

LOKALPLAN NR. 182 "SIGBRITS ALLÉ" MED TILLÆG NR. I



Borgerrepræsentationen har den 13. december 1990 vedtaget lokalplan nr. 182 „Sigbrits Allé“ for et område ved Amagerbrogade og Sigbrits Allé.

Lokalplanen er bekendtgjort den 13. februar 1991 og tinglyst den 21. november 1991. Den 20. januar 2005 har Borgerrepræsentationen vedtaget tillæg nr. I til lokalplanen. Tillægget er bekendtgjort den 15. februar 2005.

BAGGRUND FOR LOKALPLANTILLÆGGET	3
LOKALPLANTILLÆGGETS FORMÅL	3
BAGGRUND	4
GÆLDENDE LOKALPLAN	4
KOMMUNEPLAN 2001	5
LOKALPLANOMRÅDET OG KVARTERET	5
SKITSEFORSLAG TIL NY BOLIGBEBYGGELSE	6
LOKALPLANTILLÆGGETS ØVRIGE INDHOLD	7
BYARKITEKTONISK VURDERING	9
TRAFIK	9
VIRKSOMHEDER	9
VURDERING AF UNDERGRUNDEN	9
NEDSIVNING AF REGNVAND	10
MILJØRIGTIGT BYGGERI	10
FJERNVARME	10
LOKALPLAN	11
§ 1. FORMÅL	11
§ 2. OMRÅDE	11
§ 3. ANVENDELSE	11
§ 4. VEJFORHOLD	12
§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	13
§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	13
§ 7. FORANSTALTNINGER MOD FORURENINGSGENER	15
§ 8. RETSVIRKNINGER	15
§ 9. SERVITUTBORTFALD	15
LOKALPLANTEGNING 1	17
LOKALPLANTEGNING 2	18
LOKALPLAN NR. 182	19

Forside: Den aktuelle grund med indfotograferet model.



Luftfoto med lokalplanområdet (september 2003). Området ligger i bydelen Sundbyvester og rummer både sluttet randbebyggelse og villaer.

Lokalplantillæggets formål

Lokalplantillæggets hovedformål er at justere bestemmelserne i lokalplan nr. 182 således, at der i højere grad tages hensyn til bevaringsværdige bygninger, hvilket bl.a. indebærer, at en udvidelse af Amagerbrogade til 25 m's bredde opgives. Samtidig muliggøres opførelsen af 2 punkthuse med 20 boliger på ejendommen Englandsvæj 3 / Sigbrits Allé 1-5. Der skal sikres høj arkitektonisk kvalitet, bl.a. ved bygningernes proportioner, for at give karreen en god byarkitektonisk afslutning og formidle overgangen mellem den høje randbebyggelse og Eberts Villa-by.



Den aktuelle ejendom set fra Engelsbrogade mod øst. Ejendommen rummer forskellige erhvervsbygninger.

Baggrund

Lokalplantillægget er foranlediget af, at grundejeren Kaae Gruppen A/S ønsker at opføre en ny bebyggelse på ejendommen Engelsbrogade 3 / Sigbrits Allé 1-5, der i dag er bebygget med flere mindre erhvervsbygninger i 1-2 etager. Der har i de senere år været fremlagt forskellige planer for bebyggelse på den aktuelle grund, men den eksisterende lokalplan nr. 182 fra 1991 muliggør kun bebyggelse i et specifikt byggefelt langs Engelsbrogade. Her må opføres ét punkt-hus, der på et senere tidspunkt skal kunne sammenbygges med en evt. ny randbebyggelse langs Amagerbrogade og om hjørnet mod Engelsbrogade. Den muliggjorte bebyggelse, der svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 60 og på sigt på ca. 80, har vist sig ikke at være rentabel bl.a. på grund af bygningens begrænsede størrelse samt krav til p-kælder. Ingen af projekterne er derfor blevet realiseret.

Gældende lokalplan



Lokalplanområdet set fra Amagerbrogade mod syd med hjørnebygningen ved Engelsbrogade til højre.

Lokalplan nr. 182 „Sigbrits Allé“ er udarbejdet med det formål at udgøre det planmæssige grundlag for opførelse af nybyggeri i form af boliger. Lokalplanen fastlægger bl.a., at ny bebyggelse langs Amagerbrogade skal opføres som en fortsættelse af den eksisterende randbebyggelse således, at der opnås en arkitektonisk helhed under hensyntagen til Amagerbrogades karakter af butikstrøg, idet stueetagen skal anvendes til butikker og lignende og 1. salen til serviceerhverv eller boliger.

Lokalplanen fastlægger endvidere retningslinierne for bebyggelsens omfang, udformning og placering således, at der opnås et rimeligt samspil mellem randbebyggelse mod Amagerbrogade, der virker som en støjskærm, og den åbne bebyggelse langs Sigbrits Allé, hvis grønne præg fastholdes. Der skal skabes bedre friarealforhold, idet der forudsættes etableret fælles friarealanlæg for hele området mellem Amagerbrogade og Sigbrits Allé. Lokalplanen fastlægger endvi-

dere fremtidige vejlinier i området under hensyn til Amagerbrogades og Englandsvejs status som fordelingsgader således, at der gives mulighed for en forbedring af trafikafviklingen ved krydset Amagerbrogade/Englandsvej/Øresundsvej. Endvidere bestemmer lokalplanen, at ny bebyggelse langs østsiden af Sigbrits Allé skal opføres som fritliggende punkthuse. Endelig er der fastlagt bestemmelser for villabebyggelsen, der er beliggende vest for Sigbrits Allé

Kommuneplan 2001

I rammerne i Kommuneplan 2001 er det aktuelle område mellem Sibrits Allé og Amagerbrogade udlagt som et B4*-område med følgende bestemmelser:

„Bebyggelsen langs Englandsvej, Amagerbrogade og Christian II's Allé skal opføres som sluttet randbebyggelse i højst 4 etager med mulighed for udnyttet tagetage. Husdybden må i stueetagen højst være ca. 9 m og i de øvrige etager ca. 8 m. Mod Sigbrits Allé må bebyggelsesprocenten ikke overstige 60, og bebyggelsen skal opføres som fritliggende punkthuse i højst 3 etager med mulighed for udnyttet tagetage. Friarealet skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsareal.“

Amagerbrogade er udpeget som bydelscenter.

I kommuneplanens hovedstruktur anføres, at nyt boligbyggeri som udgangspunkt skal være helårsboliger og primært bestå af store familieegnede boliger. Det fremgår endvidere af kommuneplanens generelle rammer for områder til boliger, at der i lokalplaner kan stilles krav om boligernes størrelse samt helårsstatus.

Samtidig med lokalplantillægget er der udarbejdet et kommuneplantillæg omfattende samme område.

