

AMAGERBROGADE

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 158 Amagerbrogade

Borgerrepræsentationen har den 31.oktober 2013 vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 158 Amagerbrogade. Lokalplanområdet ligger i bydelene Amager Øst og Amager Vest.

Offentlig høringsperiode fra den 11. november 2013 til den 10. januar 2014



Indhold

Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 158 Amagerbrogade3

Lokalplantillæggets baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Helhedsplan for Amagerbrogade	4
Skilte og reklamer i København.....	5
Skilte og reklamer på Amagerbrogade	5
Lokalplantillæggets indhold	5
Miljøforhold	5
Kystnære dele af byzonen.....	5

Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 6

Kommuneplan 2011	6
Bydelsplaner 2013 fra lokaludvalgene Amager Øst og Amager Vest.....	7
Regnvand	8

Tilladelser efter anden lovgivning9

Affald.....	9
Rottesikring	9

Lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan nr. 158 Ama-

gerbrogade 11

§ 1. Formål.....	11
§ 2. Område	11
§ 3. Anvendelse	11
§ 4. Retsvirkninger.....	11
§ 5. Ophævelser af byplaner	11
og lokalplaner.....	11
Kommentarer af generel karakter	11
Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets udstrækning.....	12
Tegning nr. 2 - Ejendomme, der er omfattet af lokalpla- nen	13

Hvad er en lokalplan 14

Lokalplan.....	14
Lokalplanforslagets retsvirkninger	14
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	14

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 158 Amagerbrogade



Luftfoto af planområdet og dets omgivelser, set fra sydvest, 2012. JW Luftfoto

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Borgerrepræsentationen har den 24. januar 2013 besluttet, at Teknik- og Miljøforvaltningen skal udarbejde en helhedsplan for Amagerbrogade. Formålet med helhedsplanen er, at styrke Amagerbrogade som strøggade. Målet er en livlig hverdagsgade, hvor byliv og handel er i fokus. Kommunen forventer at gennemføre helhedsplanen som en etapevis fornyelse af Amagerbrogade – Ny Amagerbrogade. Bygningerne langs Amagerbrogade i dag er omfattet af lokalplan 158. Dette tillæg til lokalplanen er en justering af de hidtidige lokalplanbestemmelser i lokalplan nr. 158, for en del af Amagerbrogade, og skal støtte op om projekt Ny Amagerbrogade.

Lokalplan nr. 158 er udarbejdet i 1990 på baggrund af Borgerrepræsentationens beslutning året før i forbindelse med udarbejdelsen af strøggadelokalplan nr. 130 'Store Kongensgade'. Lokalplanen er én af en række strøggadelokalplaner med formålet at sikre opretholdelse af strøggadernes hidtidige karakter af handelsgader. For Amagerbrogade specifikt skal gaden sikres som de omliggende bydeles handelsmæssige centrum. Baggrunden for strøggadelokalplanerne var, at Københavns Kommune rummer en veludbygget og stort set hensigtsmæssigt beliggende detailhandel med City og brogaderne som fremtrædende elementer. Dette ønskede man opretholdt, således at byens vigtigste handelsgader blev bevaret, som gader med et rigt varieret udbud af dagligvare- og udvalgswarebutikker. Dette sker ved at fastlægge stueetagerne til butikker og andre publikumsorienterede servicefunktioner. Man fandt det dog påkrævet at hindre etablering af liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, ad-

vokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende i stueetagerne. Tilsvarende bestemmelser er optaget i de andre lokalplaner med arealer op til Amagerbrogade. Endvidere regulerer lokalplan 158 sammen med de øvrige planer bebyggelsernes facader.

Lokalplanområdet og kvarteret

Området for lokalplantillægget er Amagerbrogade mellem Englandsvej/Øresundsvej og Vejlands Allé/Greisvej. Lokalplan 158 er fortsat gældende for hele Amagerbrogade, men tillægget udvider anvendelsesmulighederne i stueetagen i den sydlige del af Amagerbrogade.

Handelsmæssigt er Amagerbrogade en del af et større område med butikker i bl.a. Holmbladsgade, området omkring Amager Centret, Englandsvej og Øresundsvej samt sidegaderne til Amagerbrogade.

