



# PRINSESSE CHRISTINES VEJ

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik- og Miljøudvalget har den 26. august 2019 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Prinsesse Christines Vej.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høringsperiode fra den 2. september til den 28. oktober 2019.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>17</b>
Lokalplanens baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	17
Lokalplanområdet og kvarteret .....	3	§ 2. Område .....	17
Lokalplanens indhold .....	6	§ 3. Anvendelse .....	17
Miljøforhold.....	9	§ 4. Veje.....	19
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen.....	9	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	20
Bevaringsværdige bygninger .....	9	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	21
Skyggediagrammer .....	10	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	22
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>12</b>	§ 8. Ubebyggede arealer .....	25
Overordnet planlægning.....	12	§ 9. Støj og anden forurening.....	27
Forslag til Kommuneplan 2019 .....	12	§ 10. Regnvand .....	28
Lokalplaner i kvarteret .....	12	§ 11. Matrikulære forhold .....	28
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	12	§ 12. Særlige fællesanlæg .....	28
Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....	13	§ 13. Retsvirkninger .....	28
Spildevandsplan .....	13	§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	29
Lokal håndtering af regnvand.....	13	Kommentarer af generel karakter .....	29
Skybrudssikring.....	13	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	30
Stormflodssikring .....	14	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1.etage) .....	31
Sikring mod stigende grundvand .....	14	Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op.....	32
Vandforsyningsplan .....	14	Tegning 3 · Veje.....	33
Varmeplanlægning .....	14	Tegning 4 · Cykelparkering .....	34
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>15</b>	Tegning 5a · Omfang og placering .....	35
Affald .....	15	Tegning 5b · Porte .....	36
Jord- og grundvandsforurening .....	15	Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	37
Museumsloven .....	16	Tegning 6b · Altaner og altangange.....	38
Rottesikring .....	16	Tegning 7a · Byrum.....	39
Bilag IV-arter og flagermus.....	16	Tegning 7b · Kantzoner .....	40
		Tegning 7c · Træer og beplantning.....	41
		<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>42</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2017.

## Lokalplanens baggrund og formål

Ejerne af Prinsesse Christines Vej 2-18 og Amagerbrogade 160 ønsker at opføre en boligbebyggelse på i alt ca. 46 nye boliger på ejendommene, herunder en ny etage ovenpå eksisterende etageboliger på Prinsesse Christines Vej 4-18. I den del af stueetagen, der ligger ud mod Amagerbrogade og den første del af Prinsesse Christines Vej, ønskes der mulighed for serviceerhverv.

Desuden er Amagerbrogade 158 inddraget i lokalplanområdet for at sikre bevaringsværdier på ejendommen.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af den ønskede boligbebyggelse.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet er på ca. 8.300 m<sup>2</sup> og afgrænses af Peder Lykkes Allé, Prinsesse Christines Vej, Amagerbrogade, del af Hans Bogbinders Allé, nordskellet af

ejendommen matr.nr. 2127 Sundbyvester og vestskellet af ejendommen matr.nr. 1583 Sundbyvester, København. På stedet ligger i dag etageboliger, en lav bebyggelse med serviceerhverv på hjørnet af Prinsesse Christines Vej og Amagerbrogade samt et apotek samt lægepraksis. Mod vest grænser området op til Sankt Annæ skole, og her ligger også Eberts Villaby som udgør et af de karakteristiske villakvarterer langs Amagerbrogade. Mod syd og øst grænser området op til københavnerkarréer med småerhverv og detailhandel i stuetaen på Amagerbrogade og mod nord støder området op til Region Hovedstadens ejendom med sundhedsfunktioner.

### **Egenart**

Det særlige ved lokalplanområdets identitet er kontrasten mellem karrébyen øst og villakvarteret mod vest. Mod Amagerbrogade er egenarten bymæssig med karréer i røde teglsten og puds i forskellige farver med saddelel- eller mansardtag og indre gårdrum. De dominerende træk er strøggaden Amagerbrogade og mod nord ligger Sankt Annæ Kirke, som er et landemærke i kvarteret, med markante tårne.

Amagerbrogades egenart og skala står i skarp kontrast til skolen og villakvarteret på modsatte side af lokalplanområdet. Her er de dominerende træk og bebyggelsesmønstret kendetegnet ved villabebyggelse med grønne private forhaver.

De dominerende træk omkring lokalplanområdet er etageboliger øst ved Amagerbrogade, markante bygninger umiddelbart mod nord og åben villabebyggelse, Eberts villaby mod vest.

Områdets kulturhistoriske værdi udgøres af en bygning, Amagerbrogade 158 (SAVE 4). Bygningen blev oprindeligt bygget for Ansgar Stiftelsen som apotek i 1903-1905 samtidig med stiftelsen Sankt Elisabeth Hospital og Sankt Annæ Kirke, alle tegnet af samme arkitekt, Emil Gustav Vilhelm Jørgensen.

Hjørnebygninger på Amagerbrogade er ofte særligt fremhævet med kupler, tårne, spir eller lignende.

Gårdrummet ved Prinsesse Christines Vej 2-18 fremstår overvejende grønt. Prinsesse Christines Vej har også et grønt udtryk. Langs Amagerbrogade er der flere hjørner mod sidevejene, som har karakter af mindre pladsdannelser.

### **Mobilitet**

Lokalplanområdet ligger midt på Amager og er omgivet af strøggaden Amagerbrogade og lokalgader med lavere fremkommelighed, der ligger i en vis afstand til det overordnede vejnet.

Området er godt betjent med cykelinfrastruktur og alle omkringliggende veje er anlagt med cykelsti. Buslinje 5C stopper ca. 50 m fra lokalplangrænsen. Buslinje 350S stopper ca. 400 m fra lokalplangrænsen, og der er ca. 1 km til nærmeste metrostation.

### **Almene boliger**

Der stilles ikke krav om almene boliger i lokalplanen. Der kan i medhold til planloven ikke stilles krav om etablering af almene boliger på ejendommen Prinsesse Christines Vej 2-18, fordi ejendommen allerede er udlagt til boliger, og der er eksisterende boliger. Der planlægges herudover for ca. 2.250 m<sup>2</sup> nye boliger på Amagerbrogade 160, hvilket er under minimumsgrænsen på 3.200 m<sup>2</sup> nye boliger, jf. retningslinjerne i forslag til Kommuneplan 2019 og administrationsgrundlaget for almene boliger. Lokalplanområdet ligger i Peder Lykke Skolens skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 20-30 %.



*Etageboliger i tegl Prinsesse Christines Vej 4-18 mod Amagerbrogade*



*Sønderbro Apotek Amagerbrogade 158*



*Lav bebyggelse Amagerbrogade 160*

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanforslaget muliggør en fornyelse af en ejendom på hjørnet af Amagerbrogade og Prinsesse Christines Vej ved at færdiggøre karreen med randbebyggelse. Lokalplanen muliggør desuden opførelse af en ny etage på de eksisterende boliger på Prinsesse Christines Vej. Der er aktuelt et ønske om at bygge nye familieboliger på Amager med serviceerhverv i en del af stueetagen.

### Anvendelse

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, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Infrastruktur

Parkeringskælderens vil få en overkørsel fra Peder Lykkes Vej, hvor alt handicap-parkering, bilparkering og noget cykelparkering vil ske. Der vil være en direkte forbindelse fra parkeringskælderens til gården i form af elevator og trapper.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Med lokalplanen muliggøres butikker til dagligvarer og udvalgsvarer langs Amagerbrogade og den første del af Prinsesse Christines Vej.

Butikkerne integreres i strøggaden Amagerbrogade og i ny bebyggelse. Butikkerne kan medvirke til at skabe åbne stueetager og liv langs Amagerbrogade og den første del af Prinsesse Christines Vej.

### Bilparkering

Bilparkeringen er efter ejendommens anvendelse og beliggenhed i byen:

- 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> boliger
- 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> erhverv
- 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> butikformål

#### *Placering af parkeringspladser*

Parkeringspladserne etableres i parkeringskælder.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	3
Ungdomsboliger:	4
Erhverv:	3
Butikker:	4

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## **Bebyggelsens placering og udformning**

Bebyggelsen rummer et samlet etageareal på ca. 11.600 m<sup>2</sup>, herunder ca. 4.400 m<sup>2</sup> ny bebyggelse.

Det nye etageareal er fordelt på etagebebyggelse i op til 6 etager, svarende til op til 20 m i højden på hjørnet af Amagerbrogade og Prinsesse Christines Vej, samt en ny etage på eksisterende etagebebyggelse Prinsesse Christines Vej 4-18, svarende til op til 20 m i højden. Bebyggelsesprocenten for Amagerbrogade 158 fastlægges til 110 %.

Lokalplanens bestemmelser fastlægger, at bebyggelsen skal placeres i flugt med eksisterende bebyggelse Amagerbrogade 158 og skal være tilbagetrukket langs Prinsesse Christines Vej for at sikre sammenhæng med eksisterende bebyggelse.

Med reference til den eksisterende karréby og bebyggelsen nord for lokalplanområdet skal randbebyggelsen i op til 6 etager opføres i røde tegl, og tagene skal være grå eller sorte. Vindueshuller og boligopgange skal markeres i murværket, hvilket giver bebyggelsen en detaljering og variation. Vinduesrammer og sprosser skal være hvide

Ved hjørnet af Amagerbrogade og Prinsesse Christines Vej skal hovedfacaden fortsætte forbi tagopbygningen. Derved markeres det særlige hjørne ved Amagerbrogade og Prinsesse Christines Vej.

Den nye etage, 6. etage, Prinsesse Christines Vej 4-18, skal være tilbagetrukket mod gaden og skal være i træ, så den adskiller sig fra den eksisterende etagebebyggelse.

Bygningen Amagerbrogade 158, som i dag fungerer som apotek, udpeges i lokalplanen som bevaringsværdig.

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

## **Byrum og kantzoner**

Der fastlægges ét byrum i lokalplanen. Det er gårdrummet, som er det centrale friareal med en stor andel grøn flade og træer. Gårdrummet sikres en grøn karakter, således at mindst halvdelen af arealet skal være med beplantning, og det skal indeholde en legeplads. Desuden fastlægges materialerne for faste belægnings for at sikre sammenhæng i gårdrummet.

Der fastlægges kantzoner ved facader. Langs Prinsesse Christines Vej indrettes kantzonen som forhaver til stuelejlighederne, og for så vidt angår hjørnet ved Amagerbrogade indrettes en bymæssig kantzone. I gården sikres grønne kantzoner i afstand til stuelejlighederne, og ved lukkede facadepartier fastlægges kantzoner med bede til begrønning af facaden.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## **Træer og anden beplantning**

Der skal plantes mindst 15 træer, træerne skal plantes i gårdrummet. Der er ikke udpeget bevaringsværdige træer eller bevaringsværdig beplantning.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## **Ekspropriation**

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

## Kommuneplan 2019

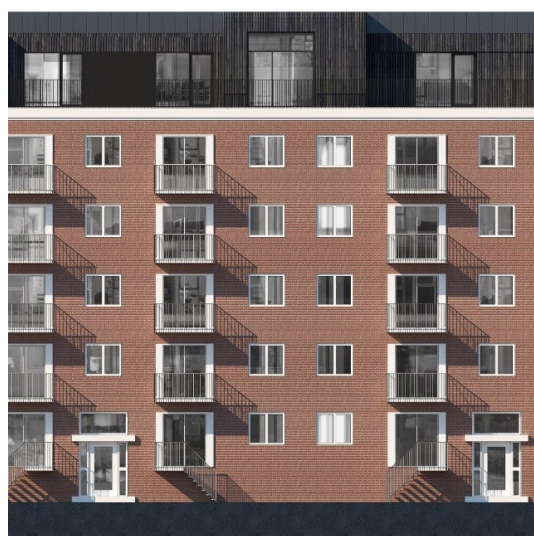
Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2019. I kommuneplanforslaget er området udlagt til boliger.