Kommuneplantillægget ændrer det ovennævnte B4*-område „Sigbrits Allé“ således, at nybyggeriet muliggøres. Endvidere fastlægges bestemmelser om den bevaringsværdige bebyggelse langs Amagerbrogade samt bestemmelser om omfang af nybyggeri af hensyn til sammenhængen med denne. Ved nybyggeri skal bebyggelsen langs Amagerbrogade mellem Englandsvej og Christian II's Allé således opføres som sluttet randbebyggelse i 5 etager, og der gives mulighed for udnyttet tagetage. Husdybden må højst være 10 m. Bebyggelsesprocenten på ejendommene matr. nr.ne 15 ai og 15 ay Sundbyvester, København, må ikke overstige 135, og bebyggelsen skal opføres som fritliggende punkthuse i højst 4 etager med mulighed for udnyttet tagetage. Friarealet skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsareal. For de øvrige ejendomme mod Sigbrits Allé gælder B4-rammens maksimale bebyggelsesprocent på 130.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger op til Amagerbrogade og Englandsvej. Langs Amagerbrogade er bebyggelsen bymæssig og fremtræder for størstedelen som sammenhængende etagebebyggelse med butikker i stueetagen. Den nordlige side af Englandsvej fremtræder som en sammenhængende randbebyggelse af forskellige typer bebyggelser, mens den sydlige del fra Sigbrits Allé mod vest består af Eberts Villaby med fritliggende bygninger i op til 2½ etage. Eberts Villaby er i Kommuneplan 2001 udpeget som et område med særlig arkitektonisk værdi.



Den aktuelle ejendom set fra Sigbrits Allé mod nord.

Den aktuelle ejendom er bebygget med flere erhvervsbygninger i 1-2 etager, der bruges til salg og reparation af brugte biler. De enkelte bygninger er af mere eller mindre god stand, og store dele af friarealerne bruges til parkeringsplads for brugte biler.

Det øvrige lokalplanområde består af 2-5½ etagers ejendomme opført som delvis sluttet randbebyggelse mod Amagerbrogade og på kortere strækninger langs Englandsvej, Søren Nordbys Allé og Christian II's Allé. Mod Sigbrits Allé består bebyggelsen af større fritliggende ejendomme i 2-3 etager, samt umiddelbart syd for de aktuelle grunde af en større hjørnebygning i 5½ etage med gavle i skel. Friarealerne til randbebyggelsen er smalle. På vestsiden af Sigbrits Allé ligger der villaer.

Skitseforslag til ny boligbebyggelse

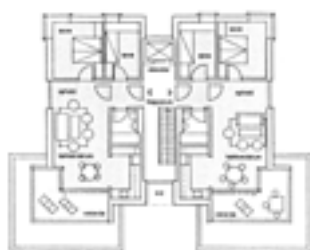


Beliggenhedsplan

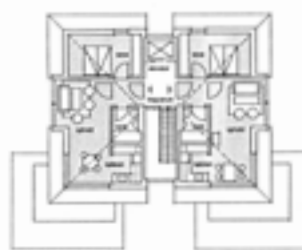
Tegnestuen Vandkunsten har for Kaae Gruppen A/S udarbejdet et skitseforslag til 2 punkthuse i 4½ etage. Skitseforslaget indeholder 20 boliger på i alt 1764 m², svarende til en gennemsnitlig størrelse på ca. 88 m². Bebyggelsen søges udformet så transparent som muligt, hvorfor de næsten kvadratiske bygninger gennemskæres af gennemlyste trapperum. De nederste etager udføres i lys farve, mens tagetagen, der er trukket tilbage, beklædes med zink eller falsede aluminiumsplader. Væggene i trapperummene, de markante altanpartier samt tag beklædes ligeledes med zink eller falsede aluminiumsplader. Der etableres 18 parkeringspladser i kælder.



Facade mod Sibrits Allé



Etageplaner



Tagplan

Tegninger af projektet. De 20 boliger har alle vestvendte altaner eller terrasser.

Lokalplanområdet set fra Amagerbrogade mod nord med flere bevaringsværdige bygninger i 5½ etage med butikker i stueetagen. En udvidelse af Amagerbrogade til 25 m's bredde ophæves på denne strækning.



Lokalplantillæggets øvrige indhold

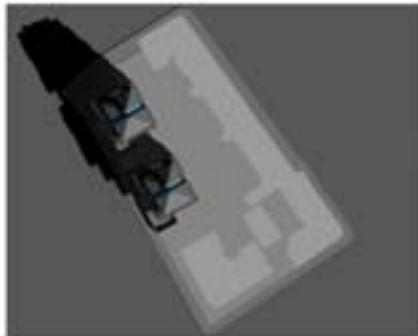
I lokalplan nr. 182 er der fastlagt en vejudvidelseslinie langs en strækning af Amagerbrogade til en bredde på 25,1 m. Denne foreslås ophævet, da en udvidelse af Amagerbrogade til en sådan bredde på dette sted ikke anses for fornøden, idet bydels- og strøggaden Amagerbrogade på den ca. 1,3 km lange strækning mellem Holmbladsgade og Højdevej overvejende har en bredde på 18,83 m og rummer en række bevaringsværdige bygninger. Enkelte steder er gaden bredere i forbindelse med tilbagerykninger ved nybyggeri og flere steder smallere på grund af eksisterende ældre bebyggelse. Der foreslås derfor fastlagt en 18,83 m vejlinie/vejudvidelseslinie, hvorved et flertal af bygningerne i lokalplanområdet, herunder bygninger med bevaringsværdi, bortset fra Amagerbrogade 130, kan opretholdes.

For randbebyggelsen langs Amagerbrogade, Engelsvej, Søren Norbys Allé, Christian II's Allé og om hjørnet mod Sigbrits Allé ændres bestemmelserne således, at bygninger med bevaringsværdi 3 og 4 fastlægges som bebyggelsesplan. Der fastlægges bestemmelser vedrørende ydre fremtræden med vægt lagt på strøggadesbestemmelser samt særlige bestemmelser vedrørende ydre fremtræden for de bevaringsværdige bygninger. Nybyggeri i øvrigt skal opføres som sluttet randbebyggelse i 5 etager med udnyttet tagetage, og permanent fritstående gavle skal udformes som facader. Husdybden må ikke overstige 10 m og skal ved sammenbygning tilpasses naboejendommenes husdybder. Bestemmelsen om nedlæggelse af Søren Norbys Allé mellem Sigbrits Allé og Amagerbrogade ophæves.

Punkthusbebyggelsen mod Sigbrits Allé kan på matr. nr. 15 ai, 15 ay og 15 at opføres i op til 4½ etage, og på de øvrige matrikler op til 3 etager. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 135 for de aktuelle ejendomme, ikke 130 for matr. nr. 15 at og ikke 90 for de øvrige ejendomme mod Sigbrits Allé. Højst 1/3 af hver grunds areal må bebygges.



