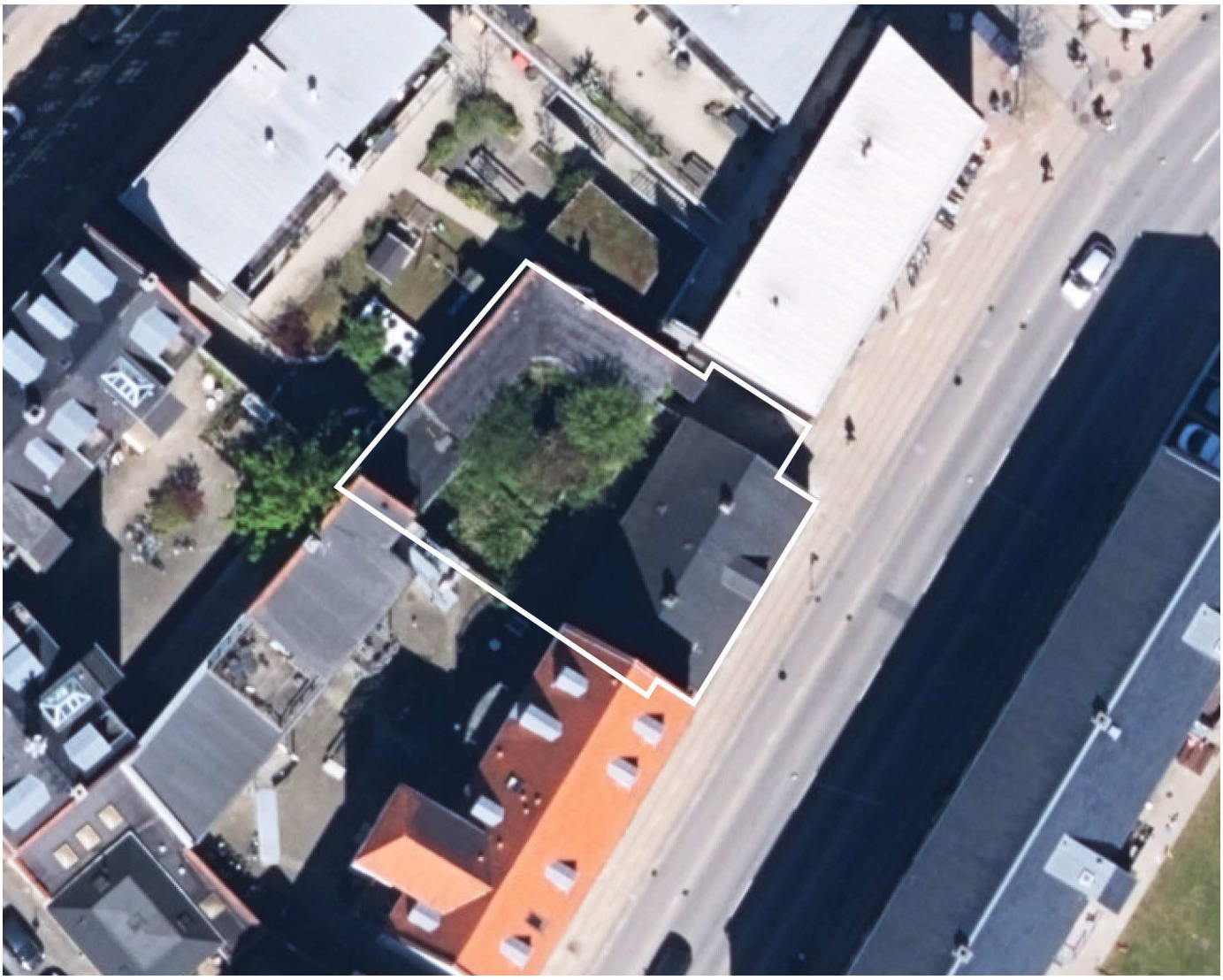


ØRESUNDSVEJ 21

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Klima og Byudvikling har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Øresundsvej 21.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

Offentlig høringsperiode fra den 17. april til den 12. juni 2024.