Ved huludfyldning i karreer og gadeforløb kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges, hvis de ubebyggede arealer vurderes at blive tilfredsstillende. Denne lokalplan muliggør en huludfyldning.

I det konkrete tilfælde er begrundelsen, at der er tale om udfyldning af et hul mellem eksisterende bygninger og afslutning af en eksisterende karré på Prinsesse Christines Vej. Da der er tale om en huludfyldning, stiller lokalplanen krav til indretningen af de ubebyggede arealer, herunder sikring af en grøn karakter således, at mindst 45 % af arealet skal være med beplantning og krav til en legeplads.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri. Illustration: Arkitema Architects.



Visualisering, der viser et eksempel på et udsnit af nybyggeri. Illustration: Arkitema Architects.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri. Illustration: Arkitema Architects.



## Miljøforhold

### Miljøvurderinger

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1225 af 28. oktober 2018).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen skal muliggøre boliger og serviceerhverv samt parkeringsmuligheder for bebyggelsen.

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1225 af 28. oktober 2018).

Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Amagerbrogade. Støjniveauet er op til 62 dB på dele af friarealet og op til 69 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger og  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

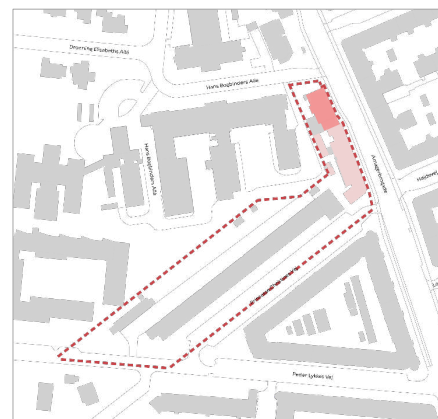
Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Amagerbrogade og Prinsesse Christines Vej danner støjskærm for friarealerne, så grænseværdierne udendørs overholdes. For at kunne overholde støjgrænserne indendørs kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

## Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

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

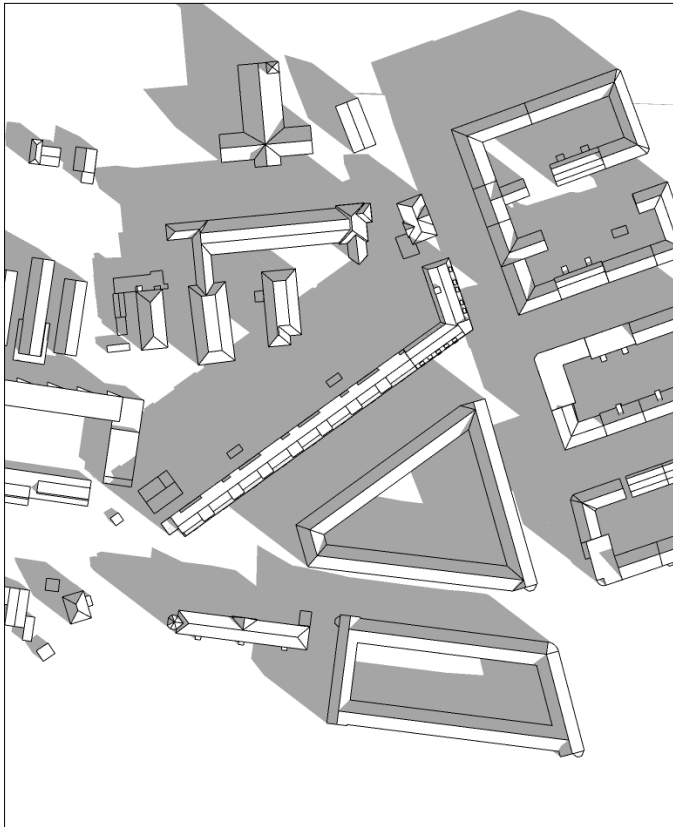
## Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen matr.nr. 15dn Sundbyvester, København beliggende Amagerbrogade 158 er i SAVE-registret klassificeret med værdien 4. Bygningen er bygget som apotek med to beboelseslejligheder, en funktion, der har været i bygningen til i dag. Bygningens facade er præget af den såkaldte palæstil med sin proportionering og symmetriske opbygning herunder et fremhævet 3-fags midterparti med kvist og trekantsfronton med sandstenslignende ornamentik, med mansardtag og med klassiske palævinduer. Gavlene er præget af den sene nationalromantik med et halvt afskåret mansardprofil og med et dominerende gennemgående trappevindue. Bygningen fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen og kan derfor kun ombygges eller rives ned efter eventuel meddelelse af dispensation fra lokalplanen.