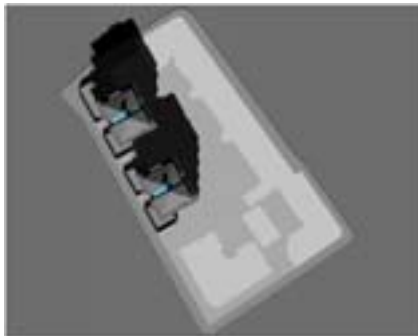
Søren Norbys Allé set mod Amagerbrogade. Bestemmelsen om nedlæggelse af Søren Norbys Allé mellem Sigbrits Allé og Amagerbrogade ophæves.



21. marts kl. 9 / 21. september kl. 10



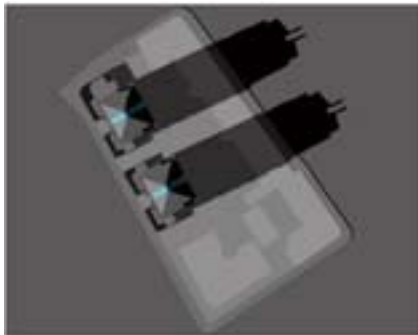
21. juni kl. 9



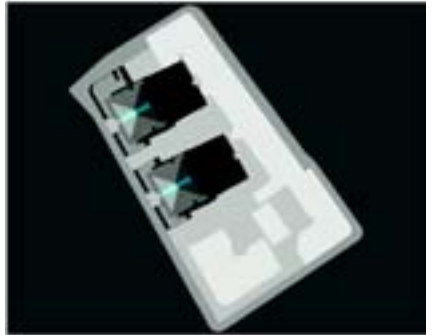
21. marts kl. 12 / 21. september kl. 13



21. juni kl. 12



21. marts kl. 16 / 21. september kl. 17



21. juni kl. 16

Skyggevirkning af det aktuelle byggeri. I diagrammerne er der ikke vist skyggevirkningen af den eksisterende bebyggelse.



21. juni kl. 19

Byarkitektonisk vurdering

Området, hvor der aktuelt ønskes opført ny bebyggelse, fremstår i dag rodet og usammenhængende med lave værkstedsbygninger af varierende materialer og kvalitet. Karréen er aldrig blevet færdigbygget, og der savnes en kvalitativ afslutning. En lukning af karréen med en sluttet randbebyggelse mod Sigbrits Allé vil af hensyn til friareal- og lysforhold ikke være acceptabel. En punkthusbebyggelse som skitseret vil fremtræde som en mellemproportional imellem villabebyggelsen og etagehusene langs Englandsvej og Amagerbrogade. Efter opførelsen af punkthusene vil kvarteret i højere grad fremtræde færdigt.

Randbebyggelsens friarealer er i dag meget små, men efter opførelse af den nye punkthusbebyggelse vil hele karréens friareal kunne anlægges som fælles friareal, og dermed fremstå som et attraktivt fælles opholdsareal med adgang til både Englandsvej og Sigbrits Allé.

Trafik

Amagerbrogade og Englandsvej er henholdsvis bydelsgade og fordelingsgade. Trafikstøjen langs Amagerbrogade vurderes af Miljøkontrollen til at være i størrelsesordenen 69 dB (A) ved nærmeste facade. Langs Englandsvej vurderes støjen ved vejskel at være i størrelsesordenen 67 dB (A). De øvrige gader, der indgår i lokalplanområdet er lokalgader, hvor det ækvivalente trafikstøjniveau skønnes at ligge under 60 dB(A).

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for et tilfredsstillende støjniveau for primære udendørs opholdsarealer i boligområder er 55 dB(A) og 30 dB(A) for et tilfredsstillende indendørs.

Virksomheder

Miljøkontrollen vurderer, at der ikke findes virksomheder i området, der vil være til gene for den påtænkte anvendelse af lokalplanområdet.

Forurening af undergrunden

Miljøkontrollen har ingen oplysninger om forurening af jorden eller grundvandet i området. På Sigbrits Allé har der ligget autoværksteder gennem flere år, hvor-



Den aktuelle ejendom skæmmes af et plankeværk mod Sigbrits Allé.

for det er muligt, at der herfra kan være sket forurening af undergrunden. Derudover er det Miljøkontrollens erfaring, at der mange steder i København er en lettere jordforurening, der stammer fra storbyaktiviteter som bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra bilerne.

Miljøkontrollen kræver derfor, at der udføres en forureningsundersøgelse af de arealer, hvor der ikke tidligere er udført undersøgelser eller afværgetiltag, inden der etableres nye boliger.

Nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser, hvor nedsivning ikke umiddelbart tillades. Det er imidlertid Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb, jf. Grundvandsplan 2000 for København Kommune, hvorfor Miljøkontrollen efter vurdering af et konkret projekt kan give en tilladelse til nedsivning af uforurenat regnvand til uforurenat undergrund.

Miljørigtigt byggeri



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

Fjernvarme

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes „miljørigtigt“ i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har i 2001 tiltrådt den revideret udgave af vejledningen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“. Kommunen ønsker, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med befolkningen.

Pjecens emner er: miljørigtig projektering, vand, varme el/gas, affald, materialer og grønne områder. Hvert emne indeholder en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Minimumskravene skal følges ved byfornyelse, støttet byggeri og ved kommunalt byggeri, mens private anbefales at hente ideer i pjecen, der udleveres i Miljøkontrollen og Plan & Arkitektur. Pjecen indeholder adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret nybyggeri.

Hele Københavns Kommune er i 1993 fastlagt som fjernvarmeområde i henhold til lov om varmforsyning. Borgerrepræsentationen har samtidigt vedtaget, at der er tilslutningspligt til fjernvarme for nybyggeri og for bygninger, der får installeret nyt centralvarmeanlæg. Større ejendomme med varmekapacitet på over 0,25 MW må kun aftage fjernvarme, og eventuel dispensation fra dette krav skal gives af Energistyrelsen. Mindre ejendomme er ikke forpligtet til at aftage fjernvarme, men skal som minimum betale en fast årlig afgift.

Lokalplantillægget omfatter samme område som lokalplan nr. 182, hvis opdeling i underområde I og II fortsat gælder.

§ 1. FORMÅL

Lokalplantillægget skal opdatere bestemmelserne i lokalplan nr. 182 ud fra følgende overordnede hensyn.