KØBENHAVNS KOMMUNE

Indhold

Redegørelse 3

Lokalplanens baggrund og formål 3
Lokalplanområdet og kvarteret 3
Lokalplanens indhold 4
Miljøforhold 5
Den kystnære del af byzonen 6
Bevaringsværdige bygninger 6

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 8

Overordnet planlægning 8
Kommuneplan 2019 8
Lokalplaner i kvarteret 8
Københavns Kommunes overordnede strategier 9
Miljøkrav til byggeri og anlæg 9
Spildevandsplan 9
Sikring mod oversvømmelse 10
Vandforsyningsplan 10
Varmeplanlægning 10

Tilladelser efter anden lovgivning 11

Affald 11
Jord- og grundvandsforurening 11
Museumsloven 12
Rottesikring 12
Bilag IV-arter, herunder flagermus 12

Bestemmelser 13

§ 1. Formål 13
§ 2. Område 13
§ 3. Anvendelse 13
§ 4. Veje 14
§ 5. Bil- og cykelparkering 14
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering 15
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden 16
§ 8. Støj og anden forurening 16
§ 9. Matrikulære forhold 17
§ 10. Retsvirkninger 17
§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter 17

Kommentarer af generel karakter 17
Tegning 1 · Områdeafgrænsning 19
Tegning 2 · Veje 20
Tegning 3 · Bevaringsværdige bygninger 21

Hvad er en lokalplan 22

Praktiske oplysninger 23

Forsidefoto: Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur og Danske Kommuner, 2022.
Hvis ikke andet er angivet, er fotos og illustrationer af Københavns Kommune.

Redegørelse

Området set mod vest. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2023.

Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at bevare forhuset på Øresundsvej 21. Bygningen fra 1850 er et af de eneste tilbageværende huse fra den tidligere landsby Sundby-øster. Bygningen har huset butikken Herolds Varehus fra 1923-2021. Beslutningen om at udarbejde en bevarende lokalplan for ejendommen er vedtaget i Teknik- og Miljøudvalget den 8. maj 2023. Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 193 Tyrolsgade, hvis formål er at fastlægge området til boligformål samt at regulere nybyggeri.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet er placeret i bydelen Amager Øst og ligger i området Sundby-øster og er kendt i lokalområdet for det tidligere Herolds Varehus beliggende i forhuset på matriklen. Lokalplanområdet er beliggende i begyndelsen af Øresundsvej mellem sidegaderne Saltholmsvej og Spaniensgade. Der er kort afstand til Amagerbrogade, og Øresundsvej leder til Amager Strand.

Områdets placering i bydelen.

Egenart

I Sundbyøsterområdet kan der spores bebyggelse helt tilbage til 1085. Siden da har der ligget en landsby i området. Indtil slutningen af 1800-tallet var Sundby en del af Tårnby Sognekommune. Sundbyerne blev ligesom Brønshøj og Valby indlemmet i Københavns Kommune i 1902 og har siden udviklet sig fra landsby med lav bebyggelse til et fuldt udbygget byområde med karréstruktur.

Forhuset på Øresundsvej 21 er fra 1850 og udgør en rest fra det gamle Sundbyøster. Det er en af de ældste bygninger på Amager og vidner om tiden før Amager blev en del af København. Københavns Museum vurderer, at forhuset er et sjældent syn og bør bevares, så Amager og Sundbyernes historie fortsat er aflæseligt i gadebilledet.

Forhuset har i de sidste knap 100 år været kendt for butikken Herolds Varehus. Butikken flyttede ind i forhuset i 1923 og har frem til 2021 solgt legetøj og alverdens nips. Butikken har haft en signifikant betydning i mange lokales erindringer om fortidens Amager. Forhuset blev derfor udpeget i Byens Sjæl, en kampagne, hvor et dommerpanel på baggrund af indstillinger fra borgerne udpegede en række bygninger i København, de vurderede som værende bevaringsværdige.