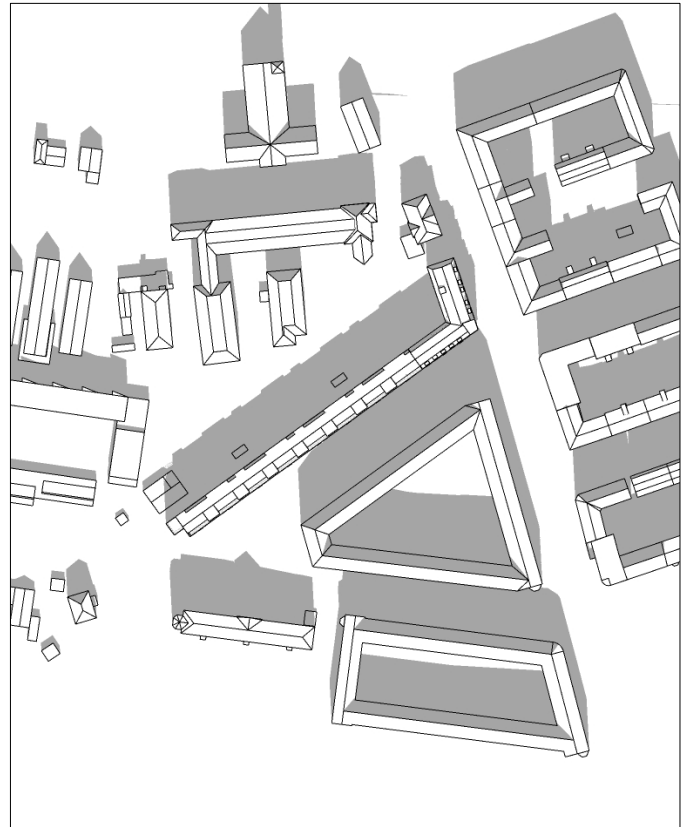


- — — — Områdefærdighed
- Middel bevaringsværdi
- Lav bevaringsværdi

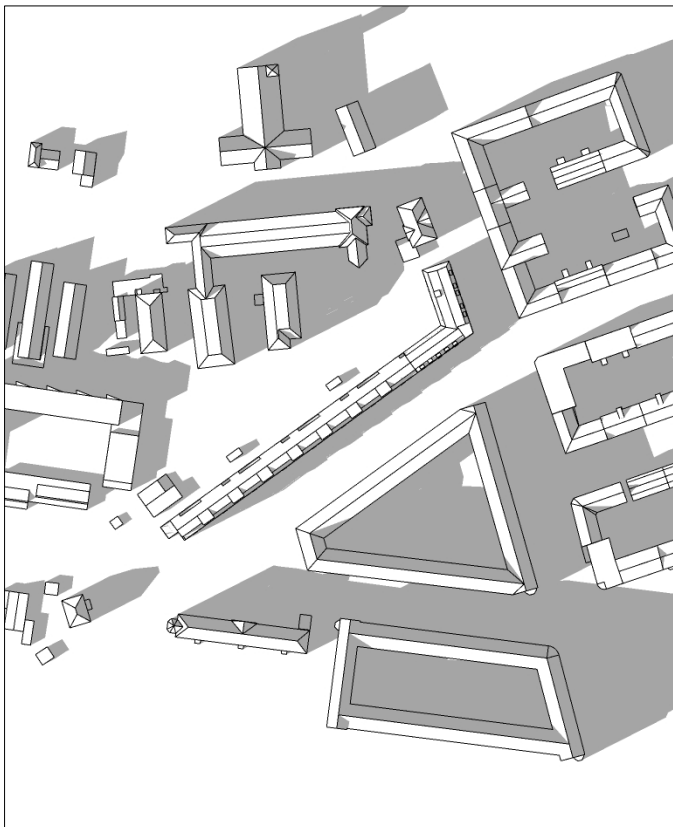
SAVE kort



21. marts kl. 9.00



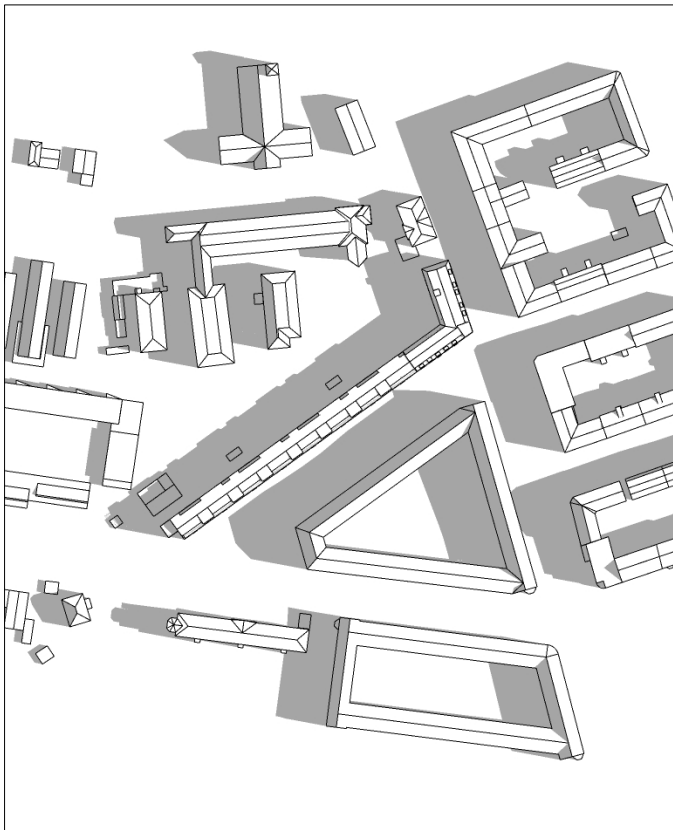
21. marts kl. 12.00



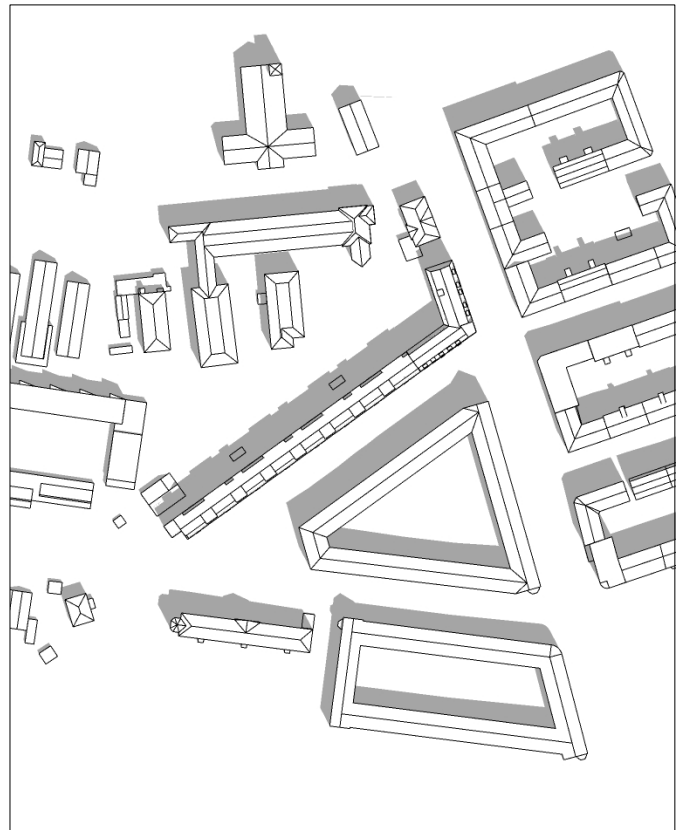
21. marts kl. 16.00

### Skyggediagrammer

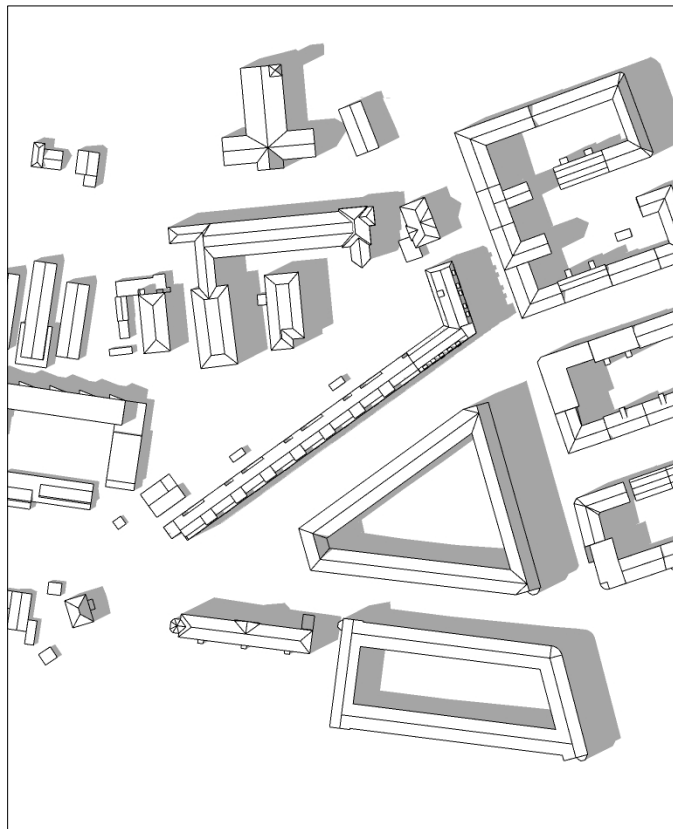
Skyggediagrammerne viser, at nabobebyggelsen mod nord i begrænset omfang påvirkes af skygger fra den nye bebyggelse i vinterhalvåret. Nabobebyggelsen syd for Prinsesse Christines Vej påvirkes i begrænset omfang af skygger fra den nye bebyggelse ved sommersolhverv.



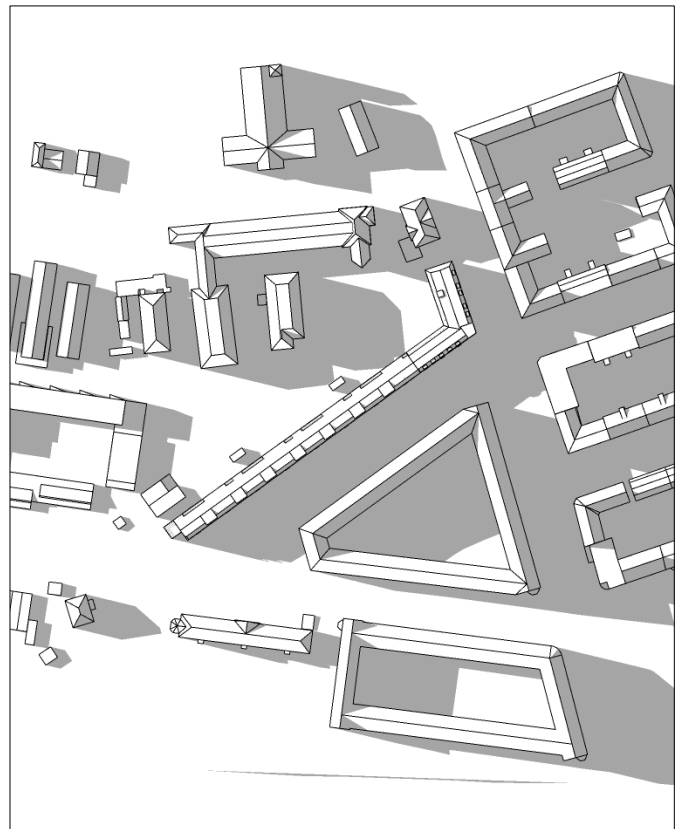
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

# 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.

## Forslag til Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger

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

### Detailhandel

I forslag til Kommuneplan 2019 ligger Amagerbrogade inden for en bymidte afgrænsningen. Detailhandelsrammen muliggør et samlet maksimalt butiksareal på 84.000 m<sup>2</sup> og etablering af butikker med følgende maks. størrelser:

- Maks. størrelse for dagligvarebutikker: 5.000 m<sup>2</sup>
- Maks. størrelse for udvalgswarebutikker: 3.500 m<sup>2</sup>
- Maks. butiksstørrelse for udvalgswarebutikker over 2000 m<sup>2</sup>: 3.500 m<sup>2</sup>

### Bydelsplan

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

Amager Vest Lokaludvalg har i deres bydelsplan ikke indarbejdet ønsker der relaterer sig til det, der lokalplanlægges for.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 158 Amagerbrogade med tillæg 1

Formålet med lokalplanen er at sikre strøggadens hidtige karakter af handelsgade, og Amagerbrogade skal sikres som de omkringliggende bydeles handelsmæssige centrum. Anvendelsesmulighederne i lokalplan 158 med tillæg 1 videreføres i lokalplanen.

Denne lokalplan ophæver lokalplan 158 med tillæg 1 for lokalplanområdet.

### Byplan 13 Eberts villaby


Formålet med byplanen er at fastlægge bygningsregulerende bestemmelser.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)

## Københavns Kommunes overordnede strategier




Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: [www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv)



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)
O, O2-4	Områder til institutioner
*	Områder med særlige bestemmelser
	Det aktuelle lokalplanområde

Rammer i forslag til Kommuneplan 2019



	Gældende lokalplaner
	Byplaner
	Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

## **Miljø i byggeri og anlæg 2016**

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. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden:  
[www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med projekttillæg. Lokalplanområdets separatkloakering vil blive indarbejdet i projekttillæg 2020 til spildevandsplanen.

## **Lokal håndtering af regnvand**

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde.

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, for eksempel kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Hvis der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet, skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

## **Skybrudssikring**

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

## **Stormflodssikring**

Det er indarbejdet i lokalplanen, at der skal være en terrænkote for bygninger på minimum 2,63 m. Bygningerne og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, bør endvidere sikres mod en stormflod på 2,63 m. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarm-systemer samt fjernvarme.

Byggeri kan sikres mod stormflod ved at tilpasse stuegulvskoter og ved en landskabsbearbejdning, hvis det er muligt, uden at dette vil fremstå som en barriere. Eksisterende byggeri, der ligger lavere end kote 2,63 m, kan stormflodssikres ved at etablere et beredskab (vandtætte skotter m.v. der kan opsættes ved varsling) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer, at skader ved oversvømmelse minimeres.

## **Sikring mod stigende grundvand**

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:

[kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874)

## **Varmeplanlægning**

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

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

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

# 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: [www.at.dk](http://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: [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald). Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://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: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

Matr.nr. 1583, 2127 og 15dn Sundbyvester, København er områdeklassificerede, det vil sige at jorden er vurderet til at være lettere forurenet på grund af diffus forurening.

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, lade foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: [jordforurening@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@tmf.kk.dk](mailto:spildevand@tmf.kk.dk)

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.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 hjemmesiden: [www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## 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 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 er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

## Bilag IV-arter og flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse 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. Det kan ikke udelukkes, at der findes flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis de fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Fældning af træer kan i givet fald alene ske fra 1. september til 31. oktober, hvor flagermus hverken yngler eller er gået i vinterhi.

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. 867 af 27. juni 2016.

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 ødelægning af deres raste- og ynglesteder for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.



# Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Peder Lykkes Allé, Prinsesse Christines Vej, Amagerbrogade, del af Hans Bogbinders Allé, nordskellet af ejendommen matr.nr. 2127, Sundbyvester og vestskellet af ejendommen matr.nr. 1583 Sundbyvester, København.

## § 1. Formål

Formålet med lokalplan Prinsesse Christines Vej er at fastlægge det planmæssige grundlag for at udvikle området i sammenhæng med Vestamager med fokus på områdets egenart og bynatur, herunder:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger.
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart, og at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området.
- at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 15dn, 1583 og 2127, Sundbyvester, København, og alle parceller, der efter den 21. februar 2019 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II, og III, som vist på tegning 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

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, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Stueetagen (1. etage) skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv eller liberale erhverv.

#### Kommentar

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

### Stk. 2. Boligandel i områderne I og II

Boligandelen skal udgøre mindst 80 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

### Stk. 3. Boligstørrelser

*Eksisterende byområder*

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for hver ejendom og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

### Stk. 4. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. Disse arealer kan være fælles for bebyggelserne.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

#### **Kommentar**

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

### Stk. 5. Erhverv over boliger

Erhverv 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. 6. Forurenende virksomhed

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

### **Stk. 7. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 750 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 400 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 400 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

For stueetager vist på tegning 2a gælder, at der må indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 750 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 400 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 400 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

#### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 250 m<sup>2</sup> pr. d. 4. juni 2019.*

### **Stk. 8. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen**

For stueetager angivet med grønt på tegning 2a gælder, at 100 % af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må de 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.

### **Stk. 9. Placering af anvendelse**

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

## **§ 4. Veje**

### **Stk. 1. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej**

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af indkørsel til rampe som vist på tegning 3. Indkørsel til rampe fastlægges i en bredde af 5,4 m med kørespor, som vist på tegning 3.

### **Stk. 2. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3.

### **Stk. 3. Afbigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-2 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

### **Stk. 4. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje**

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

## Kommentar

Bestemmelserne hindrer ikke, at veje og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.

Den nærmere udformning af de i stk. 3 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

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

## § 5. Bil- og cykelparkering

### Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel og 1 plads pr. 600 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

### Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	3 pladser
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

Cykelparkering skal placeres i konstruktion.

Der kan dog placeres i alt op til 40 cykelparkeringspladser på terræn, som vist på tegning 4.

## 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

*Etageareal i område I og II*

Det samlede etageareal for delområde I og II må ikke overstige 11.200 m<sup>2</sup>.

*Etageareal der kan etableres ud over etagearealet*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser.

Etageareal, der opstår, når der indrettes beboelse i eksisterende tagetager, kan etableres udover bebyggelsesprocenten.