- Nye boliger skal i overensstemmelse med kommunens boligpolitik være attraktive familieegnede helårsboliger.
- Eksisterende arkitektonisk værdifuld bebyggelse fastlægges som bevaringsværdig og indgår i en bebyggelsesplan for område I med sluttet randbebyggelse mod Amagerbrogade. Ny randbebyggelse skal med hensyn til højde og husdybde tilpasses den bevaringsværdige bebyggelse.
- Det skal sikres, at nybyggeri i område I mod Sigbrits Allé tilpasses de eksisterende bebyggelsesforhold i karreen samtidig med, at der tages hensyn til Eberts Villaby.
- Bevaringsværdig bebyggelse sikres med retningslinier for ombygning og renowing således, at de arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter bevares.
- Status for Amagerbrogade er ændret fra fordelingsgade til bydelsgade, og en udvidelseslinie til 25 m's bredde frafaldes.
- Ved krav om grønne arealer og træbeplantning, ved brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer samt gennem muligheden for etablering af miljømæssige servicefunktioner tilstræbes, at det ældre byområde udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

§ 2. OMRÅDE

Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendomme matr. nr. 15 d, 15 e, 15 f, 15 h, 15 y, 15 ad, 15 ai, 15 al, 15 an, 15 ao, 15 ap, 15 at, 15 au, 15 av, 15 ay, 15 az, 15 bk, 15 bm, 15 bs, 15 bx, 15 bæ, 15 cs, 15 cx, 15 df, 15 dv, 15 eh, 15 ei, 15 er, 15 es, 15 fd, 15 fe og 165 Sundbyvester, København, og private umatr. vejarealer af Søren Norbys Allé og Sigbrits Allé samt alle parceller, der efter den 1. januar 2004 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2.

Lokalplanområdet er opdelt i underområderne I og II som vist på tegning nr. 1.

§ 3. ANVENDELSE

Stk. 1.

Området fastlægges til helårsboliger. Endvidere kan der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger. Institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med boliger.

§ 3. ANVENDELSE, fortsat

Kommentar

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

Stk. 2.

For område I gælder særligt:

a) I bebyggelsen langs Amagerbrogade og om hjørnet mod de tilstødende veje fastlægges stueetagen til publikumsorienterende serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Stueetagen må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende. Uanset denne bestemmelse kan Bygge- og Teknikudvalget i særlige tilfælde, hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterende, tillade indretning af sådan virksomhed.

I bebyggelsen mod Englandsvej og Christian II's Allé må stueetagen foruden boliger anvendes til publikumsorienterende serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende.

På 1. sal i bebyggelsen langs Amagerbrogade og om hjørnet mod de tilstødende veje, må der foruden boliger indrettes ovennævnte erhverv samt andre serviceerhverv m.v., der er forenelige med anvendelsen til boliger.

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 2.000 m², og bruttoetagearealet af den enkelte butik må ikke overstige 500 m².

Kommentar

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

b) Nye boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 85 m², og ingen bolig må være mindre end 75 m². Opdeling af eksisterende boliger må kun finde sted ved overholdelse af disse arealkrav. Ved sammenlægning af eksisterende boliger og indretning af boliger i eksisterende tagetager, skal disse krav opfyldes i videst mulig omfang.

Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

Stk. 3.

For område II gælder særligt:

Nye boliger skal have et bruttoetageareal på mindst 100 m².

Kommentar

I henhold til lokalplan nr. 182 må der maksimalt indrettes 2 familieboliger i hver bygning.

§ 4. VEJFORHOLD

Stk. 1

Mod Amagerbrogade opretholdes/fastlægges en 18,83 m-vejlinie/vejudvidelseslinie, som vist på tegning nr. 1.

§ 4. VEJFORHOLD, fortsat

Stk. 2 Mod Søren Nordbys Allé opretholdes de eksisterende vejlinier, og der fastlægges 18,83 bebyggelsesregulerende byggelinier som vist på tegning nr. 1.

§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1 For randbebyggelsen i område I gælder:

- a) Den på tegning nr. 2 med sort farve viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives uden Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse.
- b) Den i pkt. a. nævnte bebyggelse fastlægges sammen med det med skrå skravering på tegning nr. 2 viste nybyggeri som bebyggelsesplan.

Kommentar: Hvis den bevaringsværdige bygning Amagerbrogade 130/Søren Nordbys Allé 2 måtte blive nedrevet, forudsættes Amagerbrogades 18,83 m vejudvidelseslinie og Søren Nordbys Allés 18,83 m bebyggelsesregulerende byggelinie respekteret.

- c) Ny bebyggelse skal opføres i 5 etager med udnyttet tagetage.
- d) Stueetagen skal have en højde på 3,5-4 m i forhold til terræn.
- e) Husdybden må ikke overstige 10 m. Ved sammenbygning i skel skal husdybden tilpasses husdybden på naboejendommene.

Kommentar: Gennemførelse af den fastlagte bebyggelsesplan i område I indebærer, at bebyggelsesprocenten for enkeltejendomme vil være fra ca. 140 til ca. 430.

Stk. 2 For området bag randbebyggelsen i område I gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 90 for ejendommene matr. nr. 15 bs, 15 cx, 15 df, 15 az og 15 dv ibid., ikke 130 for ejendommen matr. nr. 15 at ibid. og ikke 135 for ejendommene matr. nr. 15 ai og 15 ay ibid. Højest 1/3 af hver grunds areal må bebygges.
- b) Bebyggelse skal opføres som fritliggende punkthuse. På ejendommene matr. nr. 15 ai og 15 ay ibid., kan der opføres 2 punkthuse og på de øvrige ejendomme ét punkthus. Husene skal opføres med facade i den fastlagte bebyggelsesregulerende byggelinie.
- c) Bebyggelse kan opføres i op til 3 etager for ejendommene matr. nr. 15 bs, 15 cx, 15 df, 15 az og 15 dv ibid. og op til 4½ etage på ejendommene matr. nr. 15 ai, 15 ay og 15 at ibid.
- d) For bebyggelse i 3 etager må gesimshøjden ikke overstige 9 m og bygningshøjden ikke 12 m, og for bebyggelse i 4½ etage må gesimshøjden ikke overstige 13 m og bygningshøjden ikke 16 m.
- e) Husdybden må ikke overstige ca. 12,5 m, og facadelængden må ikke overstige ca. 15 m.

§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. For område I gælder:

- a) Ny bebyggelse skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse udfor-

mes i et nutidigt formsprog ud fra en overordnet arkitektonisk idé.

Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, natursten, beton, træ, metal, og glas. Metaloverflader må ikke være reflekterende. Vinduer skal udføres med klart planglas.

Mod Amagerbrogade og om hjørnerne mod sidevejene skal facaden opdeles i enheder, hvis længde ikke må overstige 40 m, og hvis udformning skal ske med passende variation i overensstemmelse med gadebilledets karakteristika.

Taget skal udformes som sadeltage, manzardtage eller københavertage og beklædes med tegl eller skifer. Anden tagudformning og beklædning kan tillades, såfremt det efter Bygge- og Teknikforvaltningen skøn tilfører bebyggelsen og gadebilledet særlige arkitektoniske kvaliteter. Opgange skal have adgang til begge facader. Alle boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Opholdsaltaner mod gaden skal udføres halvt indeliggende, eventuelt som integreret del af et altan/karnapmotiv. Bygningsfremspring må her ikke overstige 1 m.