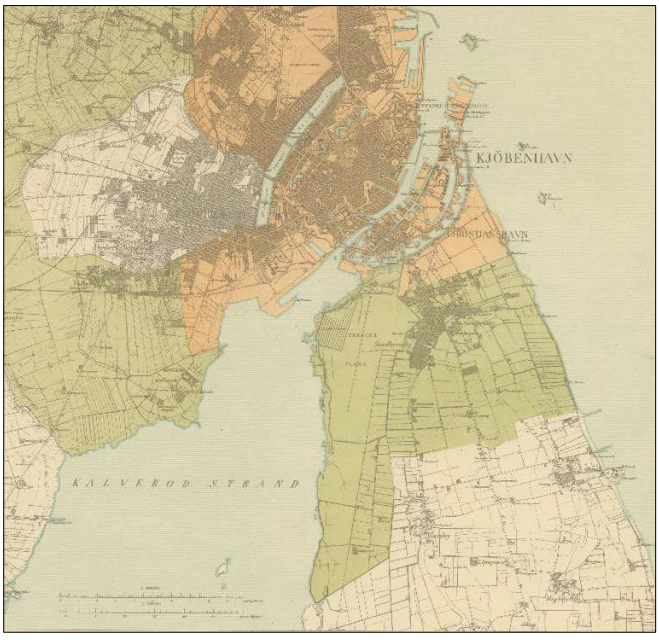
Øresundsvej er med sin beliggenhed på kanten af Amagerbro og Sundby og sit krogede forløb en vigtig forbindelse. Vejen har en mere urban karakter end de øvrige veje mellem Amagerbrogade og Amager Strand, og der er meget stor variation i den bebyggelsesmæssige afgrænsning.

Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Øresundsvej. Der er cykelstier langs med Øresundsvej, og der er planlagt en supercykelsti fra Østerbro til Tårnby via Amagerbrogade.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved, at Øresundsvej er en tværgående fordelingsgade af strøggaden Amagerbrogade. På Amagerbrogade betjenes området af buslinje 5C, og Lergravsparken Metrostation og Amagerbro Metrostation ligger i en afstand på henholdsvis ca. 550 og 600 m. Dermed er lokalplanområdet stationsnært beliggende.

Kort fra 1898, der viser bebyggelsesgraden for perioden.



Kort fra ca. 1902, der viser eksisterende og indlemmede arealer for Københavns Kommune.

Lokalplanens indhold

Indledning
Lokalplanen omfatter Øresundsvej 21, matrikel 2r. Forhuset fastsættes som bevaringsværdigt. Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, og ombygning kræver dispensation fra lokalplanen.

Anvendelse
Området fastlægges til boligområde.

Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner. Ovenstående anvendelsesformer fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Fremtidige trafikforhold
Lokalplanens udpegning af forhuset på Øresundsvej 21 som bevaringsværdigt forventes ikke at skabe ændringer i de trafikaleforhold. Øresundsvej opretholdes.

Bil- og cykelparkering
Lokalplanens formål er at bevare forhuset på Øresundsvej 21. Ved eventuelle ændringer i bebyggelsen skal kommuneplanens normer vedrørende bil- og cykelparkering overholdes.

Bebyggelsens placering og udformning
Forhuset fastlægges som bevaringsværdigt. Det medfører, at bygningen ikke må nedrives eller ombygges uden tilladelse i form af dispensation fra lokalplanen.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

Ekspropriation
Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

Kommuneplan 2019
Lokalplansforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området udlagt som boligområde med en bebyggelsesprocent på højst 150 %.

Miljøforhold

VVM
Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport
Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

Lokalplanen skal sikre bevaring af bygninger, og der muliggøres ikke nybyggeri. Bevaringen påvirker ikke den nuværende karakter, og bevaringen får ikke indvirkning på området.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj er under vejledende grænseværdier

Trafikstøjen i området overstiger ikke de vejledende grænseværdier, og der skal derfor ikke tages særligt højde for støjen fra trafikken ved fastlæggelse af bebyggelsesplanen eller ved særlige bestemmelser om afskærmning.

Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

Bevaringsværdige bygninger

Forhuset på ejendommen matr.nr. 2r, Sundbyøster, København, Øresundsvej 21 er SAVE-registreret med værdien 6. Bygningen fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen. Teknik- og Miljøudvalget har besluttet, at bygningen er af kulturhistorisk betydning, da den er en af de sidste rester fra landsbyen Sundbyøster og dermed en af de ældste bygninger på denne del af Amager.

Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

På kortet overfor er vist SAVE-værdier for bygninger i lokalplanområdet.

Øresundsvej 21

Forhuset er i SAVE-registeret klassificeret med en værdi på 6 (middel bevaringsværdi), dog med en kulturhistorisk værdi på 2 (høj bevaringsværdi).

Forhuset er et byhus med saddeltag og opført i 1850. Bygningen er opført i én etage med udnyttet tagetage. Huset har oprindeligt været fritliggende, men er i dag indbygget i husrækken langs Øresundsvej. Øresundvej karakteriseres af boligkarréer i 4-5 etager fra forskellige tider, hvor der indimellem ligger ældre, lave byhuse, som bryder husrækken. Øresundsvej 21 er et eksempel på dette. Huset fremstår i dag med rødpudset facade, sort sokkel, sorte vinduer og sort tagpap. En kvist er placeret midt på tagfladen og bryder ligesom de to skorstene den sorte tagflade. Bygningen har siden 1920'erne været udnyttet til butik, og karakteristisk for facaden er de store butiksvinduer med udstillingsvinduer placeret på hver side af butikkens indgangsdør.

1-3 Høj bevaringsværdi

4-6 Middel bevaringsværdi

7-9 Lav bevaringsværdi

Uden bevaringsvurdering

Lokalplanområdets afgrænsning

SAVE-kort.

Forhusets facade set fra Øresundsvej.

Forhuset set i retning mod Amagerbrogade og i relation til gadens skala.

Forhusets bagfacade set fra gårdrummet mellem bygningerne på Øresundsvej 21.

Forhusets endegavl, hvor to vinduer er blændet af. I baggrunden ses baghuset. Imellem er der indgang til gården.

Forhuset set fra Øresundsvej. Her med det karakteristiske Herolds Varehus skilt som er afmonteret i dag. Foto: Bjarne Bækgaard.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige service-funktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Detailhandel

I området, der er udlagt som bymidte, må der være et butiksareal på 84.000 m^2. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 5.000 m^2, og butikker til udvalgs-varer må være 3.500 m^2.

Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirations-katalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Amager Øst Lokaludvalg har i deres bydelsplan (2022-2026) indarbejdet ønsker om, at byudviklingen skal tage hensyn til bevaringsværdige bygninger.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 193 Tyrolsgade

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boligformål, samt at regu-lere nybyggeri, så dette sker i sammenhæng med eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet.

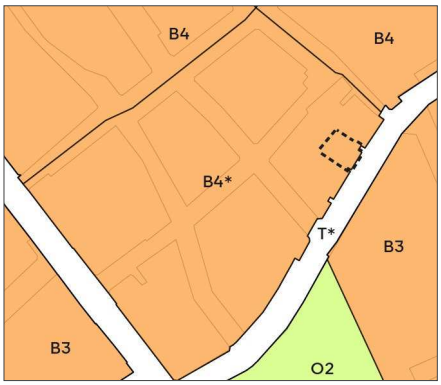
Lokalplan 196 Lyongade

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boligformål, et mindre område til boligformål og serviceerhverv samt et område til offentlig park.

Lokalplan 454 Amager kulturpunkt

Lokalplanen Amager Kulturpunkt er det planmæssige grundlag opførelsen af et børnekulturhus og tilbygninger til Amager Bio og 'Røde Kro' til brug for bl.a. et børneteater, nye butikker samt boligbebyggelse i lokalplanområdet.

Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/lokalplaner.



B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)

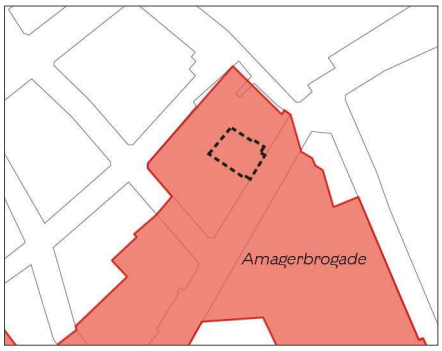
T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)

O, O2-4 Områder til institutioner

* Områder med særlige bestemmelser

Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



Bymidte

Lokalplanområdets afgrænsning

Detailhandel i Kommuneplan 2019.