*Bebyggelsesprocent i område III*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 % for den enkelte matrikel.

### Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltterne, som vist på tegning 5a.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.
- c) Mod matr.nr. 15dn, Sundbyvester, København fastlægges en byggeelinje i en afstand på 5 m fra skel, som vist på tegning 5a.
- d) Altaner, altangange, karnapper og lignende må mod Prinsesse Christines Vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 4b.

### Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger skal opføres med de på tegning 5a viste etageantal og bygningshøjder.
- b) Bygningshøjden måles fra terræn og til overkant tag.
- c) Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 4 m.
- d) Der må ikke etableres teknik på taget. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningen. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 0,5 m til servicering af elevatorer. Nødvendig teknik skal placeres minimum 1 m inde på taget målt fra facaden.

### Stk. 4. Husdybde

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og erhverv.

### Stk. 5. Mindre bygninger

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 1 og 2, må der opføres mindre bygninger i én etage på maksimum i alt 135 m<sup>2</sup>. Mindre

bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres 3 mindre bygninger.

Mindre bygninger skal placeres inden for feltet som vist på tegning 5a.

## Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger

- a) På tegning 5a er vist bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) 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.*

*Hvis tilladelse til 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 nedrivningsforbud.*

- c) 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, gesims- og bygningshøjde og materialevalg, som den bebyggelse den erstatter.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Facader

#### For alle områder gælder:

- a) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- b) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.
- c) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- d) Der må maksimalt være 29 m. mellem hver indgang.
- e) Porte skal placeres, som vist på tegning 5b. Porte og låger skal være i gitter eller glas.
- f) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.

- g) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysviser eller animerede reklamer.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

#### **For område I gælder:**

- h) Materialerne skal være tegl eller træ og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

*For 6. etage gælder:*

- i) Materialerne skal være træ.  
j) Farverne skal være sorte.  
k) 6. etage skal tilbagerykket mindst 0,5 m fra facaden som vist på tegning 6a.

#### **For område II gælder:**

- l) Materialerne skal være tegl og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.  
m) Farverne skal være røde.  
n) Byggeriet skal indenfor de facadestrækninger, der er vist på tegning 6a med blå streg, facade a, være med en gesimshøjde på 20 m.  
o) Bygningerne skal opføres med en sokkelhøjde på minimum 30 cm målt fra terræn.

### **Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik. Vinduesrammer og sprosser skal være hvide.  
b) Vinduerne skal have varierende størrelse.  
c) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.  
d) For facadeforløb, vist på tegning 6a, skal mindst 70 % af stueetagens facadelængde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 3 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.  
e) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.  
f) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.  
g) Hjørnet af Amagerbrogade og Prinsesse Christines Vej, jf. § 7, stk. 1n, skal have hjørnevinduer.  
h) Opgange i boligbebyggelse skal forsynes med adgange til begge facader. Hvis der er under 10 meters afstand via port eller anden

passagemulighed fra gårdrummet til offentligt tilgængelige arealer, kan adgangen fra gårdrummet udelades.

- i) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

### **Stk. 3. Tage**

#### **For område I gælder:**

- a) Materialerne skal være metal, tagpap eller skifer.
- b) Materialerne skal være i sorte farver.
- c) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- d) Tage skal være saddeltage og have en taghældning på maksimum 13 grader. Tage på mindre bygninger, jf. § 6 stk. 5, kan have en anden udformning.
- e) Værn om private tagterrasser skal være med balustre i træ eller metal og må ikke være i reflekterende materialer.
- f) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.

#### **For område II gælder:**

- g) Materialerne må ikke være tagpap og glas.
- h) Materialerne skal være i sorte farver.
- i) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- j) Tage skal være mansardtage og have en taghældning på maksimum 65 grader. Tage på mindre bygninger, jf. § 6 stk. 5, kan have en anden udformning.
- k) Taget på hjørnet af Amagerbrogade og Prinsesse Christines Vej, jf. § 7, stk. 1n, skal være fladt.
- l) Der skal være kviste med en tilbagerykning på mindst 0,5 m cm i forhold til facaden og med en samlet længde, der ikke må overstige 40 % af taglængden.
- m) Kviste skal placeres 0,5 m lavere end tagryggen.
- n) Der må ikke være kviste mod Amagerbrogade 158.
- o) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- p) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- q) Om teknik på tage henvises til § 6, stk. 3.

### **Stk. 4. Altaner, karnapper, altangange**

- a) Boliger fra 1. sal og op skal have altaner eller tagterrasser med et opholdsareal på minimum 90 cm gange 90 cm.
- b) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på minimum 2,8 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- c) Altan a og karnapper må højst have et fremspring 110 cm målt fra facaden, som vist på tegning 6b.



- d) Altanværn skal være gennemsigtige med spinkle balustre i minimum halvdelen af længden. Materialer må ikke være reflekterende.

#### **For område I gælder:**

- e) Der kan etableres altaner på den eksisterende bygning.
- f) Der må ikke etableres altangange.
- g) Tagterrasser skal udgøre mindst 20 % af etagen ved boliger på 6. etage.

#### **For område II gælder:**

- h) Altaner, altan b, ved boliger på 6. etager skal være inde liggende som vist på tegning 6b.

#### **Kommentar**

*Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.*

### **Stk. 5. Bevaringsværdig bebyggelse**

Enhver ombygning eller ændring af den på tegning 5a viste bevaringsværdige bebyggelses ydre må kun ske efter forudgående dispensation fra Teknik- og Miljøudvalget.

#### **Kommentar**

*Hvis tilladelse til ændring, nedrivning eller ombygning 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 nedrivningsforbud.*

## **§ 8. Ubebyggede arealer**

### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

Friarealerne skal anlægges som opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede areal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusivt den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Friarealet skal have et omfang som byrum, som vist på tegning 7a.

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealer, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger fastlagt i § 8, stk. 1.

## **Stk. 2. Oplag**

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

## **Stk. 3. Terrænregulering**

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 1 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Ved større tilpasninger, dvs. ved større niveauforskel end 0,5 m, skal terrænregulering ske med skråninger/støttemure.

## **Stk. 4. Indretning af ubebyggede arealer**

Indretningen skal ske som vist på tegningerne 7a og 7b, og som det fremgår nedenfor.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage i byrum.

Kantzonen kan gennembrydes ved indgange.

### **Byrum**

Der skal være faste belægninger på mindst 30 % af det på tegning 7a viste areal.

Faste belægninger skal være i: Beton, natursten, tegl, asfalt, jern eller træ.

Der skal være beplantning på mindst 45 % af det på tegning 7a viste areal.

Der skal være et legeareal på mindst 50 m<sup>2</sup>.

Der skal være faste bænke.

Der må hegnes med hæk eller begrønnet hegn. Hegn må højst være 1,6 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn må placeres, som vist på tegning 7a.

Parkeringspladser til cykler skal placeres i grupper med op til 15 cykler pr. gruppe, se dog § 5, stk. 2.

### **Kantzone a**

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 5 m.

Der kan være en trappe op til hver lejlighed i stueetagen.

### **Kantzone b**

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 5 m.

Der skal være faste belægninger på mindst 75 % af kantzonsens areal.

Faste belægninger skal være i: beton og eller natursten.

### **Kantzone c**

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1 m.

Mindst 50 % af kantzonens areal skal være bede med beplantning.

Der skal være faste bænke.

### **Kantzone d**

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,5 m.

Der skal være bede til facadebegrønning på mindst 50 % af kantzonens areal.

Der skal være faste bænke.

## **Stk. 5. Beplantning**

Der skal være beplantning, som vist på tegning 7c.

Der skal plantes mindst 15 stk. nye træer.

Nye træer skal være stedsegrønne eller løvfældende med en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 16-18 cm.

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

### **Kommentar**

*Det anbefales, at træer plantes i et plantehul, der er 1 m dybt og, at råjord under plantehullet løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.*

## **§ 9. Støj og anden forurening**

### **Stk. 1. Støj fra trafik**

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L<sub>den</sub> (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

- Boligers, skolars og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hotellers boligers, skolars 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, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### Kommentar

*Der henvises endvidere 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'.*

#### Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

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

## § 10. Regnvand

#### Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til Amagerbrogade, Prinsesse Christines Vej eller Peder Lykkes Vej således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

#### Stk. 2. Regnvand på terræn

Byrum vist på tegning 7a skal udformes med render/regnbede til afledning af overfladevand.

## § 11. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

## § 12. Særlige fællesanlæg

For områderne I og II gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret det i § 8, stk. 4 fastlagte byrum.

### Kommentar

*Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.*

## § 13. 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.

## **§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter**

Lokalplan 158 med tillæg 1, Amagerbrogade, bekendtgjort den 8. juni 1990 og 24. april 2014 ophæves i sin helhed for så vidt angår området omfattet af denne lokalplan.

Servitut om bebyggelse, løbenummer 25.06.1923-949470-01 tinglyst den 25. juni 1923 på matr.nr. 1583, Sundbyvester, København, ophæves for så vidt angår denne matrikel.

### **Kommentarer af generel karakter**

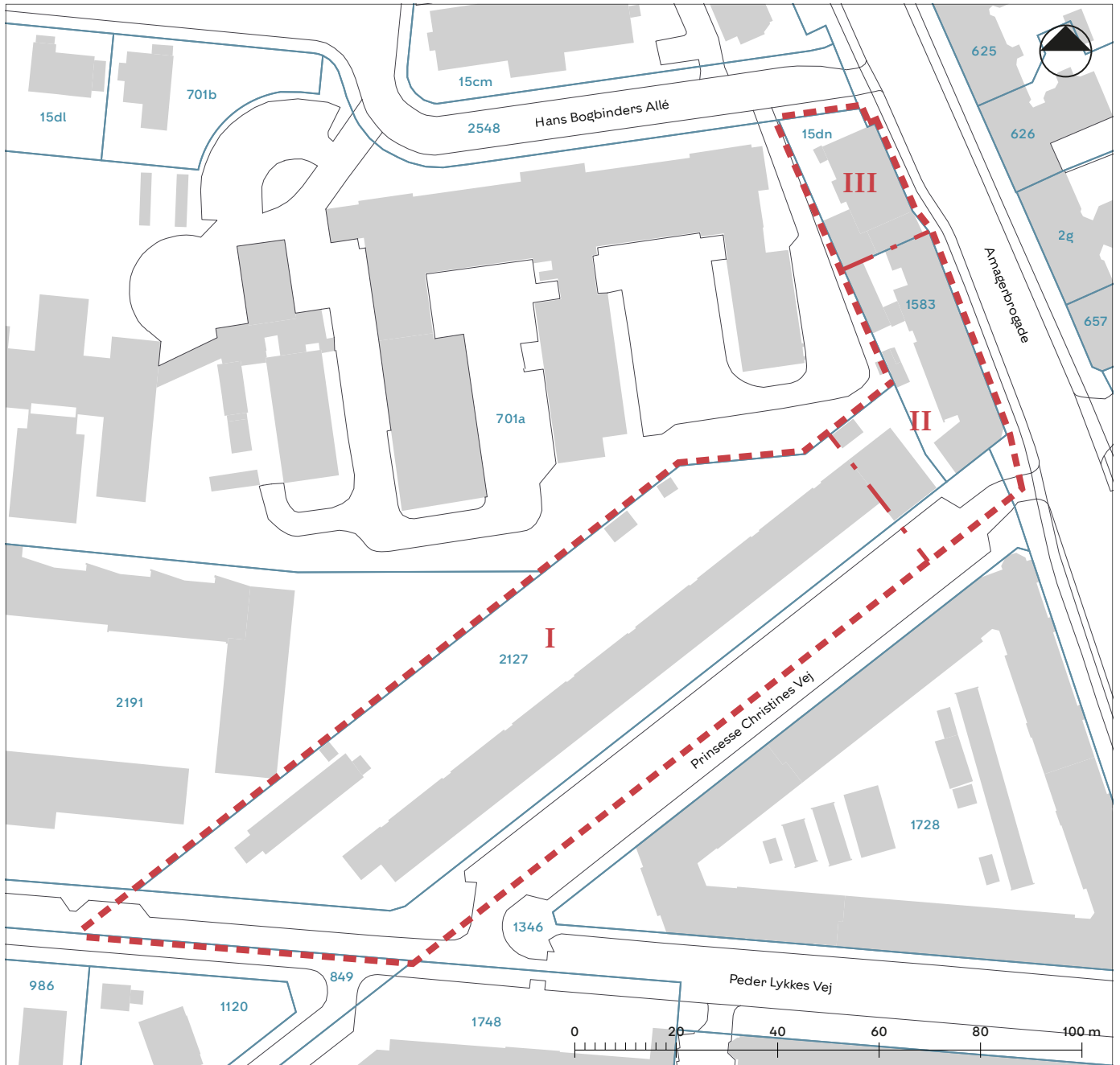
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.*