Forvaltningen har i forbindelse med helhedsplanen gennemført en registrering af tomme butikker langs Amagerbrogade. Ud af de ca. 300 butikker står mellem 25 og 30 butikker tomme. De tomme butikker er jævnt fordelt på hele Amagerbrogade. Ingen af Københavns øvrige strøggader havde i efteråret 2012 en tilsvarende stor andel af tomme butikker. Den nordlige del af Amagerbrogade fra Christmas Møllers Plads til Englandsvej/Øresundsvej, opretholdes som sammenhængende handelsstrøg i nær tilknytning til Amagercentret og de indre dele af Holmbladsgade. Området er godt trafikbejnt via buslinjer og metrostationen 'Amagercentret'.

Facaderne på Amagerbrogade er præget af renoveringer og skiltning, der ikke alle er i overensstemmelse med den gældende lokalplan.

Projektet 'Ny Amagerbrogade' koncentrerer sig primært om selve gadeforløbet og slutter ved facaden, dvs. at det er de eksisterende lokalplaner, der giver mulighed for at regulere bygningernes arkitektoniske udtryk. Det er kommunens håb, at grundejerne kvitterer for anlægget af Ny Amagerbrogade med en opgradering af bebyggelsernes facader. For at underbygge intentionen om Amagerbrogade som en stærkere strøggade vil det være hensigtsmæssigt også at forsøge at opgradere 'væggene' langs gaden, så gaden efter en renovering fremstår som en smukkere og mere harmonisk strøggade, dog med gadens særlige karakter og robusthed intakt.

Bygningsmæssigt er Amagerbrogade præget af randbebyggelse, der især er præget af deres anvendelse og opførelsestidspunkt og det deraf følgende formsprog. Det gør oplevelsen af at færdes på Amagerbrogade til en tidsmæssig oplevelse af områdets udbygning.

I den sydlige del er der overvejede villaområder som opland til Amagerbrogade, mens der er tæt etagebebyggelse som opland i øvrigt.

Bebyggelsen langs Amagerbrogade er bl.a. præget af de tidligere besluttede vejudvidelsesplaner, der har gjort, at der er forskellige vejbredder og visse steder spring i facadebebyggelsen. De forskellige vejbredder har på visse strækninger - især på den sydlige del - muliggjort plads til vejtræer.

Mellem Sundbyøster Plads og Parmagade er der ansøgt om opførelse af en ny etagebebyggelse med butiksarealer i stueetagen, kommunens nye 'Sundbyøsterhal 2' på 1. sal og boliger som tagetage. Området op til Sundbyøster Plads er besluttet anvendt til udbygning af Sundbyøster Skole for de små klasser. Udbygning af området skønnes at medføre et væsentligt tilskud til bylivet ved denne del af Amagerbrogade. Dette område er ikke omfattet af strøgadelokalplan nr. 158, men af lokalplan nr. 490.

Amagerbrogade brydes af pladser og grønne byrum, fx som det tidligere baneareal ved Svinget/Store Mølle vej, arealet ved Sundby Kirke, Sundbyøster Plads, legepladsen 'Østen for solen', Vesten for månen og Sundbyvester Plads. Herudover er der større grønne områder og pladser tæt på Amagerbrogade - Christianshavns Voldanlæg, Amager Kulturpunkt og Skotlands Plads.

Amagerbrogade er en af øens ældste veje og er placeret på en højderyg, der er et vandskel, hvor man kunne færdes hele året til og fra de to tidligere landsbyer - Sundbyøster og Sundbyvester - midt i lokalplanområdet.

Området er godt trafikbetjent med flere buslinjer og metrostationen 'Amagercentret'.



Helhedsplan for Ny-Amagerbrogade kan ses på kommunens hjemmeside. Planen er udarbejdet af Via Trafik, Schönherr, Gunver Hansens Tegnestue og Andersen & Grønlund for Københavns Kommune.

Helhedsplan for Amagerbrogade

Helhedsplanen omhandler strækningen fra Christmas Møllers Plads til Vejlands Allé, og udgør grundlaget for udvikling af et byrums- og trafikprojekt for Amagerbrogade. Helhedsplanen fastlægger på et overordnet niveau gadens arkitektoniske og trafikale kvaliteter og løsninger.