Mod Sibrits Allé skal bebyggelsen fremtræde med et varieret facadeudtryk, hvor bygningsfremspring, forskydninger i bygningskroppen og skift mellem tunge, lette og transparente partier understreger et vertikalt udtryk og fremstår som integrerede dele af arkitekturen. Altaner skal udformes som halvt indeliggende og fortrinsvis placeres i punkthusenes hjørner. Fremspringet må ikke overstige 1,5 m. Altanværn skal fremtræde lette og transparente. I tagetagen kan altanværnet fremtræde lukket, såfremt det er en del af facaden. Tagetagen kan udformes som tilbagerykket penthouseetage med fladt tag eller pyramidetag med lav hældning. Tilbagerykningen skal være mindst 2 m. Såfremt facaden føres op som altanværn, skal tilbagerykningen være mindst 1,5 m. Tag og facade på penthouseetage skal fremtræde i lette materialer. Bygge- og Teknikforvaltningen kan tillade andre tagudformninger, såfremt det tilfører bebyggelsen særlig arkitektoniske kvaliteter.

- b) Permanent fritstående gavle og bagvanter skal behandles som facader og forsynes med vinduer, franske altaner og lignende efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.
- c) Tekniske anlæg og installationer på tag samt tagterrasser skal udformes således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- d) Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke tilmures eller blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning. Der må ikke etableres sammenhængende butiksfacader, der rækker ud over den enkelte facadeenheds længde.
- e) Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse og skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske fremtræden i gadebilledet.

Facadebelysning og lignende må ikke ved blænding eller reflekser være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets ka-

§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN, fortsat

rakter eller den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk. Der må ikke opsættes signboards, lysaviser eller reklameskilte med løbende eller blinkende effekt.

- f) Antenner, herunder paraboler, må alene placeres på tag så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

Stk. 2.

For den fastlagte bevaringsværdige bebyggelse i område I gælder særligt:

- a) Facadeændringer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn tilvejebringe en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske særpræg, herunder i forhold til karakteristiske lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes med respekt for den pågældende bygnings arkitektur og byggeskik. Facader i blank mur må ikke overfladebehandles.
- b) Tårne, spir og karnapper skal bevares eller reetableres som oprindeligt.
- c) Vinduer skal ved udskiftning erstattes med sidehængte udadgående dannebrogsvinduer af træ og de deraf afledte typer. Oprindelige vinduer af anden type skal dog respekteres.
- d) Opholdsaltaner og tagterrasser må kun etableres mod gårdsiden.
- e) Ved indretning af beboelse i tagetagen skal denne forsynes med kviste eller lignende opbygninger mod gade, tilpasset bygningens arkitektur og facade-rytme. Udformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

§ 7. FORANSTALTNINGER MOD FORURENINGSGENER

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav, placeres, jf. dog § 5, stk. 1, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 65 db(A).

§ 8. 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.

§ 9. SERVITUTBORTFALD

Stk. 1.

Lokalplantillægget ophæver følgende bestemmelser i lokalplan nr. 182, tinglyst den 21. november 1991.

§ 1, „Amagerbrogade og“ i 6. „at“ -punkt.

§ 3

§ 4, stk. 1 og stk. 2

§ 5, stk. 1 og stk. 2

§ 6, stk. 1

§ 7

Tegning nr. 25.890 erstattes af lokalplantillæggets tegning nr. 1 og 2, og tegning nr. 25.899 udgår.

Stk. 2.

Lokalplan nr. 158 tinglyst den 26 oktober 1990 ophæves for så vidt angår ejendommene matr. nr. 15 e, 15 an og 165 samt dele af ejendommene matr. nr. 15 d, 15 f, 15 h, 15 y, 15 ad, 15 al, 15 ao, 15 ap og 15 au Sundbyvester, København.

Kommentarer af generel karakter

På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002.

Påtaleret

Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.

Dispensationer

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. Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

Fortidsminder

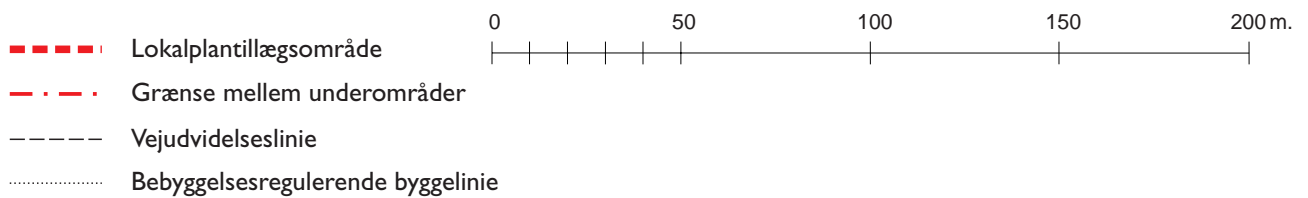
Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer mv. § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

Andre myndigheder

I forbindelse med at dele af lokalplanområdet skifter anvendelse til beboelse, skal Miljøkontrollen søges om tilladelse i henhold til jordforureningslovens § 8, stk. 2, inden bygge- og anlægsarbejder påbegyndes.

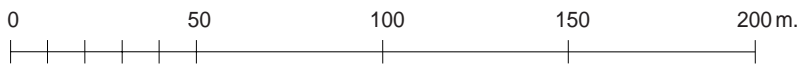
Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune.

Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af forurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.





- Lokalplantillægsområde
- Grænse mellem underområder
- Bevaringsværdige bygninger, der indgår i bebyggelsesplan
 Bebyggelsesplan for randbebyggelse i øvrigt



Københavns Kommune

Lokalplan nr. 182

Lokalplan for området begrænset af Englandsvej, Amagerbrogade, Christian II's Allé samt østlige skel af ejendommene matr.nr.ne 15 bz, 15 ek, 15 db, 15 dy, 15 da, del af Søren Norbys Allé, 15 bn, 15 dq, 15 bp og 15 bq Sundbyvester, København.

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for området:

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at* muliggøre opførelse af nybyggeri på ejendommen Amagerbrogade 142-146 udformet som en fortsættelse af den eksisterende randbebyggelse, således at der opnås en arkitektonisk helhedsvirkning af aktuelle fornyelser i området under hensyntagen til Amagerbrogades gadebillede, idet hovedparten af randbebyggelsen mod Amagerbrogade og bebyggelsen langs Sigbrits Allé forventes opretholdt i en længere årrække,
- at* fastlægge området til boligformål,
- at* opretholde Amagerbrogades karakter af butikstrøg, idet stueetagen langs Amagerbrogade kun må anvendes til butikker og lignende, og 1. salen kan anvendes til serviceerhverv eller boligformål,
- at* fastlægge retningslinier for bebyggelsens omfang, udformning og placering, således at der opnås et rimeligt samspil mellem randbebyggelsen mod Amagerbrogade, der virker som en støjskærm, og den åbne bebyggelse langs Sigbrits Allé, hvis grønne præg fastholdes,
- at* skabe mulighed for bedre friarealforhold, idet der forudsættes etableret fælles friarealanlæg for hele området mellem Amagerbrogade og Sigbrits Allé,
- at* fastlægge de fremtidige vejlinier i området under hensyn til Amagerbrogades og Englandsvejs status af fordelingsgader, således at der gives mulighed for en forbedring af trafikafviklingen ved krydset Amagerbrogade/Englandsvej/Øresundsvej,
- at* opretholde den karakteristiske allébeplantning på Sigbrits Allé og Søren Norbys Allé,
- at* ophæve byplan nr. 13 for de ejendomme og vejarealer, som omfattes af lokalplanen.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 25.890 og omfatter ejendommene matr.nr.ne 15 d, 15 e, 15 f, 15 h, 15 u, 15 y, 15 ad, 15 ai, 15 al, 15 an, 15 ao, 15 ap, 15 at, 15 au, 15 av, 15 ay, 15 az, 15 bk, 15 bm, 15 bs, 15 bx, 15 bæ, 15 cs, 15 cx, 15 df, 15 dv, 15 eh, 15 ei, 15 er, 15 es, 15 fd, 15 fe og 165 Sundbyvester, København, og private umatr. vejarealer af Søren Norbys Allé og privat umatr. vejareal af Sigbrits Allé samt alle parceller, der efter 1. marts 1989 udstykket fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i underområderne I og II som vist på tegning nr. 25.890.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Områderne I og II fastlægges til boligformål.