Gældende lokalplaner

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.

Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisesummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisesum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

Krav til de forskellige projekttyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Spildevandsplan

Kloakering

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver renset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.

Varmeplanlægning

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

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes.

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.dk.

Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/affald.

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.

Jord- og grundvandsforurening

Matrikel 2r er en del af områdeklassificeringen, hvilket betyder at det skal forventes, at jord og grund er lettere forurenet.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.
Kontakt: jordforurening@kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.
Kontakt: grundvand@kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.
Kontakt: spildevand@kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.
Kontakt: vand@kk.dk

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.

Museumsloven

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

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af facader med beplantning og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at udpege forhuset på Øresundsvej 21 som bevaringsværdig,
- at fastlægge områdets anvendelse til boliger,

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning
Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 2r, Sundbyøster, København, samt umatrikulerede arealer og alle parceller, der efter den 5. januar 2024 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse i område
Området fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Stk. 2. Erhverv over boliger
Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

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

Stk. 3. Forurenende virksomhed
Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

Stk. 4. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker
Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 246 m^2. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 246 m^2, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 246 m^2 etageareal.

For stueetager (1. etager) gælder, at der må indrettes butikker med et samlet etageareal, der ikke må overstige 124 m^2. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 124 m^2, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 124 m^2.

Kommentar
Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af areal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i bydelscenteret Amagerbrogade er beregnet til 12.500 m² pr. den 15. marts 2024.

Stk. 5. **Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage)**
For stueetager (1. etager) gælder, at mindst 60 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må disse stuetager (1. etager) anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

§ 4. Veje

Stk. 1. **Vejlinje**
Mod Øresundsvej opretholdes den eksisterende vejlinje, vist på tegning 2.

Stk. 2. **Ophævelse af vejudlæg**
Det på tegning 2 viste areal, der er udlagt til vej, kan ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar
Ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. **Bilparkering**
Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige nedenstående. I parentes er angivet hvor mange pladser der ved skiltning skal være reserveret til el-delebiler omfattet af Transportministeriets bekendtgørelse om parkering på offentlige veje, og andre lignende delebilsordninger.

20 % af de pladser, der ikke er reserveret til el-delebiler, skal ved skiltning være reserveret til andre el-biler.

Samtlige parkeringspladser skal forberedes for eller forsynes med el til opladning af elbiler.

- Boliger: 1 plads pr. 250 m² (heraf el-delebiler 20 %)
- Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m² (heraf el-delebiler 100 %, undtagen pladser til handicapparkering)
- Grundskoler: 1 plads pr. 607 m²
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 286 m²
- Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 714 m²

- Erhverv: 1 plads pr. 214 m^2
- Butikker: 1 plads pr. 143 m^2
- Butikker til pladskrævende varer: 1 plads pr. 71 m^2

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m^2 etageareal:

- Boliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Ungdomsboliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Grundskoler: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
- Daginstitutioner: 2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
- Butikker: 4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

- Boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m^2
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 250

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

Kommentar

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse.

Stk. 2. Bevaringsværdige bygninger

a) Bevaringsværdige bygninger vist på tegning 3 må ikke ændres, ombygges eller nedrives.

b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

Kommentar

Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og

afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.

c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

Kommentar

For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.

d) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

a) Farven på facaden skal være ensartet mørkerød. Farve på sokkel skal være sort eller mørkegrå.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

a) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.

b) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.

c) Vinduer må ikke være i plastik.

d) Døre må ikke være i plastik.

Stk. 3. Reklamer

a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle, hustage og terræn.

b) Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

§ 8. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m^2):

- Boligers opholdsrum: 46

Indendørs med lukkede vinduer:

- Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

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

Stk. 2. **Støj fra virksomheder**

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.