Helhedsplanen skal bidrage med gode fysiske rammer for butikker, erhvervsdrivende, beboere og kunder på og omkring Amagerbrogade.

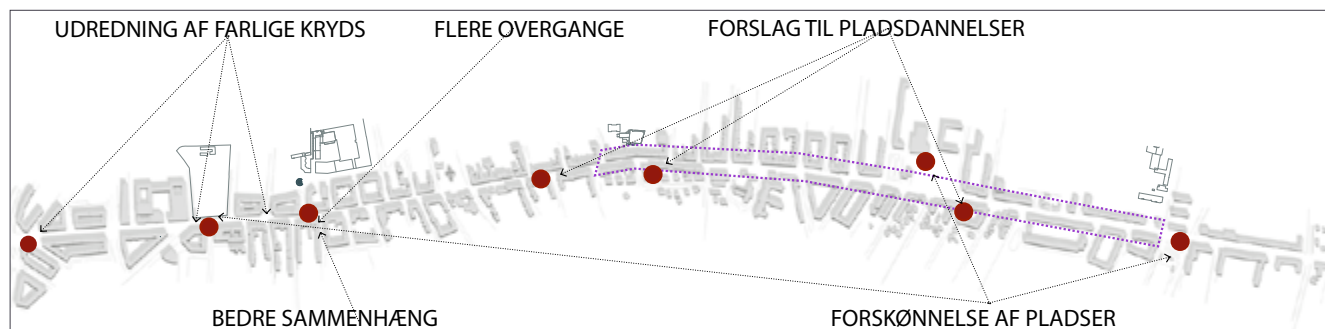
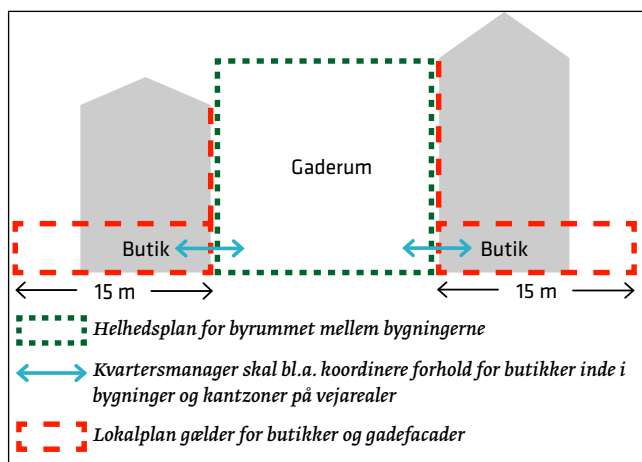


Illustration fra Helhedsplanen, hvor ovenstående er et udpluk af borgernes ønsker til de tre gennemgående hovedtemaer i helhedsplanen: Byrum, Handel og Trafik.

Inden for handel er kommentarerne: multikulturel og mangfoldig, mange specialbutikker, flere aktiviteter og events, sammenhæng mellem Amagerbrogade og Amagercenteret, mindre trafik, bredere fortove, grønne omgivelser og plads til børn, langsom, overskuelig trafik, mindre støj og mere korttidsparkering.



Skematiske rammer for Helhedsplanen og strøggadelokalplan.

Helhedsplanen kan sammen med en række øvrige indsatser, herunder et nyt tillæg til den gældende lokalplan for Amagerbrogade, være med til at give et løft for gaden. Helhedsplanen lægger op til et øget samarbejde og interaktion mellem Amagerbrogades butikker og Amagercenteret, således at der skabes et fundament for Amagerbrogade, som understøtter handel og byliv.

Et godt byliv kan lade sig gøre, hvis byen indrettes til det, og hvis byen med sin indretning inviterer til det. Helhedsplanen foreslår derfor at udnytte de eksisterende potentialer, der er for handels- og byliv på Amagerbrogade, ved at forholdene for fodgængere, mulighed for ophold og små pauser forbedres.

Kvartermanager

I Helhedsplanen lægges der op til at benytte en ny kvartermanagerfunktion aktivt til orientering af handelslivet om de nye erhvervsmuligheder som følge af en omdannelserne af byrummet Amagerbrogade.

