opnå en harmonisk bebyggelse. Stadionanlægget optager hjørnet ud mod Fælledparken som et stort massiv placeret i størst mulig afstand fra de omgivende boligbebyggelser. Den bevaringsværdige bebyggelse er som selvstændige bygninger placeret i vejlinierne og dels indgår i indramningen af de omgivende gade- og pladsrum, dels indrammer idrætsområdet mod syd på en karakterfuld måde. I forbindelse med eventuelt erstatningsbyggeri opretholdes denne bebyggelsesstruktur. Der er umiddelbart begrænsede muligheder for at placere øvrige større nybyggerier inden for området. Placeringen heraf må derfor nøje vurderes i sammen-

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

hæng med den omgivende bebyggelse og idrætsanlæggene, herunder eventuelle fornyelser af eksisterende bygninger og anlæg, eksempelvis skøjtehallen og B93 tribunen.

Det trapezformede areal mellem stadionanlægget og den fastlagte byggelinie og Brumleby danner et fint pladsrum, som skal henligge ubebygget.

Stk. 3.

For område II gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150.
- b) Såfremt bevaringsværdig bebyggelse ikke vil kunne istandsættes og må fjernes på grund af brand eller lignende „force majeure“ situation, skal eventuelt erstatningsbyggeri placeres som sammenhængende bebyggelse i facadelinien. Bygningshøjden må ikke overstige 11 m, jf. i øvrigt § 6, stk. 3 a).

Stk. 4.

For område III gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.
- b) Ny bebyggelse, herunder eventuelt erstatningsbyggeri for bevaringsværdig bebyggelse, der ikke vil kunne istandsættes og må fjernes på grund af brand eller lignende „force majeure“ situation, skal opføres som fritliggende bebyggelse, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn danner en harmonisk bebyggelsesstruktur og fastholder områdets karakter af et åbent, grønt område i sammenhæng med den syd for liggende fredede bebyggelse Brumleby samt den nuværende børneinstitution på matr.nr. 617 Udenbys Klædebo Kvarter, København.
- c) Bebyggelsens højde må ikke overstige 10 m. Bygge- og Teknikudvalget kan dog tillade eventuelt kirkebyggeri, herunder kirketårn og lignende, opført i større højder, som harmoniserer med omgivelserne og samtidig medvirker til at markere i bybilledet en sådan funktions placering på stedet, jf. § 6, stk. 4 b).

Kommentar

Dette område indgår i en enklave, der sammen med Brumleby og børneinstitutionen danner et værdifuldt grønt indslag på denne del af Østerbrogade. Det er derfor vigtigt, at bebyggelsen fortsat fremtræder som fritliggende bygninger i området, der er præget af markante træbeplantninger.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

For området som helhed gælder:

- a) Den i § 5, stk. 1 b) fastlagte bevaringsværdige bebyggelse må ikke ændres uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.
- b) Ny bebyggelse skal fremstå med en nutidig arkitektonisk udformning, og bebyggelse skal med hensyn til materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.

- c) Den endelige udformning af bebyggelse skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

Stk. 2.

For område I gælder:

- a) Bebyggelse inden for det i § 5, stk. 2 b), fastlagte byggefelt skal med hensyn til bebyggelsens hoveddisponering, højder på de enkelte bygningsdele, konstruktive principper m.v. fremstå som en arkitektonisk enhed med en gedigen materialekarakter og en lys farveholdning. Tilføjelser til og fornyelse af dele af det nuværende stadionanlæg skal ske således, at de arkitektoniske principper heri opretholdes.

Kommentar

Den nyere del af stadionanlægget mod øst, syd og vest fremtræder i dag med et arkitektonisk helhedspræg. Det er vigtigt, at nybyggeri i forbindelse med den påtænkte fornyelse af Coca Cola-tribunen sker med tilsvarende facademæssigt udtryk, og at højder på basisbygning og hjørnetårne svarer til de eksisterende, samt at tribuner udføres i samme højde og med tilsvarende konstruktionsprincip som de øvrige eksisterende tribuner.