§ 9. Matrikulære forhold

Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 10. Retsvirkninger

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

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

§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 193 Tyrolsgade, bekendtgjort den 26. november 1991, ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

Kommentarer af generel karakter

På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1 • Områdeafgrænsning

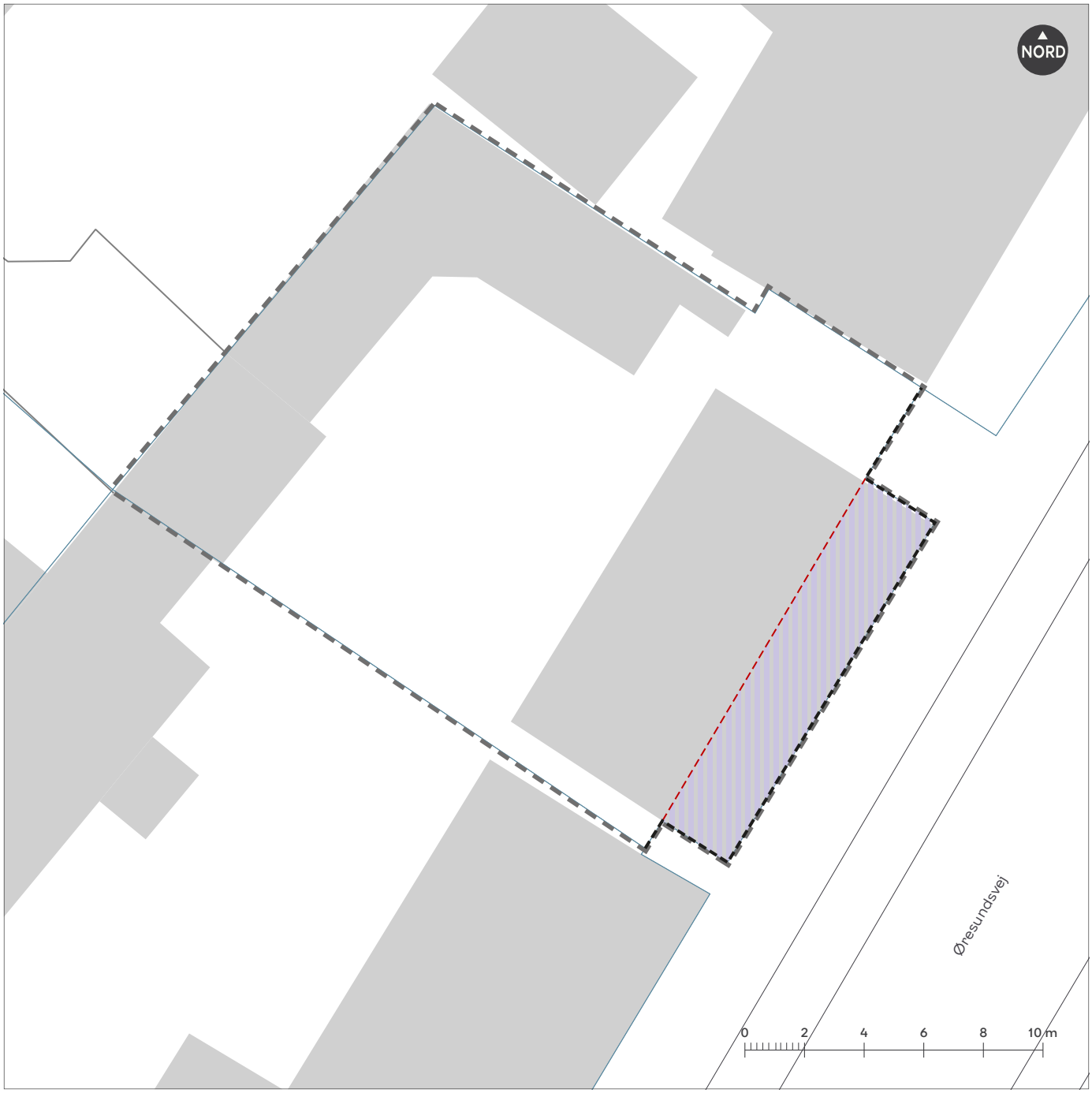
Lokalplanområdets afgrænsning

XX Matrikel

Eksisterende bygning

xx Husnummer

Tegning 2 • Veje



Eksisterende vejlinje

Vejudvidelseslinje, der kan ophæves