Skilte og reklamer i København

Teknik- og Miljøudvalget har vedtaget retningslinjer for opsætning af skilte og reklamer med det mål, at byens særlige bymæssige og arkitektoniske kvaliteter respekteres, og at særlige knudepunkter markeres.

Retningslinjerne giver et overblik over, hvilke krav og hensyn der skal tilgodeses ved opsætning og udformning



Her er butiksskiltningen i overensstemmelse med lokalplan 158. Foto: Center for Bydesign

af skilte og forskellige typer reklamer, samt hvilke love og bestemmelser, der danner grundlag for kommunens administration. Retningslinjerne kan ses på Kommunens hjemmeside www.kk.dk.

Skilte og reklamer på Amagerbrogade

Københavns Kommune har udarbejdet en folder specifikt for Amagerbrogade. Folderen giver et overblik over, hvilke krav og hensyn, der skal tilgodeses ved opsætning og udformning af skilte, markiser og belysning på Amagerbrogade. Vejledningen er et udpluk af retningslinjerne 'Skilte og reklamer i København'.

Lokalplantillæggets indhold

Lokalplanområdet omfatter den sydlige del af lokalplanområdet Amagerbrogade - mellem Engelsbrogade og Øresundsvej og Vejlands Allé/Greisvej. I området ændres anvendelsen, således at stueetager, udover publikumsorienterede serviceerhverv såsom butikker, restauranter og lignende, kan anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, ejendomsmæglervirksomhed, klinikker og lignende.

De nye lokalplanbestemmelser erstatter lignende bestemmelser i alle de eksisterende lokalplaner inden for det nye lokalplanområde med bestemmelser om anvendelse af stueetagerne mod Amagerbrogade. Facadebestemmelserne i lokalplan 158 Amagerbrogade opretholdes. Se afsnittet, side 7 'Lokalplaner langs Amagerbrogade'.

Miljøforhold

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009).

Det skyldes at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter der i størrelse eller omfang, og i forhold til områdets nuværende karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omliggende områder eller bebyggelse. Lokalplantillægget muliggør alene en udvidelse af anvendelsen af stueetagerne.

Afgørelsen er offentliggjort samtidigt med planforslaget.

Kystnære dele af byzonen

Området ligger i en afstand af ca. 2 km fra kysten ved Øresund og dermed inden for de kystnære dele af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet. Det lægges i denne forbindelse også til grund, at lokalplantillægget ikke giver mulighed for byggeri.

Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2011

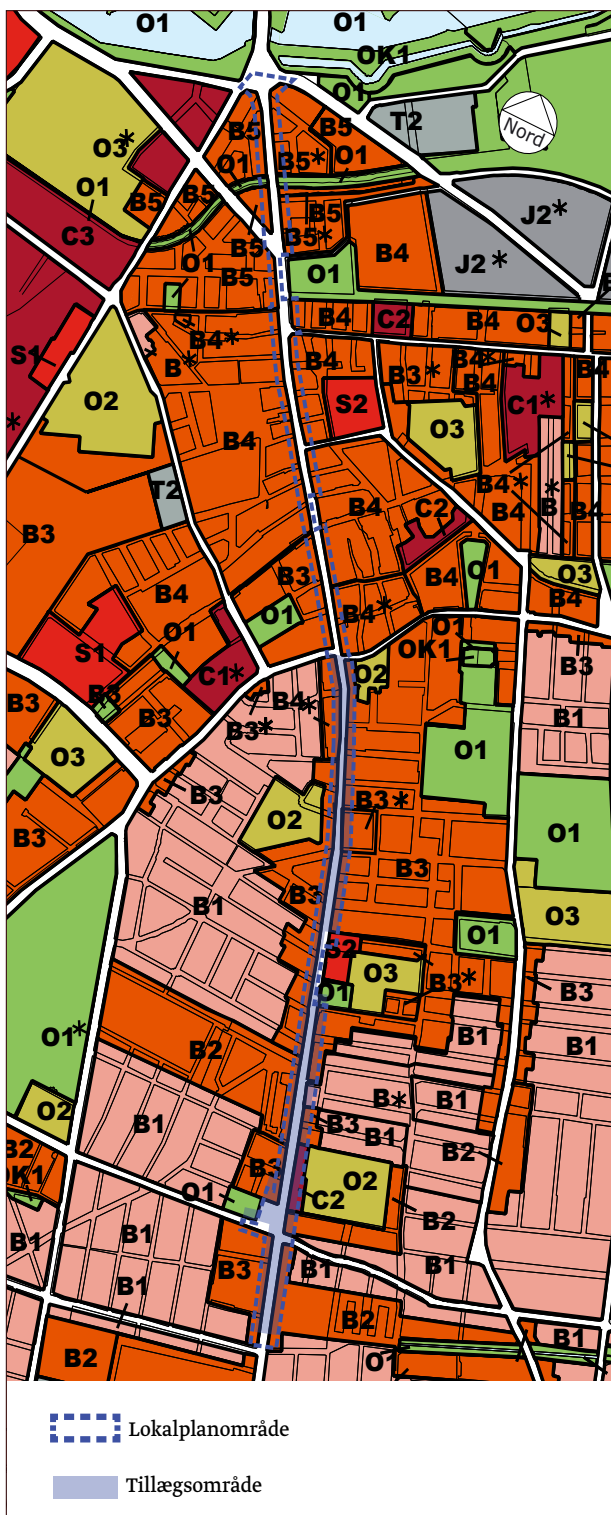


- Bymidte - Amagerbrogade
- Bydelscenter
- Lokalcenter
- Særlige pladskrævende varer

Kommuneplanens rammer for centerområder.

Amagerbrogade er udpeget som bymidte i Københavns Kommuneplan 2011. Bymidten, der omfatter butikker langs Amagerbrogade, Holmbladsgade og i Amager Centeret, har et skønnet butiksareal på ca. 76.000 m². Kommuneplanen muliggør, at butiksarealet kan udvides med 8.000 m². Den maksimale butiksstørrelse er 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgsvarerbutikker. Kommuneplan 2011 fastlægger desuden, at der i den kommende 4 års periode kan etableres udvalgsvarerbutikker over 2.000 m² inden for følgende områder og puljer:

City og Fisketorvet: 3 butikker. Det maksimale bruttoetageareal for den enkelte butik er 5.000 m². Ørestad City Center: 3 butikker. Det maksimale bruttoetageareal for den enkelte butik er 5.000 m². Øvrige bymidter, herunder Amagerbrogade, 3 butikker tilsammen. Det maksimale bruttoetageareal for den enkelte butik er 3.500 m².



Kommuneplanens generelle rammer

Stueetagen i bebyggelse langs primære butiksstrøg i andre centerområder skal i videst muligt omfang anvendes til butikker og andre publikumsorienterede funktioner. I bymidter uden for City kræver nedlæggelse af samlede butiksarealer over 500 m² på en ejendom en nærmere planlægningsmæssig vurdering.

Butikker i centerområder

Detailhandelsbutikker skal som hovedregel placeres inden for de afgrænsede bymidter samt bydels- og lokalcentre, der er vist på kortet på side 6 om centerområder. Centerområder omfatter helt overvejende arealer, som i kommuneplanen er fastlagt til boliger (B-områder), til boliger og serviceerhverv (C-områder) og til serviceerhverv (S-områder). I centerområderne kan der med respekt for de øvrige rammebestemmelser etableres butikker i overensstemmelse med detailhandelsbestemmelserne.

Boliger og byliv

Det er en målsætning, at københavnernes skal leve et trygt og aktivt hverdagsliv med tidssvarende boliger, institutioner og skoler, byrum og kultur- og idrætstilbud. Byens bevaringsværdige bygninger og værdifulde kulturmiljøer skal skabe rammer for lokale identiteter i eksisterende og nye bykvarterer.

Bydelsplaner 2013 fra lokaludvalgene Amager Øst og Amager Vest

Bydelsplan for Amager Øst og Vest er udarbejdet i et samarbejde mellem Lokaludvalget og Økonomiforvaltningen i Københavns Kommune. Lokaludvalgene har været ansvarlige for den lokale proces og borgerinddragelsen i forbindelse med bydelsplanlægningen. Bydelsplanen angiver lokaludvalgenes og forvaltningernes fælles retningslinjer og principper for udviklingen, men uden at der er tilknyttet økonomi eller lovmæssige kompetencer hertil. Bydelsplanerne er forelagt Borgerrepræsentationen den 23. maj 2013.