- b) Ny bebyggelse i øvrigt, herunder tribuneanlæg m.v., jf. § 5, stk. 2 d), skal med hensyn til materialevalg, proportionering, farveholdning m.v. harmonere med den bevaringsværdige bebyggelse og skal sammen med det i § 5, stk. 2 b), nævnte stadionanlæg danne en arkitektonisk helhed i området. Ny bebyggelse skal fremstå i gedigne facadematerialer (overvejende pudset mur, beton med en behandlet overflade, metalplader af høj kvalitet og lignende) og en lys farveholdning, der harmonerer med såvel de bevaringsværdige bygninger som stadionanlægget.

Kommentar

Det er karakteristisk, at den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse er udført i tunge materialer - overvejende pudsede flader - i en overvejende lys farveholdning. Ny bebyggelse skal harmonere hermed og skal gennemgående opføres i tilsvarende materialer, som i moderne byggeri også vil kunne inkludere beton i en bearbejdet form med en forfinet overflade, metalplader som eksempelvis zink, kobber, malerbehandlet metal eller lignende.

- c) Tekniske installationer i forbindelse med idræts- og andre funktioner i området, såsom lysanlæg, højtaleranlæg, lystavler, storskærme og lignende, skal placeres og udformes på en sådan måde, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn indgår i en arkitektonisk acceptabel sammenhæng med områdets bebyggelse og idrætsanlæg mv.
- d) Ingen form for skiltning og reklamer, der er synlig fra vej, må finde sted uden Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

Stk. 3.

For område II gælder:

- a) Eventuel ny bebyggelse, jf. § 5, stk. 3 b), skal med hensyn til hoveddisponering, proportionering, facadedetaljer, materialekarakter og farveholdning m.v. tage udgangspunkt i og respektere den bevaringsværdige bygning på nabo-

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

ejendommen matr. nr. 5577 Udenbys Klædebo Kvarter, København, og skal ved sammenbygning tilpasses denne med hensyn til gesimshøjde, tagform og -højde samt detaljering i sammenføjnngen. Bygningens gavl mod det sydlige skel skal fremstå med facadekarakter, og bygningen skal udformes således, at den mod syd fremtræder som en afrundet helhed.

Kommentar

En eventuel nybygning skal indgå i sammenhæng med den bevaringsværdige Østerbro Svømmehal umiddelbart mod nordvest. Den samlede bebyggelse skal, som i dag, udgøre en harmonisk helhed. Det er endvidere vigtigt, at bebyggelsen med hensyn til facadekarakter på gavl, tagform m.v. danner en fin afslutning mod det mere åbne, træbeplantede område mod syd.

b) Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning og lignende, så de får karakter af facadebeklædning. Der må ikke etableres sammenhængende facader, der rækker ud over den enkelte bygningsenhed.

c) Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, udhængsskabe og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse. Skilte, reklamer og lysinstallationer, markiser, udhængsskabe og andet facadeudstyr skal udformes således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske karakter, med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende. Facade- og reklamebelysning samt lysskilte, herunder blinkende reklamer, lysviser, signboards og lignende, må ikke ved blænding, reflekser, farver eller ved sit udseende være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til områdets særlige karakter og den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at Bygge- og Teknikudvalget i 2001 har tiltrådt publikationen „Facader og skilte“, der indeholder retningslinier og anbefalinger vedrørende ændringer på bevaringsværdige bygninger samt for skilte og facadeudstyr generelt. Retningslinierne vil blive lagt til grund for administration af ovenstående bestemmelser i lokalplanen.

Stk. 4.