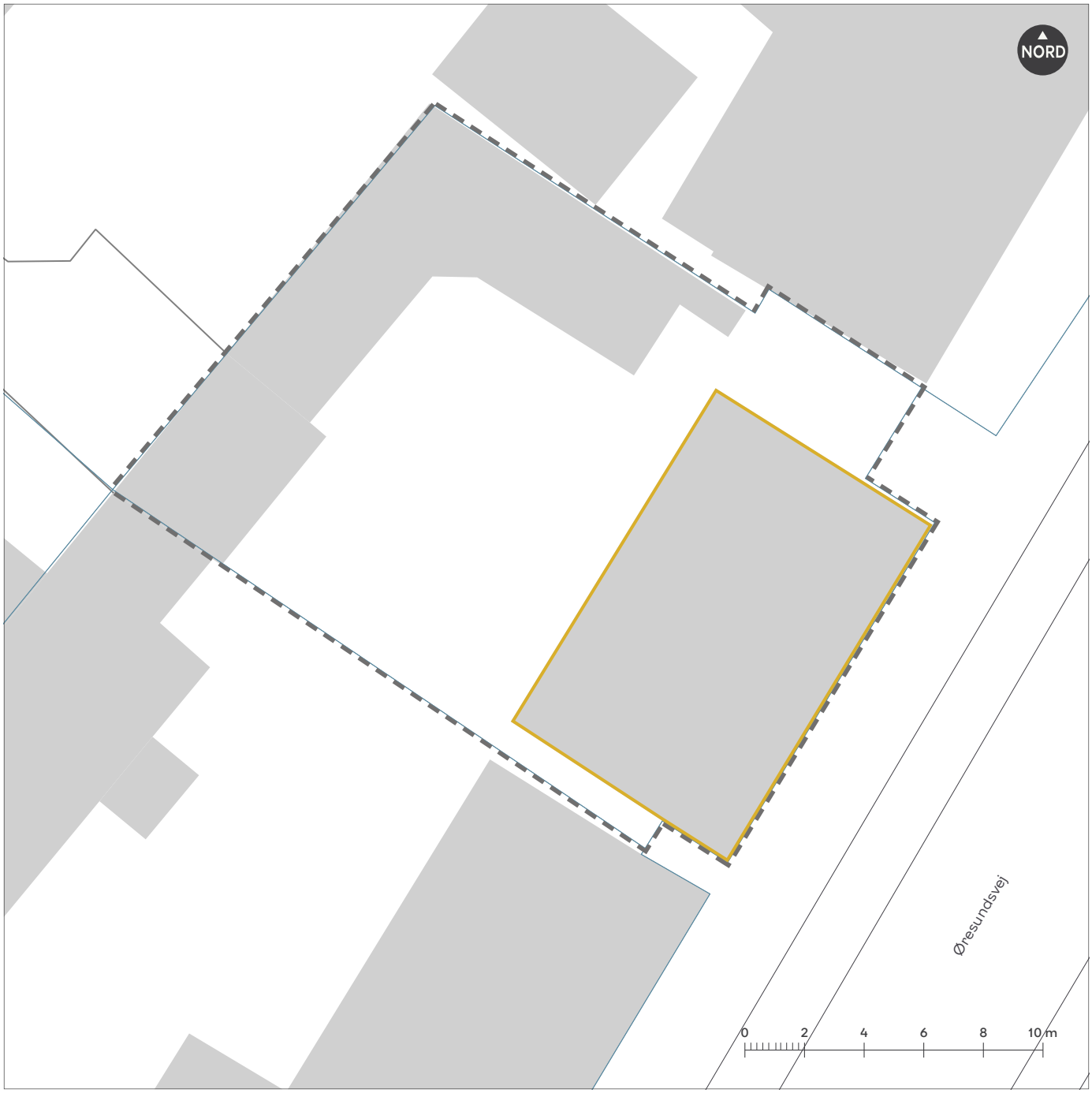
Vejudlæg, der kan ophæves

Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Tegning 3 • Bevaringsværdige bygninger



Bevaringsværdig bygning

Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Klima og Byudvikling har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Øresundsvej 21.

Høringsperioden løber fra den 17. april til den 12. juni 2024.

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget og miljørapporten.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Offentlig høring

Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk.

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 12. juni 2024.