Amager Øst og Vest Lokaludvalg bifalder politikernes visioner vedrørende Amagerbrogade. Dog er det vigtigt, at Amagerbrogades særlige identitet bevares og kan genkendes efter en ombygning. Derfor skal løsningen være unik og ikke en kopi af et eksisterende projekt i byen. En opgradering af Amagerbrogade som handelsgade retter sig mod Københavns - og i særdeleshed Amagers borgere, med særligt fokus på handelsdrivende på og omkring Amagerbrogade.

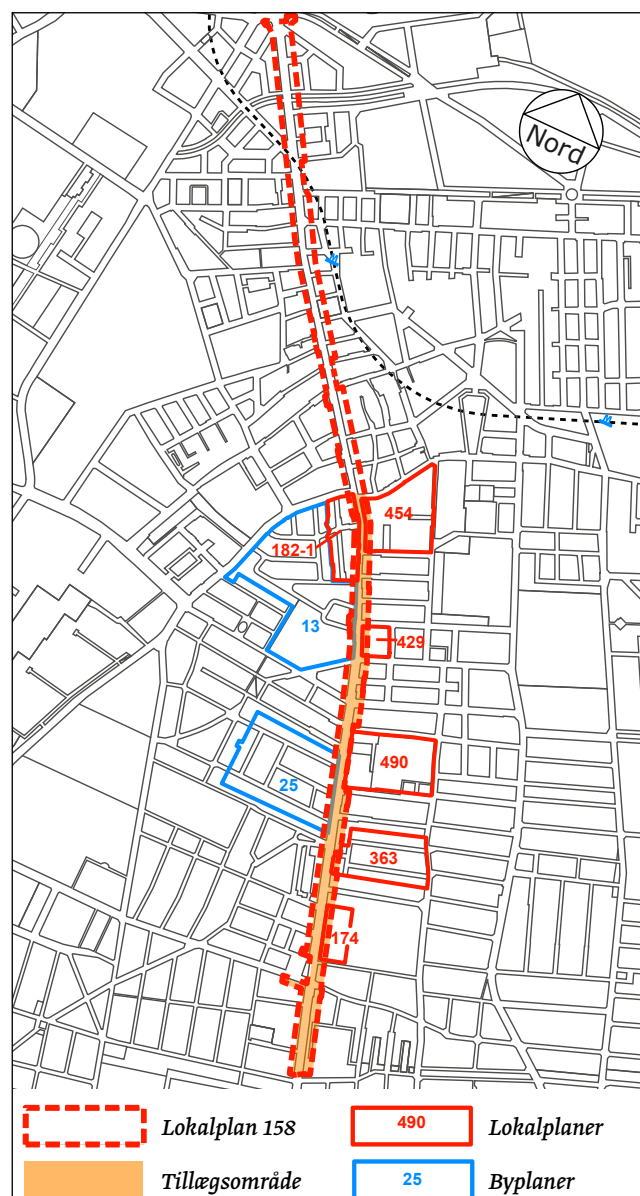
Lokalplaner langs Amagerbrogade

Strøggadelokalplan nr. 158 Amagerbrogade fra 1990 omfatter dele af facadeejendommene, der ligger inden for en afstand af 15 m fra eksisterende vejlinjer mod Amagerbrogade. Lokalplanen omfatter strækningen mellem Christmas Møllers Plads og Vejlands Alle/Greisvej samt mod Christmas Møllers Plads nr. 2, 3 og 5 og Sundbyvester Plads nr. 2-9. Formålet med lokalplanen er at fastholde Amagerbrogade som handelsmæssigt cen-

* § 8. om servitutbortfald i lokalplan 158

Byplan nr. 13, tinglyst den 18. juli 1947, er ophævet, for så vidt angår bestemmelserne i § 2 (som ændret), § 3 og § 4 med hensyn til anvendelse af stueetagen inden for det af lokalplanen omfattede område.

Byplan nr. 25, tinglyst den 31. juli 1954 er ophævet, for så vidt angår bestemmelserne i § 2 med hensyn til anvendelse af stueetagen inden for det af lokalplanen omfattede område.