For område III gælder:

- a) Eventuel ny bebyggelse, jf. § 5, stk. 4, skal udføres som afrundede bygningsenheder, der med hensyn til dimensionering, proportionering, materialekarakter og farveholdning danner en helhed i sammenhæng med øvrige bygninger i området.
- b) En eventuel ny kirkebygning, jf. § 5, stk. 4, skal med hensyn til dimensionering, højde, tårnophugning m.v. udformes som et markant bygningsanlæg, der relaterer sig til og understreger den særlige placering på Østerbrogade over for den modstående Sankt Jacobs Plads, og skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens vurdering kunne begrundes i bygningens arkitektoniske kvaliteter samt indpasning i bybilledet.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Kommentar

Bebyggelsen i underområdet er i sin tid opført i en nationalromantisk stil, præget af røde teglmure, og fremstår med et helhedspræg. Eventuelt nybyggeri skal opføres i et moderne formsprog, der tager udgangspunkt i og respekterer den eksisterende bebyggelse.

Stk. 5.

For hele lokalplanområdet gælder særligt:

- a) Vindues- og dørpartier m.v. skal udføres med en spinkel detaljering i malet træ eller metal med malerbehandlet overflade, der harmonerer med bygningens facade i øvrigt.
- b) Værn, rækværker m.v. skal udføres i metal med malerbehandlet overflade, der harmonerer med bygningens facader i øvrigt.
- c) Tekniske installationer skal udformes således, at de fremtræder som integrerede del af bebyggelsens arkitektur.
- d) Tagrender og -nedløb samt inddækninger skal fremstå i metal.
- e) Glaspartier skal være klart glas og må ikke uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse udføres med toning eller spejlvirkning.
- f) Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg, hvis placering og udformning skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen, eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, paraboler og lignende skal ske så diskret som muligt og i øvrigt under hensyntagen til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1.

For område I gælder:

- a) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 15 pct. af etagearealet, der anvendes til administration og lignende, jf. § 3, stk. 1 a), samt til serviceerhverv, jf. § 3, stk. 1 d).
- b) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal, der anvendes til administration og lignende, jf. § 3, stk. 1 a), samt til serviceerhverv, jf. § 3, stk. 1 d). Der skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn etableres parkeringsdækning til idrætsanlæg m.v. i tilstrækkeligt omfang. Parkering kan placeres på terræn, i underjordisk anlæg inden for området eller i parkeringsanlæg under Øster Allé ud for lokalplanområdet eller, såfremt anlæg under Øster Allé ikke etableres, andetsteds i kvarteret efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

Kommentar

Som grundlag for beregning af friareal- og parkeringsdækningen medregnes tillige de i § 3, stk. 1 d) nævnte arealer til serviceerhverv placeret i kælder.

- c) Langs underområdets grænse mod sydøst og øst fastlægges som vist med priksignatur på lokalplantegningen et mindst 15 m bredt beplantet afskærmningsbælte, der skal bestå af træplantninger samt tæt buskads i min. 1 m højde.

- d) Belysning af idrætsanlæg skal placeres og udføres på en sådan måde, at lyset afskærmes mod omgivelserne og ikke er til gene for omkringliggende områder og bebyggelser såvel inden for som uden for lokalplanområdet, jf. i øvrigt stk. 4 e) og § 6, stk. 2 c).

Stk. 2.

For område II gælder:

- a) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 15 pct. af etagearealet. Friarealet skal indrettes med opholdsarealer for områdets brugere.
- b) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkering kan placeres på terræn, i underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

Stk. 3.

For område III gælder:

- a) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 100 pct. af etagearealet til børneinstitutioner og lignende, 60 pct. af etagearealet til præstebolig og lignende, samt 15 pct. af etagearealet til øvrige sociale, kulturelle og lignende formål, herunder eventuel kirke. Friarealet skal indrettes med opholdsarealer for beboere og brugere.
- b) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkering kan placeres på terræn, i underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

Stk. 4.

For hele området gælder:

- a) Indretning og udformning af de ubebyggede arealer skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.
- b) Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.
- c) Friarealer samt parkerings- og tilkørselsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens bestemmelse indgå i fællesanlæg for flere ejendomme.
- d) Træer skal i videst muligt omfang bevares.
- e) Belysning af de ubebyggede arealer skal udføres efter samlede planer og med et ensartet præg for de enkelte underområder og skal ske med standerlamper i op til 4 m højde, væghængte armaturer eller lignende med en lyskilde, der med hensyn til lyskvalitet og farvetemperatur skal have tilsvarende egenskaber som glødepærer. Undtaget herfra er dog belysning af idrætsanlæg, jf. stk. 1 d).

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 5, udføres og indrettes således, at brugere og eventuelle beboere i nødvendigt omfang beskyttes mod forureningsgener og andre ulemper. Det indendørs støjniveau i institutioner og eventuelle boliger må ikke overstige 30 dB(A). I lokaler til serviceerhverv og lignende må det ikke overstige 35 dB(A).

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/184 „Trafikstøj i boligområder“.

§ 9. Retsvirkninger

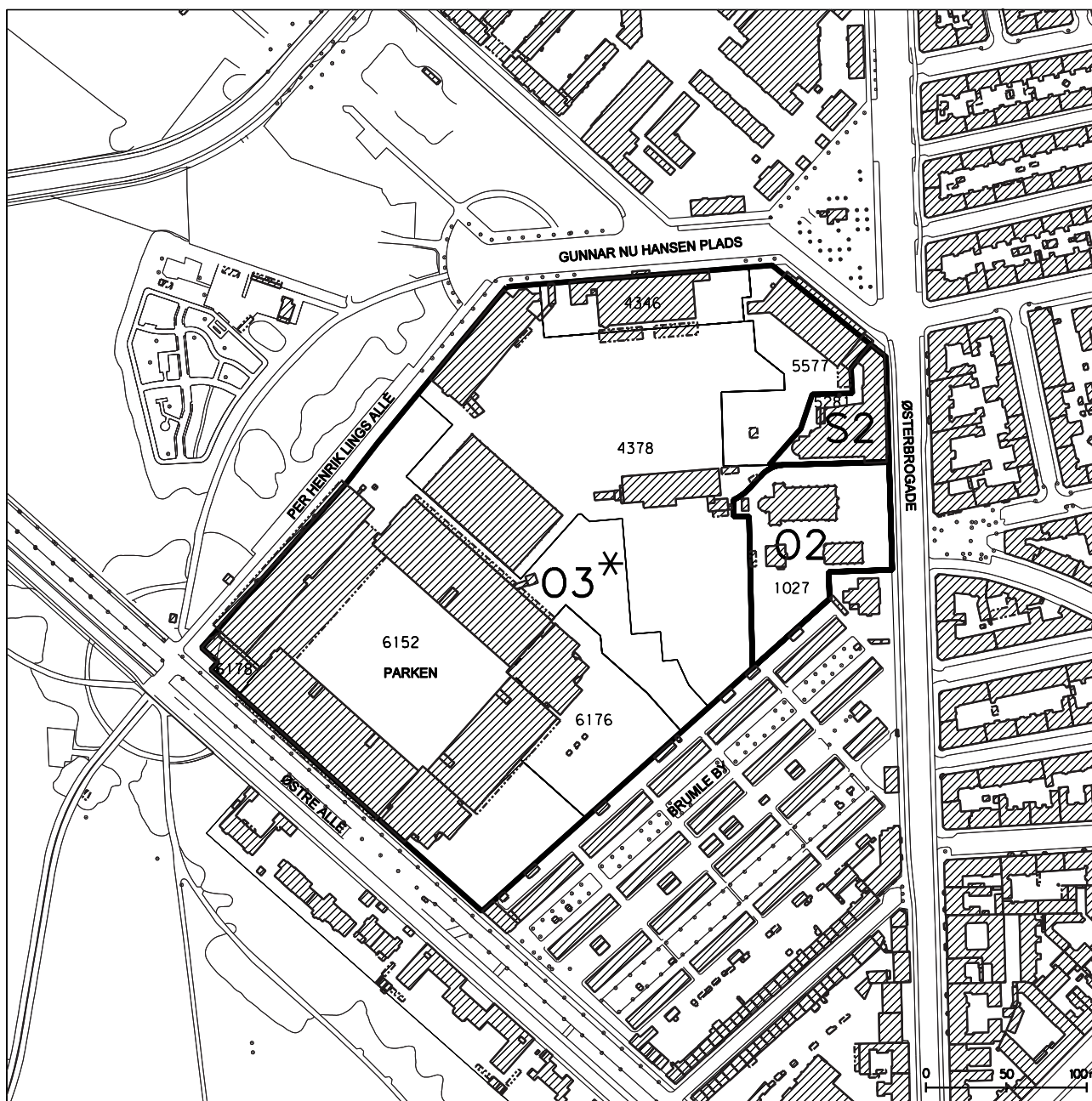
I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt og faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne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

§ 10. Servitutbortfald

Lokalplan nr. 137, offentligt bekendtgjort den 13. marts 1990, ophæves i sin helhed.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som bekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
- b) Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.
- d) Arbejder, der medfører udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan påbegyndes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Der forudsættes tinglyst fornødne deklarationer vedrørende sikring m.v. af ledninger.
- f) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune.
- g) Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
- h) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier for miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri.



I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) opdeles hermed O3*-området - Københavns Idrætspark - i bydelen Indre Østerbro på følgende måde.

Ved Østerbrogade fastlægges der et:

S2-område til serviceerhverv (ejendommen matr.nr. 5281 Udenbys Klædebo Kvarter, København) og et O2-område til offentlige formål (Skt. Jacobs Kirke)

For det resterende O3*-område (Parken og Østerbro Stadion) gælder rammerne i Kommuneplan 2001 for O3-områder med følgende særlige bestemmelser:

O3* - Parken og Østerbro Stadion: Der kan opføres et fodboldstadion med en maksimal bygningshøjde på 35 m, samt tillades indrettet op til 30.000 m² etageareal til serviceerhverv som en del af bygningsanlægget. I lokalplan kan det tillades, at bebyggelsesprocenten beregnes for flere ejendomme under et.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den:

Økonomiforvaltningen, 8. kontor

Maj 2005



Kommuneplan 2001

I Kommuneplan 2001 er lokalplanområdet fastlagt som O3*-område – område til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, såsom institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ældreboliger, kollegier samt administration – og med særlig bemærkning om, at der kan opføres et fodboldstadion i højst 6 etager og med en maksimal bygningshøjde på 35 m. Som en del af bygningsanlægget kan indrettes maksimalt 15.000 m² etageareal til serviceerhverv.

Forslag til kommuneplantillæg

I kommuneplantillæget foreslås det nuværende O3*-område opdelt i :

Et O3*-område til offentlige formål (Parken og Østerbro Stadion) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og med følgende særlige bestemmelser:

Parken og Østerbro Stadion: Der kan opføres et fodboldstadion med en maksimal bygningshøjde på 35 m I lokalplan kan det tillades, at bebyggelsesprocenten beregnes for flere ejendomme under ét, og at der indrettes op til 30.000 m² etageareal til serviceanlæg som en del af Parkens bygningsanlæg.

Et S2-område til serviceerhverv ved Østerbrogade (ejendommen matr.nr. 5281 Udenbys Klædebo Kvarter, København) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150.

Et O2-område til offentlige formål ved Østerbrogade (ejendommen matr.nr. 1027 Udenbys Klædebo Kvarter, København) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60.

Lokalplanlægning

For de umiddelbare omliggende områder gælder følgende lokalplaner, som vist på tegningen. I lokalplan nr. 224 „Østerbrogades kaserne“ fastlægges områdets anvendelse dels til boliger, dels til serviceerhverv og kulturelle formål. Den maksimale bebyggelsesprocent er 150, og bygningshøjden må ikke overstige 4 etager

Rammer for lokalplanlægningen.

B-områder til boliger.

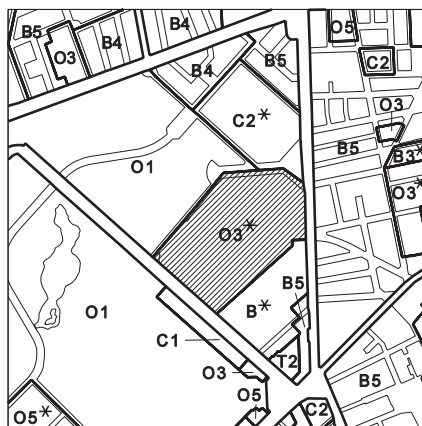
C-områder til blandet bolig og erhverv.

S-områder til serviceerhverv.

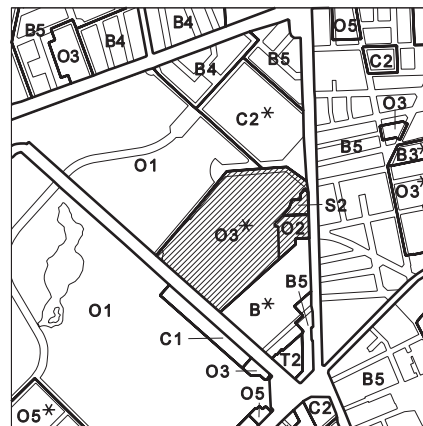
O-områder til fritidsformål eller institutioner.

T-områder til tekniske anlæg.

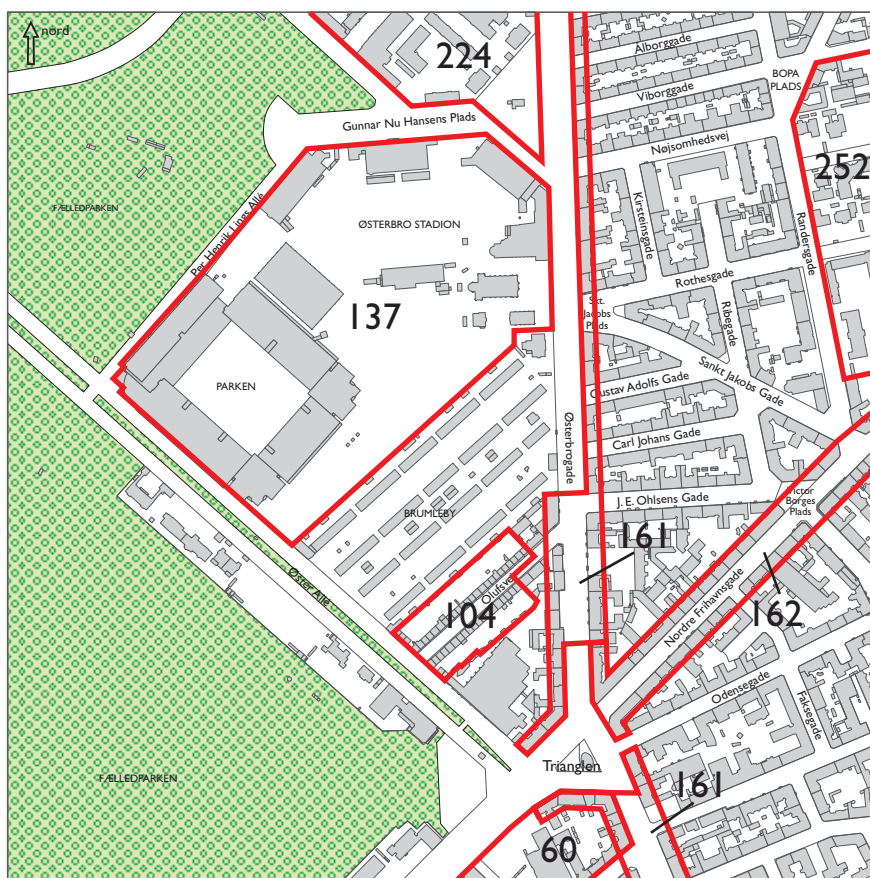
*-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.



Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2001.



Kommuneplantillæggets forslag til nye rammer.



Gældende lokalplaner i området.

samt tagetage.

Lokalplan nr. 161 „Østerbrogade“ og lokalplan nr. 162 „Nordre Farimagsgade“ er strøggadelokalplaner, der fastlægger anvendelsen af den nederste etage i en afstand af 15 m fra gadelinien til publikumsorienterede serviceerhverv.

Lokalplan nr. 104 "Olufsvej" indeholder bevaringsbestemmelser for rækkehusbebyggelsen langs Olufsvej samt fastlægger området til boligformål.

I lokalplan nr. 60 „Triangelkarreen“ fastlægges karreens anvendelse dels til offentlige formål (skole, institutioner), dels til boliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 140.

Lokalplan nr. 252 „Krausesvej“ med senere tillæg opdeler området i delområder, der fastlægges til henholdsvis offentlige formål (institutioner, undervisning, kulturelle formål, idrætsformål og grønt område) og til boligbebyggelse. Den maksimale bebyggelsesprocent for de enkelte delområder varierer mellem 70 og 240.

Tidligere planlægning

Området er aktuelt omfattet af lokalplan nr. 137, der er offentlig bekendtgjort den 2. november 1989.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til fritidsfunktioner såsom idrætsanlæg (fodboldstadion, atletikstadion, idrætshal, svømmehal mv.) og administration og lignende for idrætsorganisationer samt, for så vidt angår ejendommen matr. nr. 1027 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kirkeformål.

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 110, og i et nærmere angivet byggefelt kan opføres et fodboldstadion i højst 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 35 m. Magistraten (nu Bygge- og Teknikudvalget) kan tillade, at der som en integreret del af stadionanlægget indrettes indtil 15.000 m² etageareal til serviceerhverv.

Bybevaring

I bygningsregistreringen (SAVE) er bebyggelse på Østerbro Stadion – bortset fra skøjtehallen og tribunen – erhvervsbygningen Østerbrogade 79 samt Skt. Jacobs Kirke med menighedshus og præstebolig registreret som bevaringsværdige. Bebyggelserne er registreret med høj bevaringsværdi, henholdsvis kategori 2 og 3, præsteboligen til Skt. Jacobs Kirke dog kun i kategori 4, der imidlertid i Københavns Kommune administreres som høj bevaringsværdi.

Lov om miljøvurdering af planer

Forslagene til lokalplan og kommuneplantillæg er vurderet ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004).

Baggrunden herfor er, at planforslagene ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag, eller projekter, der i størrelse og omfang samt i forhold til lokalområdets nuværende udformning og karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på dette.

Afgørelsen er offentliggjort i Lokalavisen for Østerbro den 4. maj 2005.

Varmeplanlægning

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. I henhold til projektet må større ejendomme med en kapacitet på over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmeforsyning med f. eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmeforsyningslovgivningen.

Tilladelse i henhold til anden lovgivning

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27.

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Kommuneplantillæg

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

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

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

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

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

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



Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2005 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan „Parken“. Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx 2005 til den xx. xx 2005.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget. Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



Plancher

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



Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx
Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2005 kl. 19.00-21.00.



Debatforum

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



Adresse

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

Bygge- og Teknikforvaltningen
Plan & Arkitektur
Rådhuspladsen 77
1550 København V
e-mail: planogarkitektur@btf.kk.dk
tlf: 33 66 12 90

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