*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. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

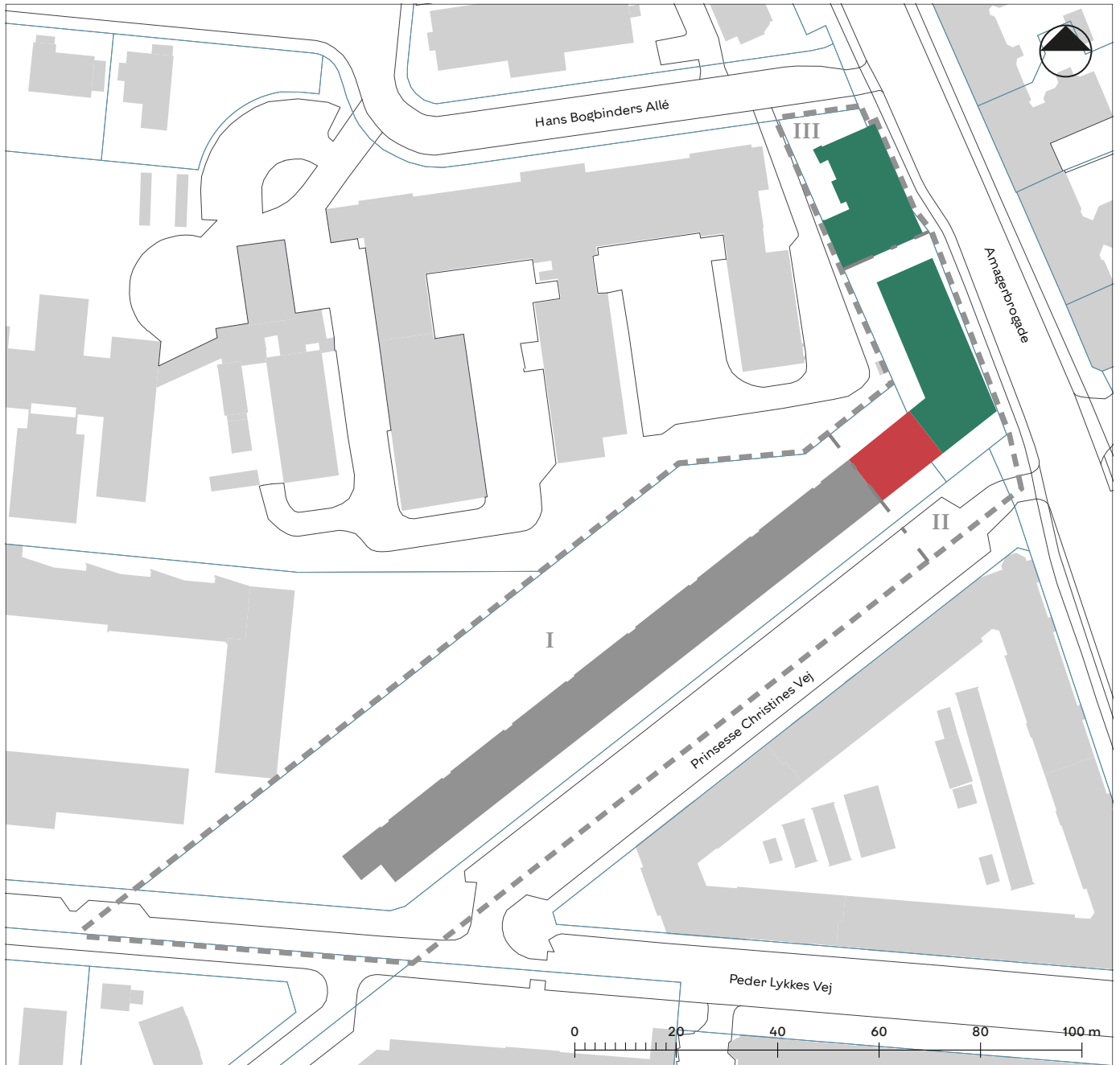
- · - Grænse mellem delområder

**I-III** Delområde


XX Matrikel

■ Eksisterende bygning


## Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)



 Boliger

 Publikumsorienteret serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

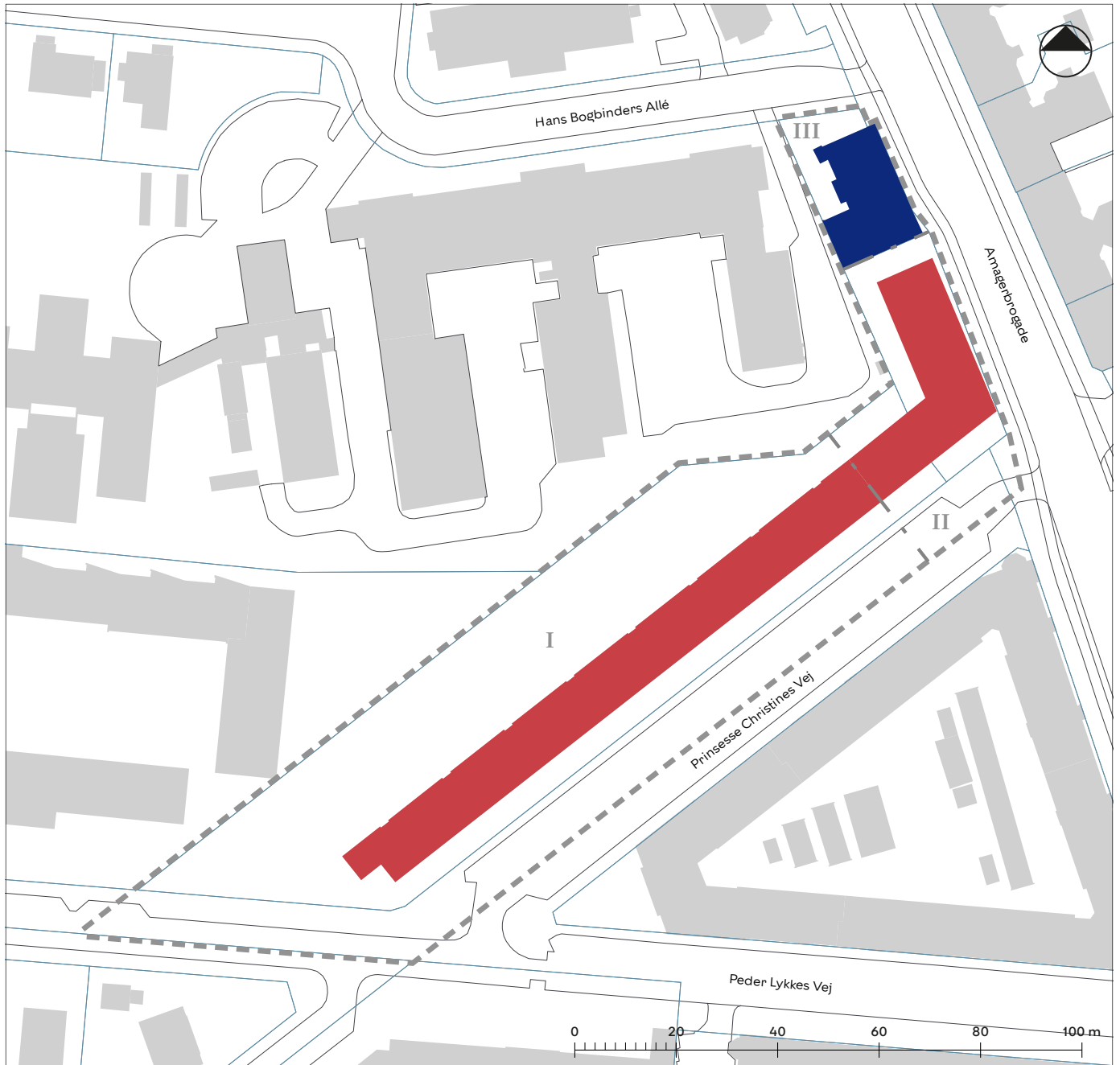
**I-III** Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt


## Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op



 Boliger

 Serviceerhverv

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

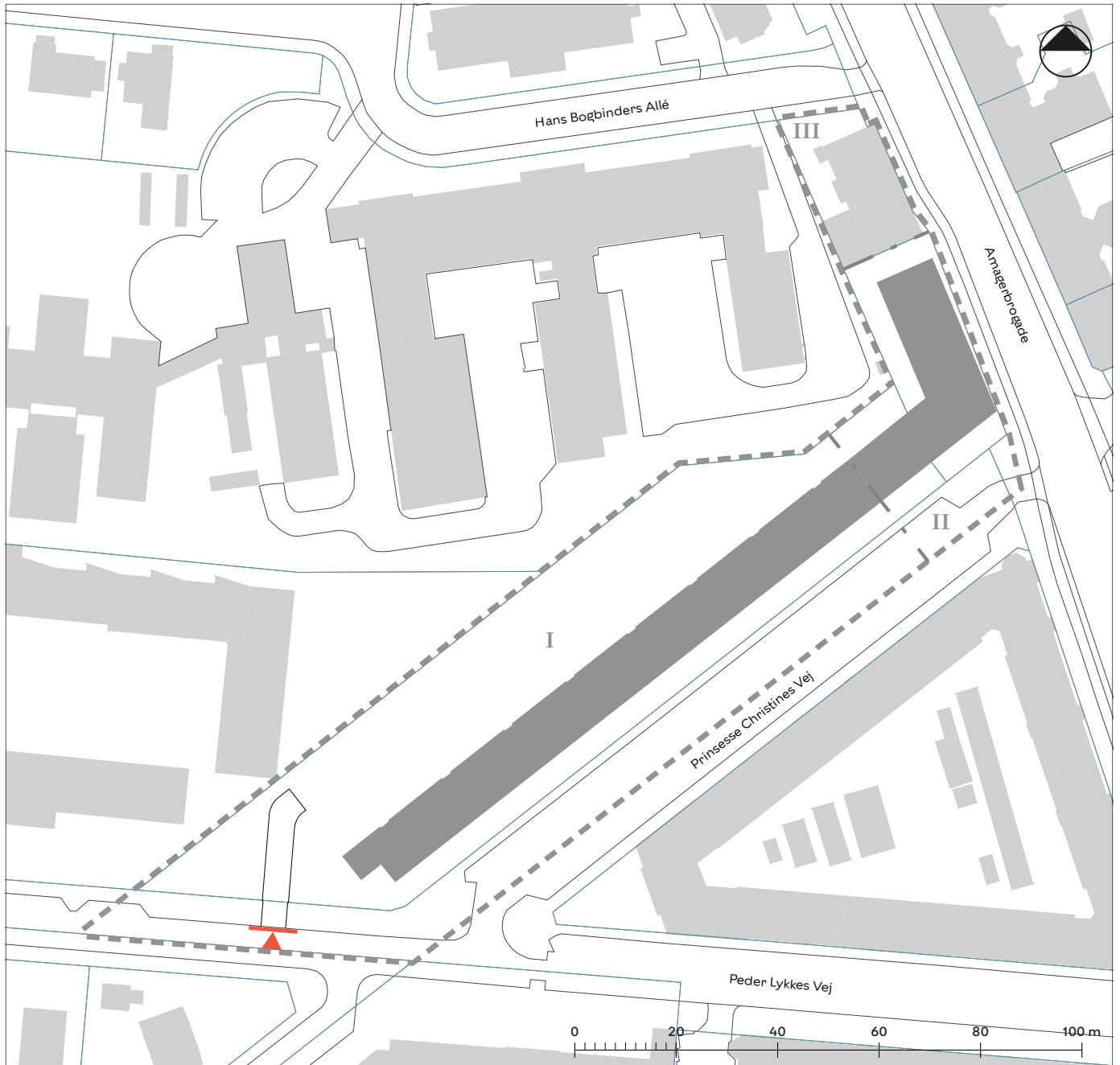
**I-III** Delområde


 Matrikelskel

 Eksisterende bygning




# Tegning 3 · Veje



 Overkørsel til parkering

 Indkørsel til rampe

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

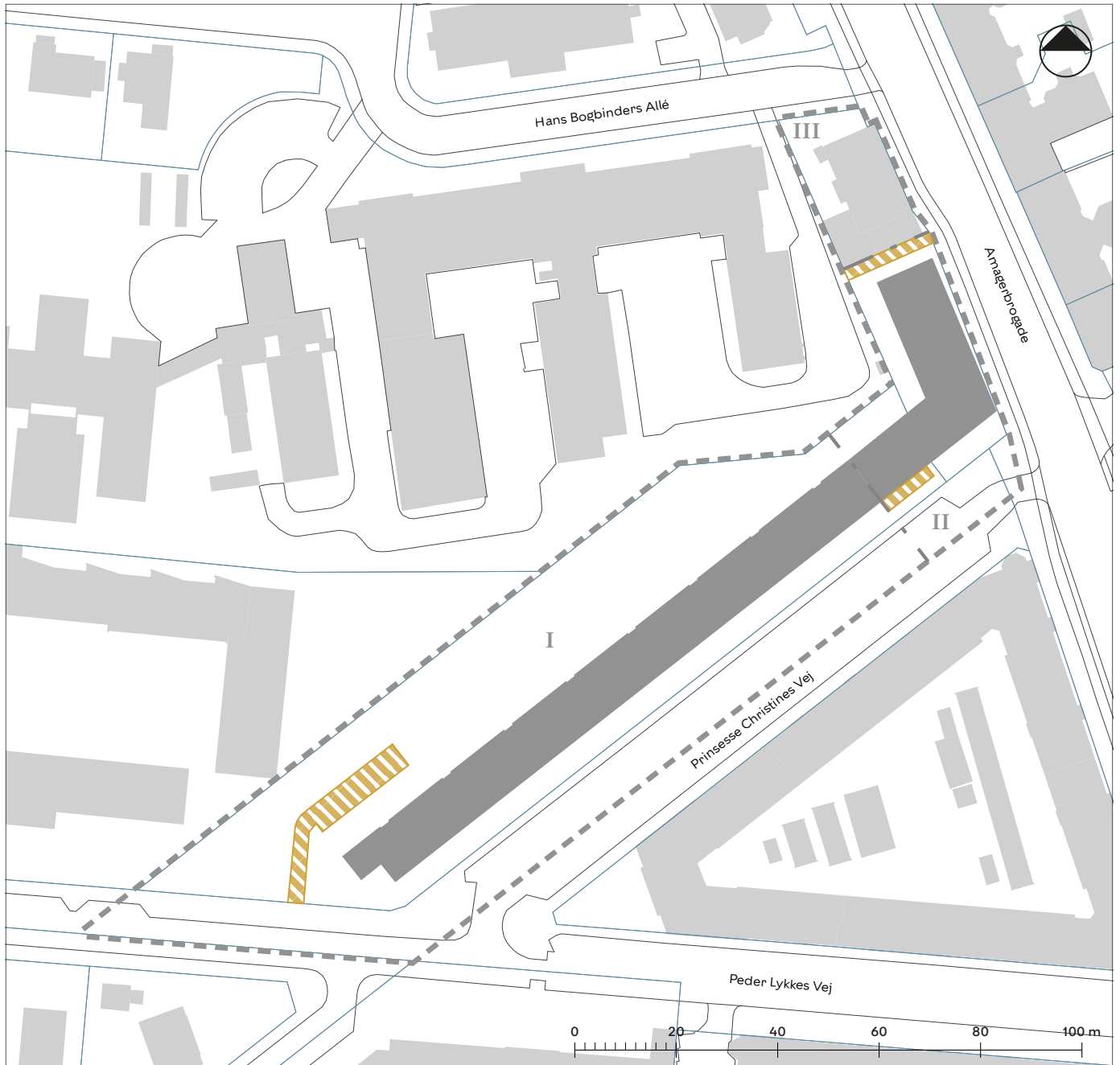
**I-III** Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning


 Byggefelt

# Tegning 4 · Cykelparkering



 Cykelparkering på terræn

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

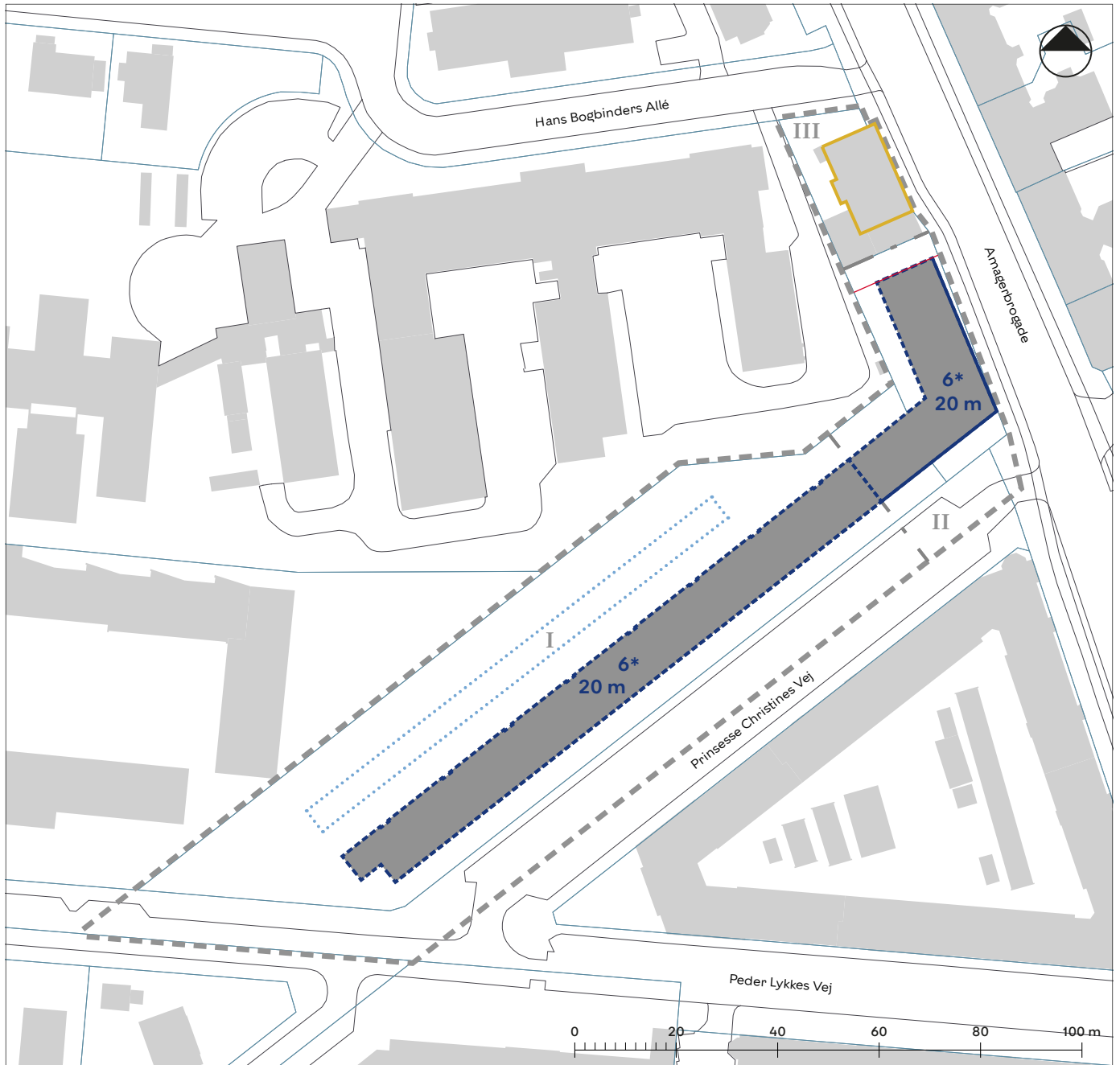
**I-III** Delområde














 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

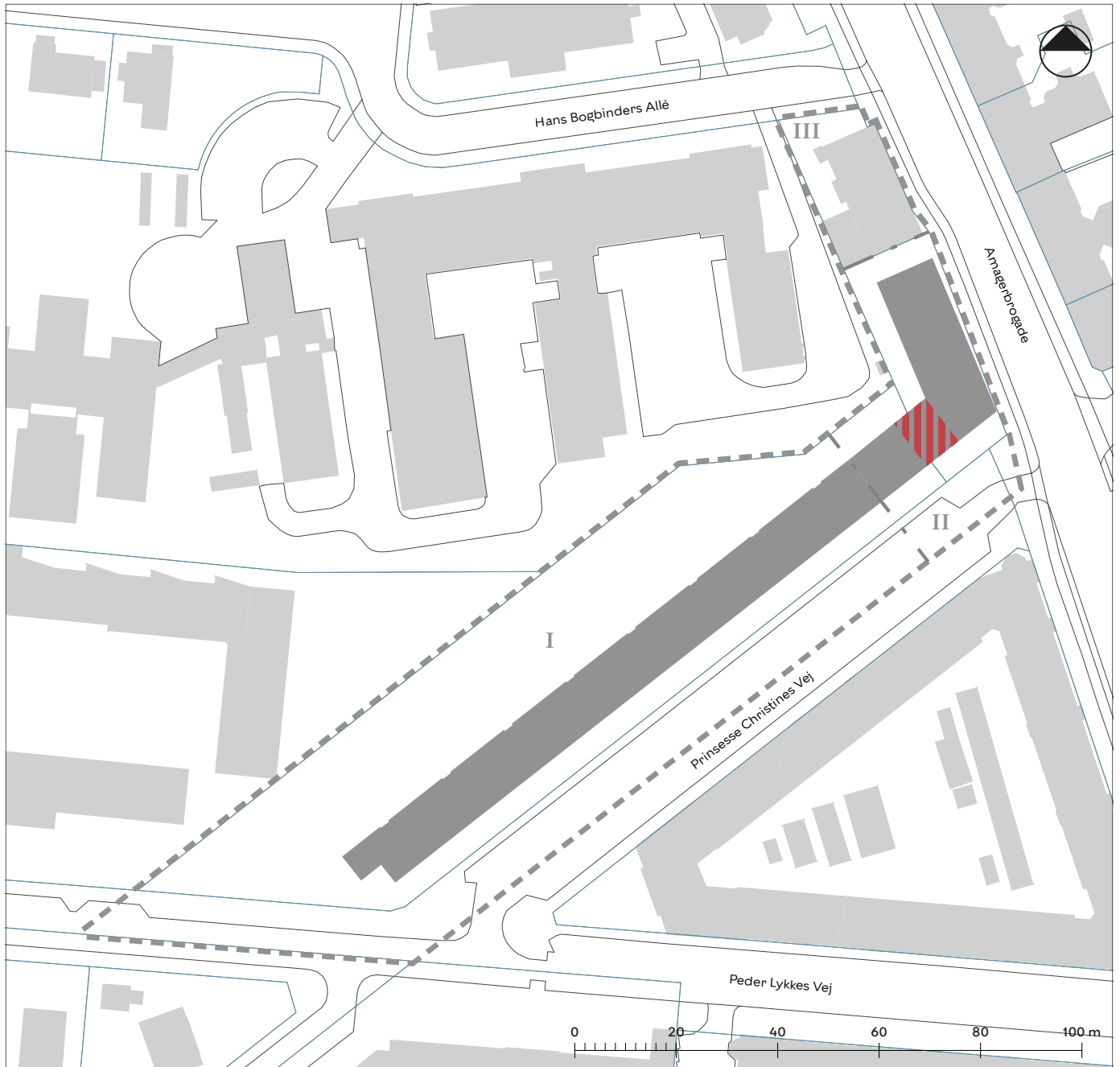
 Byggefelt

# Tegning 5a · Omfang og placering




- |  |  |
|--|--|
|  Afgrænsning af byggefelt                               |  Områdeafgrænsning        |
|  Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant |  Grænse mellem delområder |
|  Byggefelt  |  Delområde                |
|  Maksimal højde   |  Matrikelskel             |
|  Præcist etageantal                                     |  Eksisterende bygning     |
|  Byggelinje   |  |
|  Område, hvor der kan placeres mindre bygninger         |  |
|  Bevaringsværdig bygning                                |  |

# Tegning 5b · Porte



 Område, hvor der skal placeres en port

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

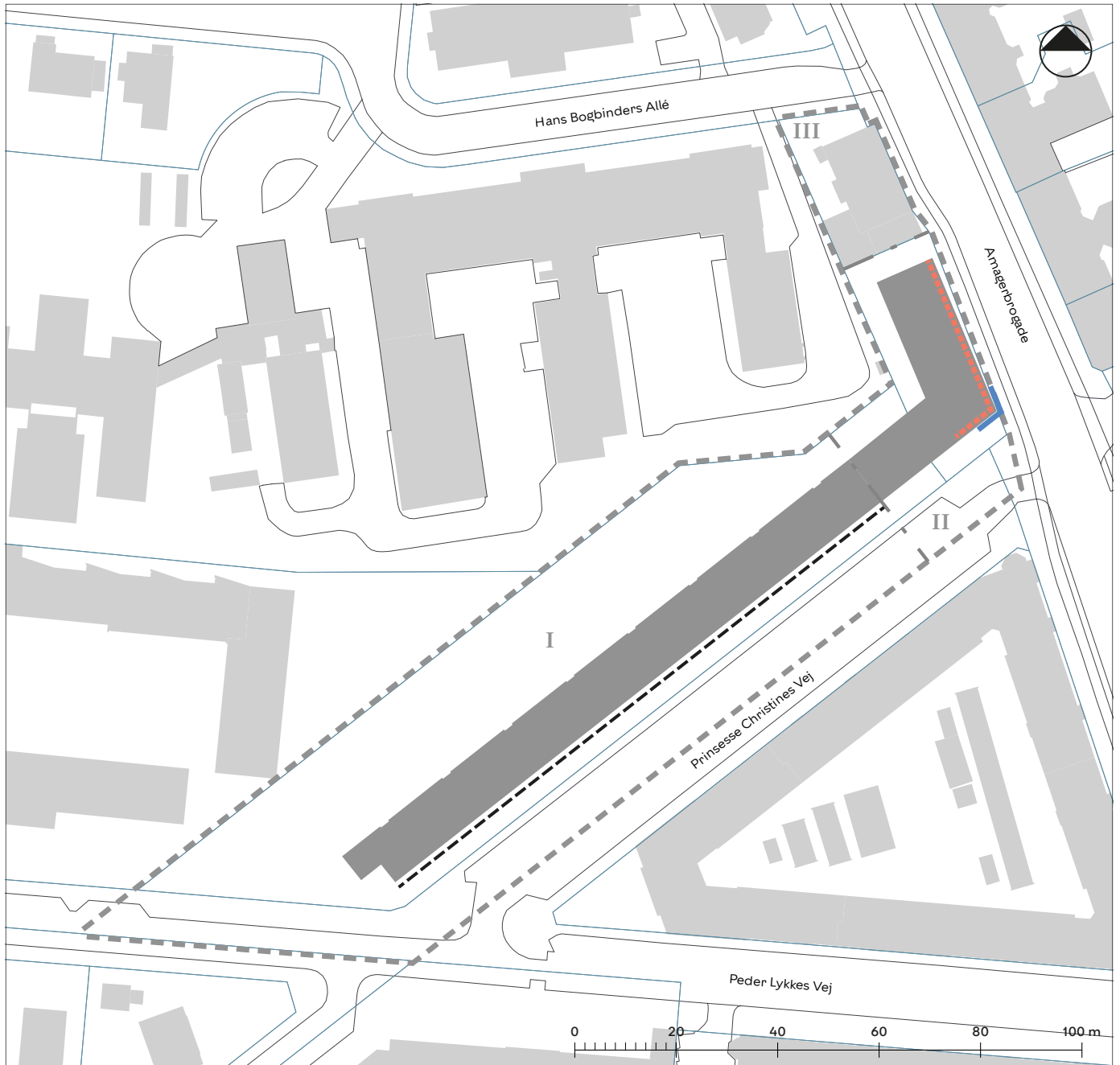
**I-III** Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

# Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden



----- Facadeforløb med gennemsigtigt glas

— Facade a

----- Tilbagetrækning af øverste etage

----- Områdeafgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

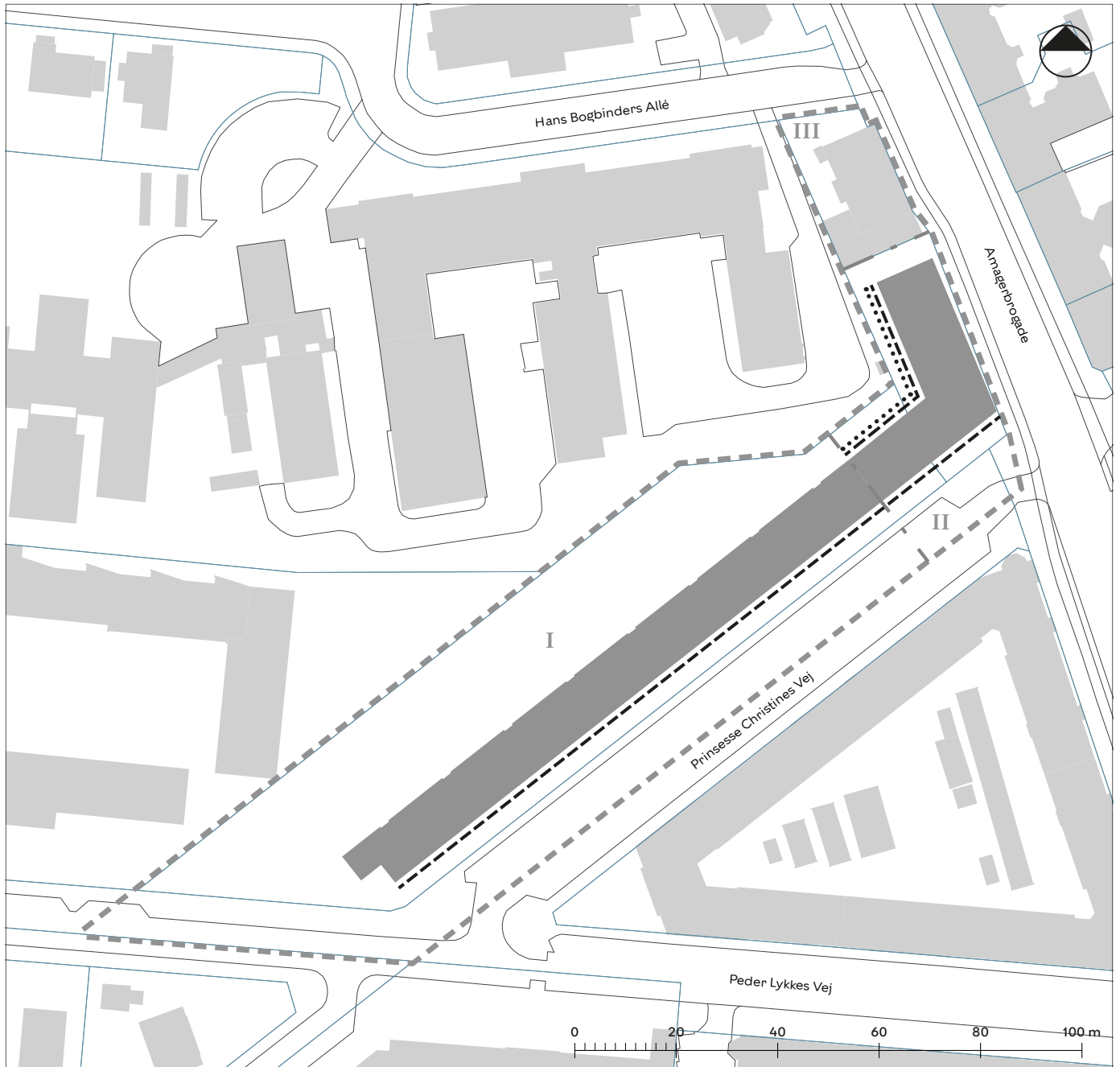
I-III Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

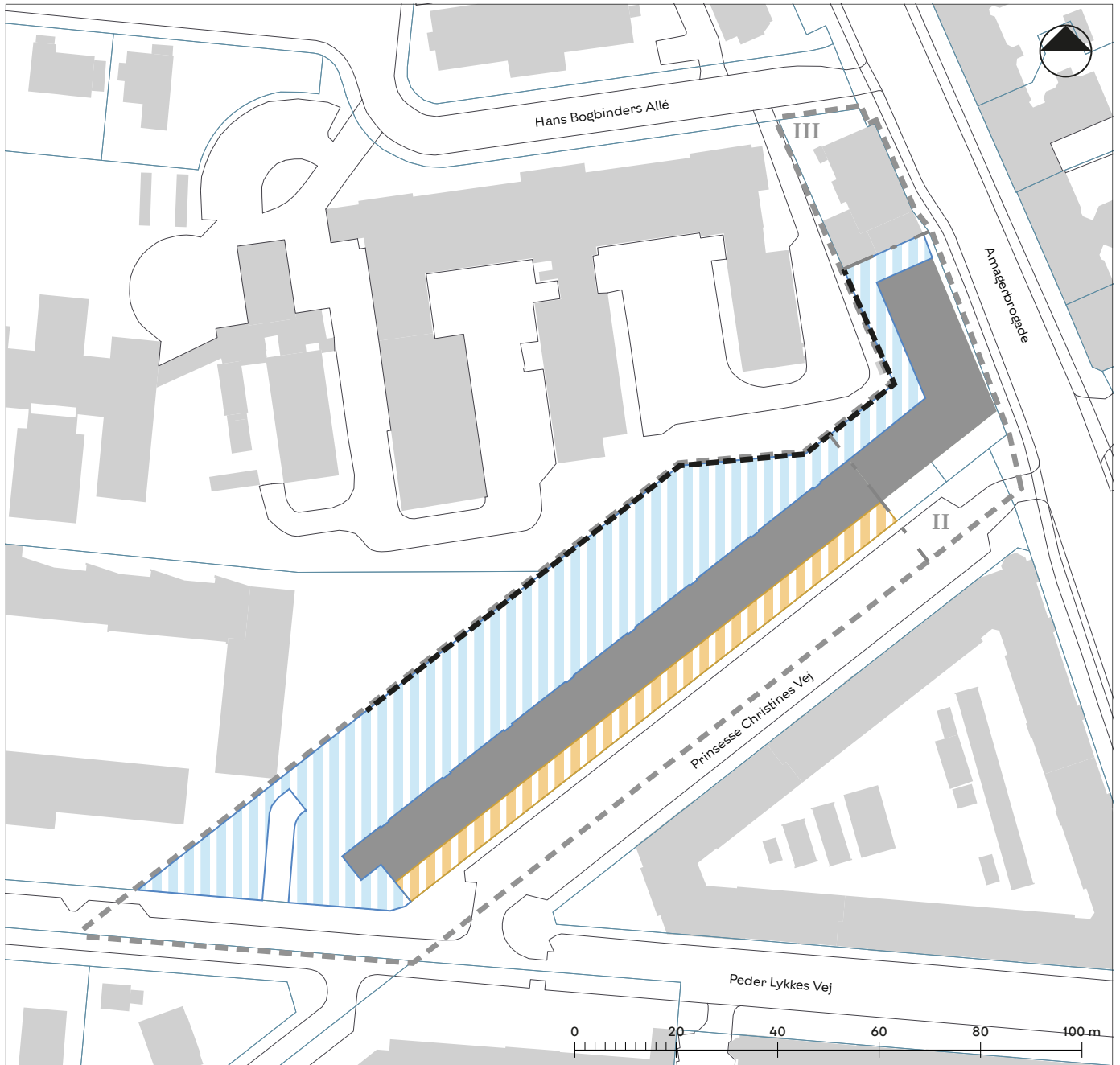
# Tegning 6b · Altaner og altangange



- Altan a
- ..... Altan b

- - - - - Områdeafgrænsning
- . - . - Grænse mellem delområder
- I-III Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

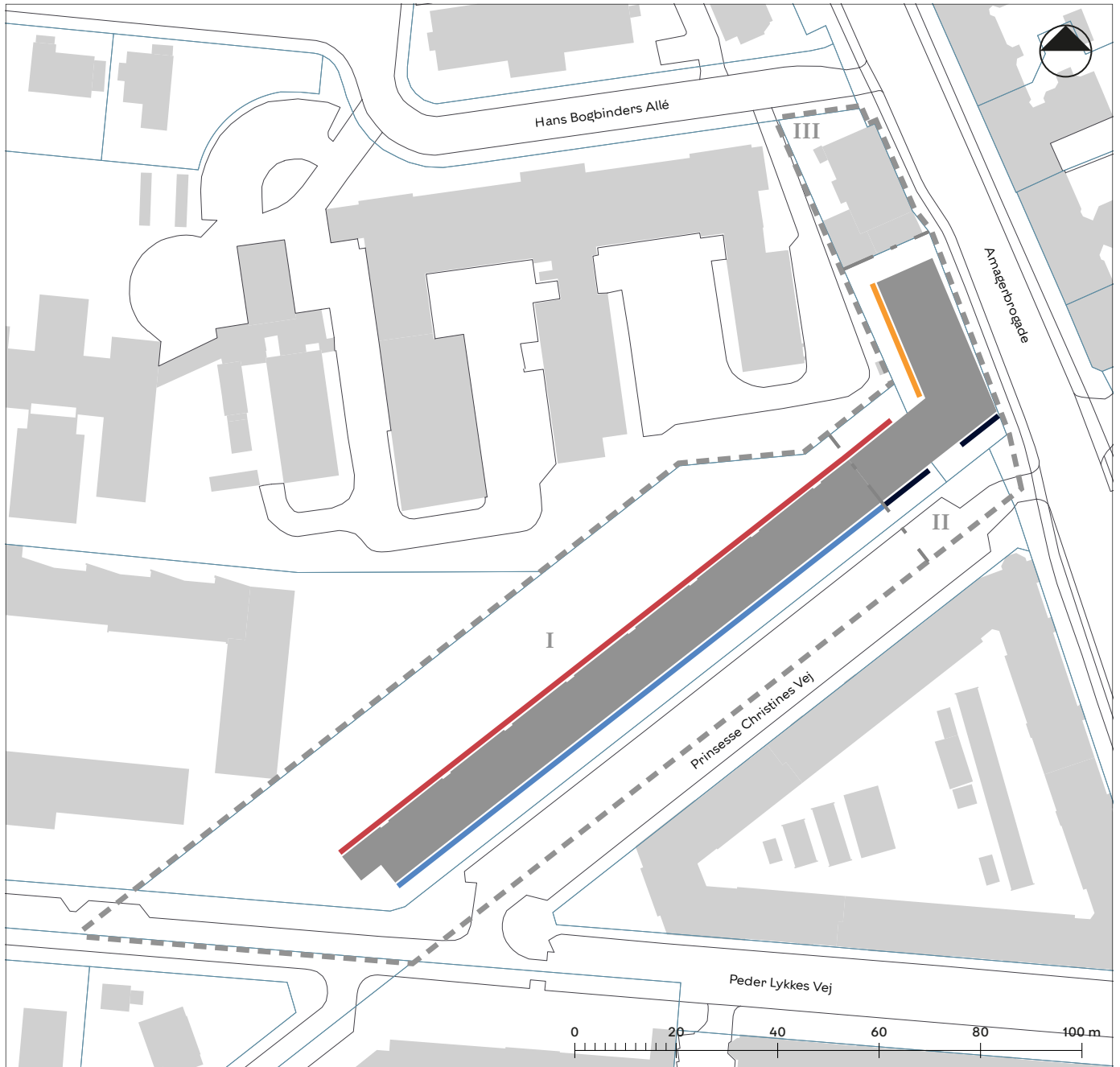
# Tegning 7a · Byrum



- Byrum og friareal
- Eksisterende forhaver
- Hegn a

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

# Tegning 7b • Kantzoner

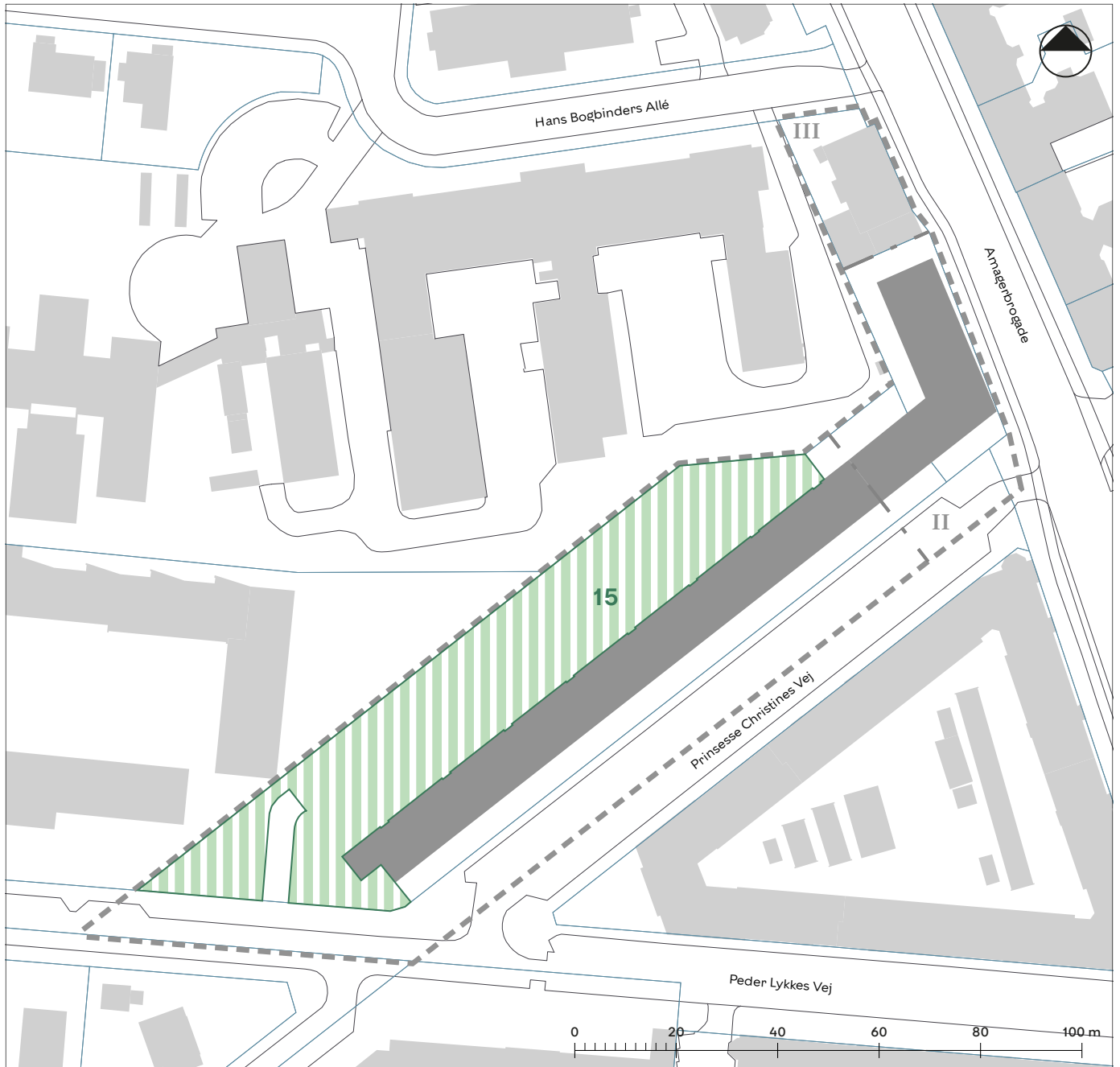


- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt



# Tegning 7c · Træer og beplantning



**15** Område, hvor der skal plantes min. antal træer

- Områdeafgrænsning
- . - Grænse mellem delområder
- I-III Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

# 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

Teknik- og Miljøudvalget har den 26. august besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Prinsesse Christines Vej.

Høringsperioden løber fra den 2. september til den 28. oktober 2019.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er  
den 28. oktober 2019**