Lokalplaner der grænser op til lokalplantillægsområdet.

trum. Lokalplanen regulerer anvendelsen af stueetagen samt bebyggelsens ydre fremtræden.*

I lokalplan nr. 193 'Tyrolsgade' fra 1992 er der fastlagt etageboliger langs Amagerbrogade og strøggadebestemmelser som i strøggadelokalplanen 'Amagerbrogade'. I lokalplan nr. 182-1 'Sigbrits Allé' fra 1991 med tillæg fra 2005 er der fastlagt etageboliger langs Amagerbrogade og strøggadebestemmelser som i strøggadelokalplanen 'Amagerbrogade'. Mod Amagerbrogade er der på enkelte ejendomme fastlagt 18,83 m vejudvidelseslinje.

I lokalplan nr. 174 'Gerbrandsvej' fra 1990 er der fastlagt etageboliger langs Amagerbrogade og strøggadebestemmelser som i strøggadelokalplanen 'Amagerbrogade'.

I lokalplan nr. 385 'Vermlandsgade' fra 2005 er der fastlagt etageboliger langs Amagerbrogade og strøggadebestemmelser som i strøggadelokalplanen 'Amagerbrogade'.

I lokalplan nr. 454 'Amager Kulturpunkt' fra 2010 er der fastlagt etageboliger langs Amagerbrogade og strøggadebestemmelser som i strøggadelokalplanen 'Amagerbrogade'.

I byplan nr. 13 for 'Eberts Villaby' fra 1947 med ændringer i 1954 af arealerne ved Sankt Elisabeths Hospital (fastlagt til institutioner) og området ved Prinsesse Christines Vej til etageboligbyggeri. Området ved Sankt Annæ Kirke er fastlagt til grønt område og kirke. Der er fastlagt 30 m vejudvidelseslinjer mod Amagerbrogade.

I lokalplan nr. 429 'Keplersgade-kareen' fra 2008 er der fastlagt rammer for byfornyelse. Karreen er opretholdt med etageboliger langs Amagerbrogade og strøggadebestemmelser som i strøggadelokalplanen 'Amagerbrogade'.

I byplan nr. 25 for et område Ingolf Allé m.fl. fra 1954 er arealerne op til Amagerbrogade fastlagt til etagebebyggelse. Amagerbrogade er forudsat udvidet fra 25,11 m til 30,00 m bredde.

I lokalplan nr. 363 'Fremad' fra 2003 er der fastlagt enfamiliehuse langs Amagerbrogade og strøggadebestemmelser som i strøggadelokalplanen 'Amagerbrogade'. 30 m vejudvidelseslinjen mod Amagerbrogade opretholdes.

I lokalplan nr. 490 'Sundbyøster Skole' fra 2013 er der planlagt et byggefelt ved Parmagade til en bebyggelse til serviceerhverv med butiksarealer i stueetager og sportshal samt mulighed for beboelse øverst. Sundbyøster Plads udbygges og legepladsen ved Smyrnavej opretholdes.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/bolig og byggeri

Regnvand

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

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

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

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

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

Klimatilpasningsplan og Skybrudsplan

Amagerbrogade indgår i den igangværende planlægning og implementering af Københavns Kommunes Klimatilpasningsplan og Skybrudsplan, som Borgrepræsentationen har vedtaget. Grundet de seneste års voldsomme regnskyl har Københavns Kommune, i samarbejde med Frederiksberg Kommune, HOFOR (Hovedstadens Forsyningsselskab) og Frederiksberg Forsyning, udarbejdet henholdsvis en klimatilpasningsplan og en skybrudsplan til håndtering af de fremtidige regnmængder.

I planerne anbefales, at fremtidige løsningsscenarier for skybrudshåndtering afdækkes før realiseringen af projektet, samt at forslagene til skybruds- og klimatilpasning integreres så vidt muligt i de øvrige byrumsforslag.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum, i gården eller i fælles miljøstationer. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m² per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald. Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Affald og Genbrug, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således at rotters levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

Lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan nr. 158 Amagerbrogade

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området omfattende dele af facadeejendomme, der ligger inden for 15 m fra vejlinjer mod Amagerbrogade mellem Englandsvej/Øresundsvej og Vejlands Alle/Greisvej samt mod Sundbyvester Plads (nr. 2-9).