Der kan efter Magistratens nærmere godkendelse opføres eller indrettes bebyggelse til mindre kollektive anlæg og institutioner - herunder vuggestuer og børnehaver - samt andre sociale servicefunktioner, der naturligt finder plads i et boligområde.

Stk. 2. For område I gælder:

- a) I bebyggelsen mod Amagerbrogade og Englandsvej fastlægges stueetagen til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Stueetagen mod Amagerbrogade må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

På 1. sal i bebyggelsen mod Amagerbrogade og Englandsvej samt i stueetagen i bebyggelsen mod Christian II's Allé må der foruden boliger indrettes butiks- og kontorlokaler og lignende, der efter Magistratens skøn naturligt kan indpasses i et boligområde.

Magistraten kan tillade, at stueetagen i bebyggelsen mod Sigbrits Allé anvendes til liberalt erhverv og lignende (ikke butikker). Virksomhederne må ikke ændre områdets præg af boligområde.

Der må ikke udøves virksomhed, som efter Magistratens skøn er til ulempe for de omboende.

- b) Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes overvejende med familieboliger.
- c) Magistraten kan i særlige tilfælde, hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede, tillade indretning af liberale erhverv.

Stk. 3. For område II gælder:

Magistraten kan tillade, at ca. 1/3 af beboelsesbygningens etageareal anvendes til liberalt erhverv og lignende (ikke butikker) i tilknytning til beboelse. Erhvervet må ikke ændre områdets præg af boligområde.

Der må ikke udøves virksomhed, som efter Magistratens skøn er til ulempe for de omboende.

§ 4. Vejforhold og byggelinier

Stk. 1. Den med priksignatur på tegning nr. 25.890 viste del af Søren Norbys Allé kan nedlægges som vej og skal anlægges med offentlig passagemulighed.

Stk. 2. Mod Amagerbrogade fastlægges på strækningen mellem Englandsvej og matr.nr. 15 e Sundbyvester, København, en vejudvidelseslinie i en afstand af op til 25,10 m fra modstående vejlinie som vist på tegningen.

På strækningen syd herfor opretholdes de eksisterende vejlinier undtagen på matr.nr. 15 an, 15 ao og 15 u Sundbyvester, København, hvor der fastlægges en vejudvidelseslinie som vist på tegningen.

Stk. 3. Mod Englandsvej fastlægges på strækningen mellem Amagerbrogade og Sigbrits Allé en vejudvidelseslinie i forlængelse af Øresundsvejs sydlige vejlinie som vist på tegningen.

På strækningen vest for Sigbrits Allé fastlægges en vejudvidelseslinie i en afstand af 25,00 m fra modstående vejlinie ligeledes som vist på tegningen.

Stk. 4. Mod Sigbrits Allé, Søren Norbys Allé - jfr. dog stk. 1 - og Christian II's Allé opretholdes de eksisterende vejlinier, og der fastlægges 18,83 m bebyggelsesregulerende byggelinier som vist på tegningen.

Stk. 5. Der fastlægges 5 m hjørneafskæring mod Englandsvej/Amagerbrogade, Englandsvej/Sigbrits Allé og 3 m hjørneafskæring mod Christian II's Allé/Amagerbrogade.

Eksisterende fastlagte hjørneafskæringer mod Søren Norbys Allé (vestlige del)/Sigbrits Allé og Christian II's Allé/Sigbrits Allé opretholdes.

Stk. 6. Træer, der indgår i allébeplantningen på Sigbrits Allé og Søren Norbys Allé, må ikke fældes uden Magistratens særlige tilladelse.

Nyplantning af træer på Sigbrits Allé og Søren Norbys Allé må kun ske med henblik på retablering af allébeplantningen.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. For randbebyggelsen i område I gælder:

- a) Bebyggelse skal opføres som sluttet randbebyggelse i de fastlagte byggelinier (vejudvidelseslinier) inden for det på tegning nr. 25.890 viste byggefelt.
- b) Bebyggelse skal opføres i 4 etager med udnyttet tagetage. Højden af en eventuel trempel må ikke overstige 1 m og skal dimensioneres under hensyntagen til gadebilledet, jfr. tegning nr. 25.899, snit A.
- c) Bebyggelsens højde må ikke overstige ca. 18 m. Når arkitektoniske hensyn gør det påkrævet, kan Magistraten dog tillade en højde på op til ca. 19 m.
- d) Gesimshøjden må ikke overstige ca. 13 m.
- e) Stueetagen mod Amagerbrogade skal i facaden fremtræde med en etagehøjde på mellem ca. 3,3 m og ca. 3,6 m.
- f) Husdybden i stueetagen må ikke overstige ca. 9 m og i de øvrige etager ca. 8 m.
- g) Ved opførelse af bebyggelse på nedlagt areal af Søren Norbys Allé skal der etableres en portåbning mod Amagerbrogade.
- h) Uanset de i stk. 1, pkt.erne a) og f) optagne bestemmelser om bebyggelsens placering og husdybde skal bebyggelse på hjørnet af Sigbrits Allé/Englandsvej, såfremt denne fornyes selvstændigt før bebyggelsen beliggende på naboejendommen matr.nr. 15 f Sundbyvester, København, opføres som et kvadratisk punktthus med en facade mod Englandsvej og Sigbrits Allé på ca. 12 m.
Denne bebyggelse skal efter Magistratens nærmere bestemmelse sammenbygges med bebyggelsen på naboejendommen ved dennes fornyelse.
- i) Bestemmelserne i de foranstående punkter tilsidesætter bygningslovgivningens bestemmelser om bebyggelsens højde og afstand i forhold til naboskel.

Stk. 2. For området bag randbebyggelsen i område I gælder:

- a) Bebyggelse på ejendommene matr.nr. 15 at, 15 bs, 15 cx, 15 df, 15 az og 15 dv Sundbyvester, København, skal opføres som fritliggende punkt-huse med facade i den fastlagte bebyggelsesregulerende byggelinie, jfr. tegning nr. 25.890.

- b) Bebyggelsen skal opføres i mindst 2 etager og højst 3 etager med mulighed for udnyttet tagetage, jfr. tegning nr. 25.899, snit B.
- c) Bebyggelsens højde må ikke overstige ca. 14 m.
- d) Gesimshøjden må ikke overstige ca. 10 m.
- e) Husdybden må ikke overstige ca. 12 m.
- f) Facadelængden må ikke overstige ca. 14 m.
- g) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60, og kun 1/4 af hver grunds areal må bebygges.
- h) Bebyggelsens højde må ikke overstige afstanden til anden bebyggelse indenfor området bag randbebyggelsen mod Amagerbrogade.

Stk. 3. For hele område I gælder:

- a) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner.
- b) Der kan efter Magistratens nærmere godkendelse opføres enkelte mindre udhuse og lignende.

Stk. 4. For område II gælder:

- a) Bebyggelse skal opføres som fritliggende villa-bebyggelse med maksimalt 2 familieboliger i hver bygning.
- b) Bebyggelse skal opføres i højst 2 etager med mulighed for udnyttet tagetage, jfr. tegning nr. 25.899, snit C.
- c) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40, og kun 1/3 af hver grunds areal må bebygges.

Stk. 5. For hele lokalplanområdet gælder:

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer med videre § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder).

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. For område I gælder:

- a) Tage på bebyggelse mod Englandsvej, Amagerbrogade og Christian II's Allé skal udformes som symmetriske sadeltage med en taghældning på 40-50 grader eller som københavner tage og må forsynes med kviste, tårne og lignende efter Magistratens nærmere godkendelse.
- b) Tage på ny bebyggelse på hjørnet af Sigbrits Allé og Englandsvej skal udformes som

dobbeltvalmede tage eller som pyramidetage og må forsynes med kviste, tårne og lignende efter Magistratens nærmere godkendelse.

- c) Tage på ny bebyggelse mod Sigbrits Allé skal udformes som symmetriske sadeltage eller med en anden tagform med skrå tagflader. Gavle skal udformes med valm. Udformningen skal godkendes af Magistraten.
- d) Facadeenheder mod Amagerbrogade må ikke overstige ca. 40 m.

Stk. 2. For områderne I og II gælder:

- a) Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal efter Magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Magistraten tilladelse.
- b) Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Magistratens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af Magistraten - eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.
- c) Ingen form for skiltning må finde sted uden Magistratens godkendelse.

§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener**)

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Magistratens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jfr. dog § 5, stk. 1 a), udføres og indrettes, således at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 35 dB(A).**)

§ 8. Kollektiv varmforsyning

Bebyggelse må ikke uden Magistratens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Magistratens anvisning.

^{*} Opmærksomheden skal henledes på, at dele af lokalplanområdet er tidligere erhvervsgrunde, hvor man har erfaring for, at forurening af undergrunden kan have fundet sted. Ved konstatering af forurening af jord med olie- og kemikalieaffald skal der, i henhold til bekendtgørelse nr. 121 af 17. marts 1976 om kemikalieaffald og bekendtgørelse nr. 410 af 27. juli 1977 om olieaffald m.v., ske indberetning til Magistraten (Miljøkontrollen). Bortskaffelse af forurenede jord skal ligeledes i henhold hertil ske efter Miljøkontrollens anvisninger.

^{**} Jfr. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om "Trafikstøj i boligområder".

§ 9. Ubebyggede arealer

Stk. 1. For område I gælder:

- a) Det ubebyggede areal skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsarealer, herunder legepladser, efter Magistratens nærmere godkendelse.
- b) Som betingelse for ibrugtagning af bebyggelse kan Magistraten stille krav om, at primære opholdsarealer på ejendommene matr. nr. ne 15 ai og 15 ay Sundbyvester, København, skærmes mod støj fra vej ved opførelse af en mur eller lignende.
- c) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.
Parkering må ikke indrettes på terræn.
Parkering kan indrettes i underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Magistratens nærmere bestemmelse.
- d) Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Magistratens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Stk. 2. For område II gælder:

- a) Friarealet incl. arealet foran den fastlagte bebyggelsesregulerende byggelinie skal anlægges og vedligeholdes som have.
- b) Forhaverne skal hegnes særskilt med et for kvarteret passende hegn efter Magistratens nærmere godkendelse.
- c) Parkeringsdækningen skal være 2 parkeringspladser til hver bygning.

Stk. 3. For områderne I og II gælder:

Træer skal bevares i videst muligt omfang.

§ 10. Matrikulære forhold m.v.

Efterhånden som forholdene gør det påkrævet, må der i overensstemmelse med lovgivningens regler foretages sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, som efter Magistratens skøn må anses for nødvendige til gennemførelse af den fastlagte bebyggelse.

§ 11. Eksisterende forhold

Lokalplanens bestemmelser skal ikke være til hinder for bibeholdelse af den eksisterende bebyggelse og dennes udnyttelse, forudsat at såvel denne bebyggelse som udnyttelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 12. Påtaleret

Københavns Magistrat har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

§ 13. Dispensationer

Den samlede Magistrat kan indrømme sådanne dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, som ikke vil være i strid med principperne i planen.

§ 14. Servitútbortfald

Byplan nr. 13, tinglyst den 18. juli 1947 og senere, ophæves, for så vidt angår de af lokalplanen omfattede ejendomme og vejarealer.

Nærværende lokalplan med indhæftede planer nr. ne 25.890 og 25.899 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 13. december 1990 og endeligt bekendtgjort den 13. februar 1991.

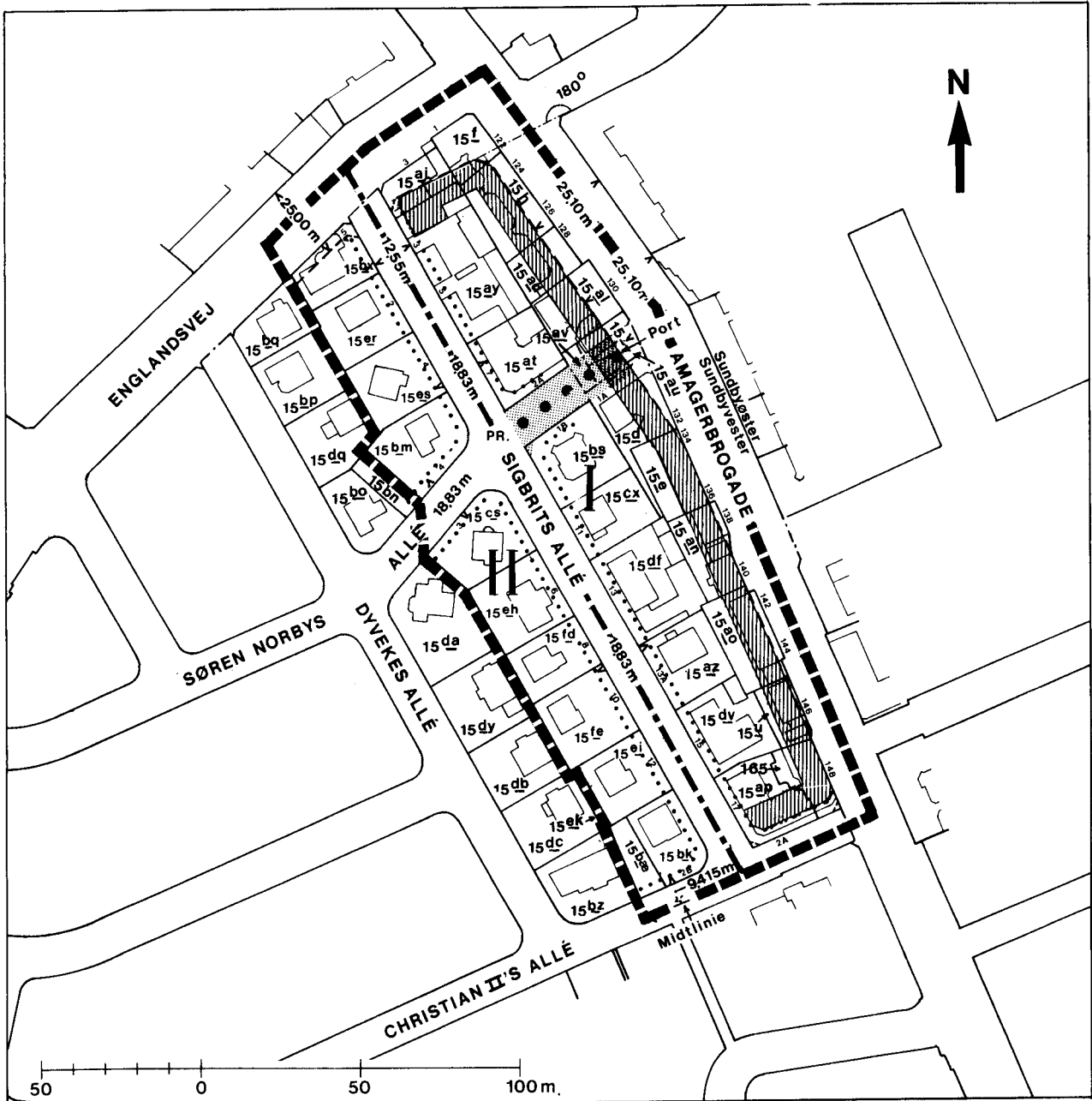
Københavns Magistrat, Overborgmesterens Afdeling, den 21. november 1991.

p.o.v.

Per Krogh

/Klavs Bjerring
fuldmægtig

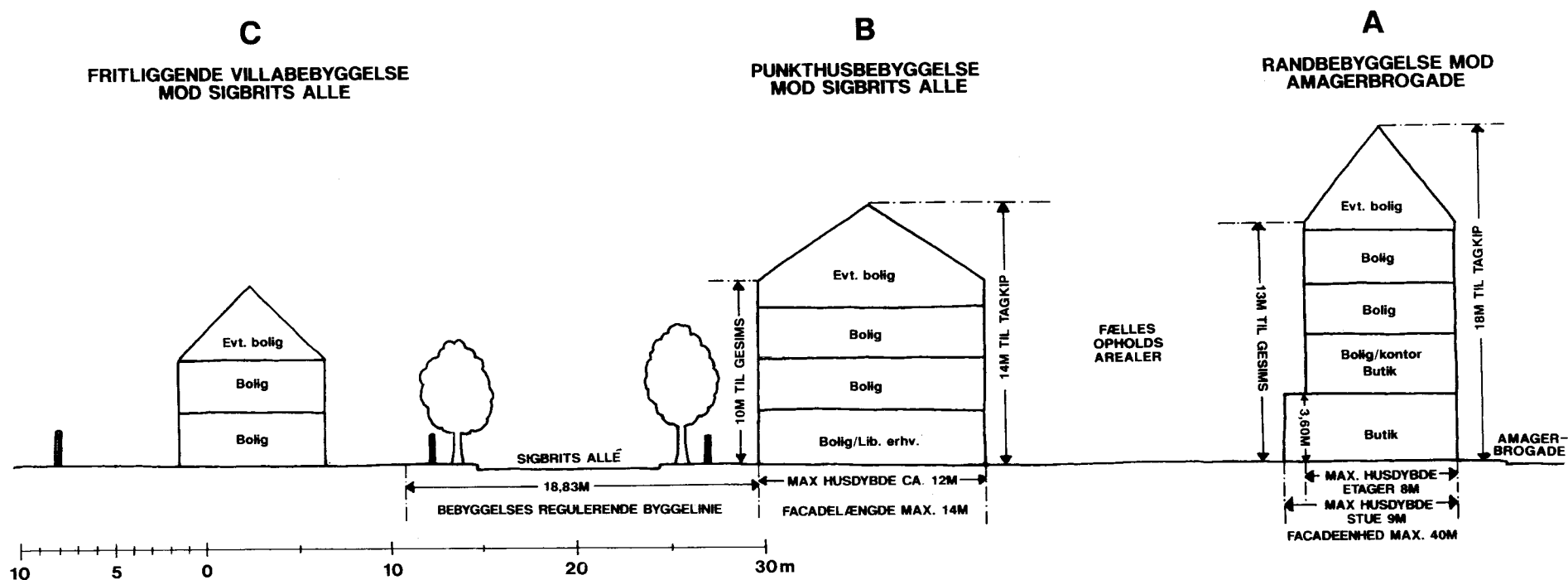
KØBENHAVNS BYRET
Indført den 21/11-1991
lyst under nr. 86975-87007
Ulla Buchardt



- GRÆNSE FOR LOKALPLANOMRÅDE
- GRÆNSE MELLEM UNDEROMRÅDER
- VEJUDVIDESELINIER
- BEBYGGELSESREGULERENDE BYGGELINIE
- OFFENTLIG PASSAGEMULIGHED
- VEJAREAL DER KAN NEDLÆGGES
- BYGGEFELT

EMNE LOKALPLAN	MÅL 1:2000	JOUR. NR. PD.1007
KVARTER SUNDBYVESTER, KØBENHAVN	TEGN. DATO 2-5-89	TEGN. NR. 25.890
OVERBORGMESTERENS AFDELING · PLANDIREKTORATET RÅDHUSET · 1599 KØBENHAVN V		

PRINCIPSNIT OG PRINCIPIEL ANVENDELSE



EMNE PRINCIPSNIT	MÅL	JOUR. NR. PD.1007
KVARTER SUNDBYVESTER, KØBENHAVN	TEGN. DATO 2-5-89	TEGN. NR. 25.899
OVERBORGMESTERENS AFDELING · PLANDIREKTORATET RÅDHUSET · 1599 KØBENHAVN V		