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er, at muliggøre indretning af serviceerhverv i bredere forstand end i lokalplan 158 Amagerbrogade, således at der, i den sydlige del af Amagerbrogade, på strækningen fra Englandsvej/Øresundsvej til Vejlands Allé/Greisvej, kan indrettes butikker og liberale erhverv i facadeejendommenes stueetager.

§ 2. Område

Lokalplantillægsområdets udstrækning er vist på tegning nr. 1 og tegning nr. 2 og omfatter lokalplanområdet bestående af ejendommen matr. nr. 269 samt dele af ejendommene matr.nr. 2 af, 2 ag, 2 ai, 2 g, 5 a, 5 ab, 5 ap, 5 b, 5 ba, 9 e, 9 f, 11 h, 33 a, 34 d, 35 e, 35 m, 39 a, 142 c, 269, 270, 272, 274, 513, 548, 625, 626, 628, 629, 657, 1482, 1756, 2725, 2762, 3219, 3291, 3319, 3821, 4336, 4065 og 4500 Sundbyvester, København, ejendommen matr.nr. 15 e, samt dele af ejendommene matr.nr. 9 bb, 9 da, 9 db, 9 dc, 9g, 9 h, 15 ad, 15 al, 15 an, 15 ao, 15 ap, 15 cm, 15 d, 15 dn, 15 ds, 15 dv, 15 f, 15 h, 15 x, 15y, 165, 174, 176, 695, 697, 793, 794, 820, 821, 965, 984, 1583, 1725, 1726, 1728, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1873, 1874, 2348 Sundbyvester, København, og alle parceller, der efter den 1. juni 2013 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1.

Stueetagen fastlægges til butikker og andre publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, gallerier og lignende. Endvidere kan der indrettes liberale erhverv såsom pengeinstitutter, ejendomsmæglervirksomhed klinikker og lignende.

Endelig kan der indrettes håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Herudover kan der indrettes kollektive anlæg, såsom pakkeautomater og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelig med anvendelsen til boliger.

Stk. 2.

Det maksimale butiksarealer inden for området der kan nyetableres er 2.000 m².

Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 2.000 m² etageareal, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 3.500 m² etageareal.

På trods af ovennævnte bestemmelse må den enkelte butik ikke etableres ud over den enkelte bygnings stueetage.

Det eksisterende butiksetageareal i området er skønsmæssigt beregnet til ca. 24.000 m².

Kommentar

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

§ 4. Retsvirkninger

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

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

§ 5. Ophævelser af byplaner og lokalplaner

I lokalplan nr. 158 Amagerbrogade, bekendtgjort den 8. juni 1990, ophæves § 3.

I tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 182 'Sigbrits Allé', bekendtgjort den 15. februar 2005, ophæves § 3, stk. 2a), 1. afsnit.

I lokalplan nr. 174 'Gerbrandtsvej', bekendtgjort den 19. september 1990, ophæves § 1, 2. 'at-punkt' og § 3, stk. 1c).

I lokalplan nr. 454 'Amager Kulturpunkt', bekendtgjort den 21. december 2010, ophæves § 3, stk. 1d).

I lokalplan nr. 429 'Keplersgade-Karreen', bekendtgjort den 14. oktober 2008, ophæves § 1, 3. pkt., og § 3, stk. 2.

I lokalplan nr. 363 'Fremad', bekendtgjort den 18. marts 2003, ophæves § 3, stk. 1, 2. afsnit.

Kommentarer af generel karakter

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

b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

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

Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets udstrækning



Tegning nr. 2 – Ejendomme, der er omfattet af lokalplanen



Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 31. november 2013 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 158 Amagerbrogade.

Høringsperioden løber fra den 11. november 2013 til den 10. januar 2014.

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

Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget på cafeen i Beta, Amager Kulturpunkt, Øresundsvej 6, 2300 København S.

Mødet foregår onsdag den 20. november 2013 kl. 19-21.

www.kk.dk/lokalplanforslag

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget.

Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

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

e-mail: bydesign@tmf.kk.dk
tlf.: 33 66 33 66
www.tmf.kk.dk

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 10. januar 2014



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen