

# Lokalplan nr. 429 "Keplersgade-karréen"



Borgerrepræsentationen har den 28. august 2008 vedtaget lokalplan nr. 429 "Keplersgade-karréen". Lokalplanen er bekendtgjort den 14. oktober 2008 og tinglyst den 26. marts 2009.

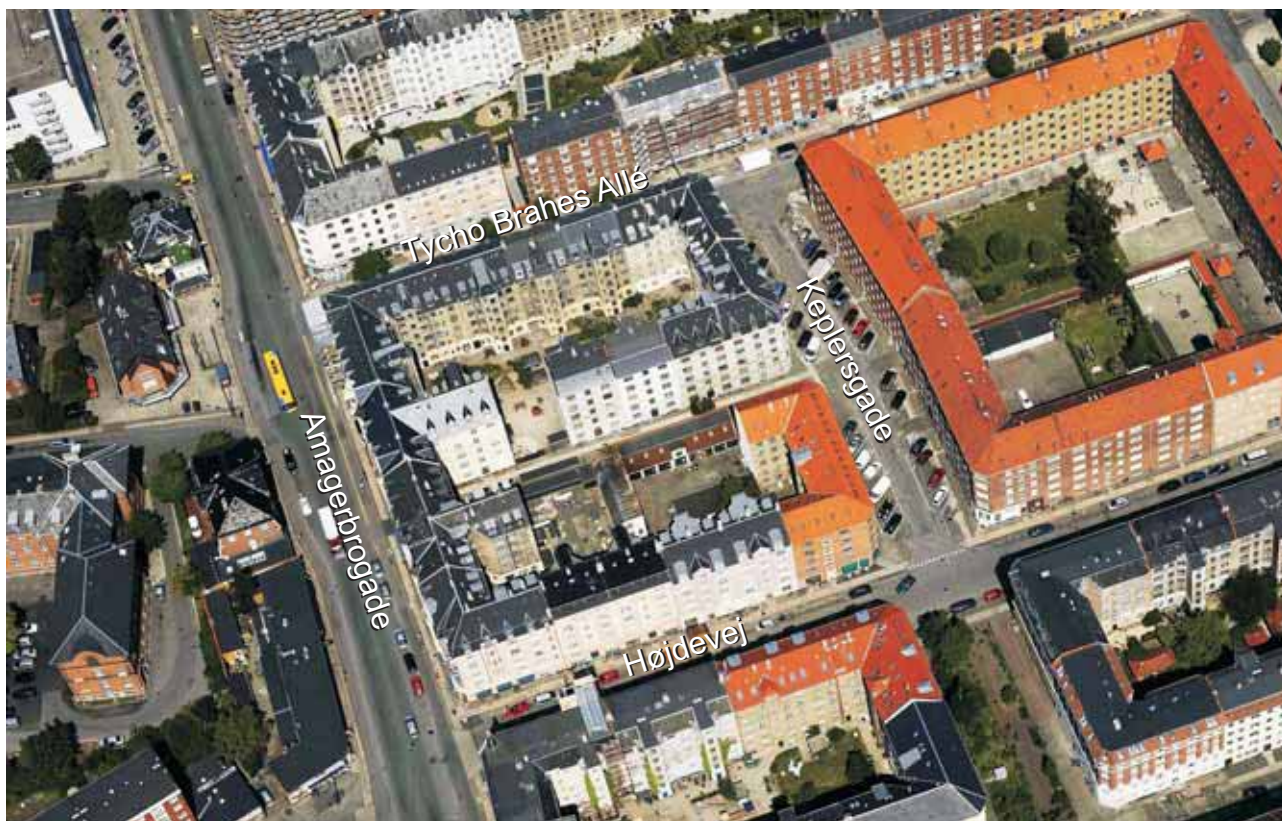
## Baggrund for lokalplanen

Baggrund.....	3
Lokalplanområdet .....	4
Højdevej-kvarteret .....	5
Planlægning.....	6
Overordnede planforudsætninger .....	8
Kvarterplan 2005 for Områdefornyelsen i Øresundsvej-kvarteret .....	9
Trafik- og Byrumsplan for Øresundsvej-kvarteret.....	10
Planens påvirkning af miljøet.....	10
Miljørigtigt byggeri .....	10
Trafikstøj.....	11
Virksomheder .....	11
Jordforurening .....	12

## Lokalplan nr. 429

§ 1. Formål .....	13
§ 2. Område .....	13
§ 3. Anvendelse .....	13
Lokalplantegning .....	14
§ 4. Vejforhold.....	15
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	15
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	16
§ 7. Ubebyggede arealer .....	17
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	18
§ 9. Servitutbortfald.....	18
§ 10. Retsvirkninger .....	18
Kommentarer af generel karakter.....	18

Forsidefoto: Keplersgade-karréen set fra hjørnet af Amagerbrogade og Højdevej.



Luftfoto af lokalplanområdet set mod nord.

### Baggrund

Borgerrepræsentationen har udpeget Keplersgade - karréen på Amager til kar-révis byfornyelse som led i forberedelsen af områdefornyelsen i Øresundsvej-kvarteret. Karréen er afgrænset af Tycho Brahes Allé, Keplersgade, Højdevej og Amagerbrogade. For at træffe den endelige byfornylesbeslutning er det i henhold til byfornylesloven en forudsætning, at der foreligger det nødvendige plangrundlag. Det vil normalt sige en lokalplan.

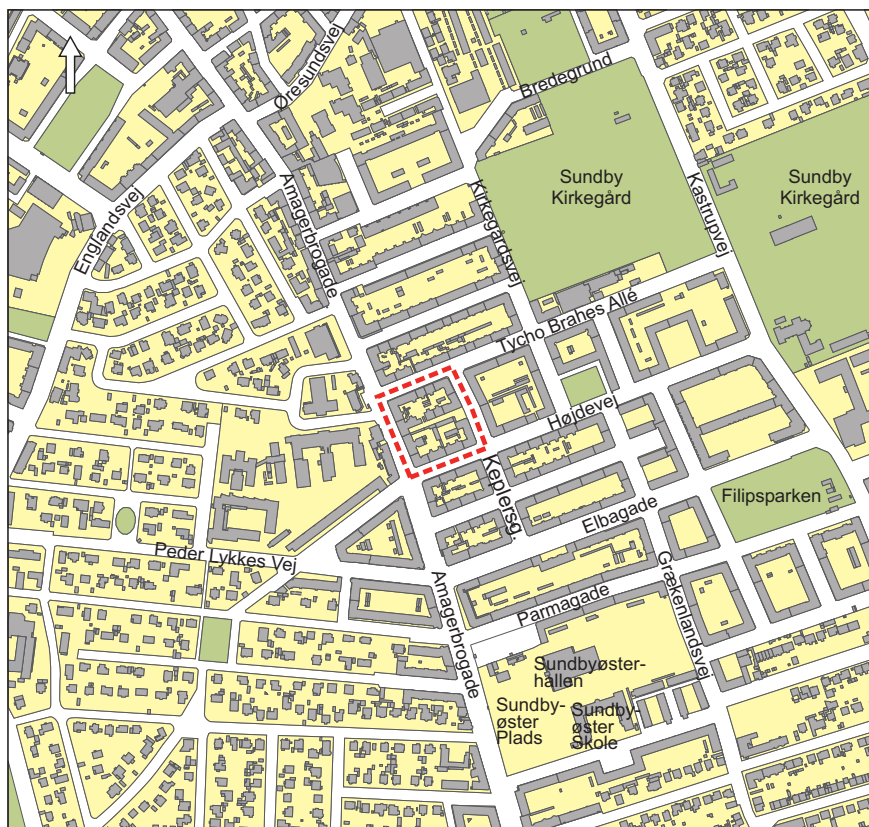
Byfornylesbeslutningen er udarbejdet af SBS København for Teknik- og Miljøforvaltningen. Der fokuseres på en renovering af gårdanlægget, herunder nedrivning af baghuse i karréen, samt støtte til istandsættelse og forbedringer af ejendommene efter gældende lov om byfornyelse og udvikling af byer.

For at sikre sammenhængen mellem byfornyelsen og de planlægningsmæssige intentioner for Højdevej-området i sin helhed, fastlægges der i lokalplanen rammer for ejendommenes forbedring og karréens udvikling på længere sigt. Der tages stilling til anvendelsen, muligheden for sammenlægning af lejligheder, bevaringshensyn, evt. nybyggeri, bebyggelsens udseende, samt friarealer. Kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplanområdet om maksimal bebyggelsesprocent og friarealer er samtidig suppleret med en særlig bestemmelse om, at der ved ombygning og reetablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning.

### Lokalplanområdet

Keplersgade-karréen ligger i Højdevej-kvarteret på Amager. Karréen er afgrænset af Tycho Brahes Allé, Keplersgade, Højdevej og Amagerbrogade, som er et af Amagers væsentligste hovedstrøg. Ejendommene i karréen er opført i perioden fra 1904 -1929 og består af 5-etagers bygninger, hvor tagetagen er udnyttet i hovedparten af ejendommene. Karréen er opført som en overvejende sluttet randbebyggelse. Hovedanvendelsen er beboelse. Der findes et varieret udbud af butikker og andre serviceerhverv i stueetagen mod Amagerbrogade. Bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendomme varierer, således at bebyggelsesprocenten for ejendommene ligger fra 179 op til 390. Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent er 304.

Lokalplanområdet rummer i alt 239 boliger med blandede ejerforhold og et samlet boligetageareal på 16.676 m<sup>2</sup>. Mere end halvdelen af karréens boliger er mindre end 60 m<sup>2</sup>. 54 boliger er på 60 - 79 m<sup>2</sup> og 65 boliger er på 80 m<sup>2</sup> og derover. Karréen er klassificeret med relativ høj bevaringsværdi. Otte af ejendommene er klassificeret med bevaringsværdi 3 og 4 i bygningsregistreringen "Bydelsatlas Amager", der er udarbejdet af Skov- og Naturstyrelsen og Københavns Kommune i fællesskab. To ejendomme er klassificeret med bevaringsværdien 5. Det bemærkes, at bevaringsværdi 1-3 betegnes som høj bevaringsværdi, mens 4-6 betegnes som middel bevaringsværdi, idet bevaringsværdi 4 normalt medtages som bevaringsværdig i forbindelse med lokalplanlægningen i Københavns Kommune.



Kortet viser lokalplanområdet med omgivelser.



Højdevej set mod Amagerbrogade.



Passagen set mod porten til Amagerbrogade.

Mod Keplersgade er facaderækken afbrudt af en passage til Amagerbrogade. Det eksisterende gårdareal i karréen er i dag opdelt i to dele af den tværgående passage. Gårdrummene fremtræder nedslidte og trænger til istandsættelse og modernisering.

### Højdevej-kvarteret

Højdevej-kvarteret er en del af det geografiske område, som indgår i Områdefornyelsen Øresundsvej. Området dækker 25 ha og er et tæt byområde med godt 4500 boliger. Området består af overvejende lukkede boligkarréer, som er opført mellem 1900-1950. De lange, smalle karréer nærmest Amagerbrogade er opført i starten af 1900-tallet, overvejende i 5 etager. Området er karakteristisk ved store, åbne karréer med grønne gårde. Området rummer en del bevaringsværdige ejendomme. Hovedparten af boligerne er forsynet med altaner, hvoraf en del er udskiftet med mindre heldige erstatninger. Godt 46 % af boligerne er på 60 m<sup>2</sup> eller mindre, mens kun 17 % er på 80 m<sup>2</sup> eller mere. Med områdets overvægt af små boliger sker der allerede i dag en del lejlighedssammenlægninger. Området rummer store by- og bebyggelsesmæssige kvaliteter. Karréernes udformning med store, grønne gårde eller tilbage-

trukne facader med grønne "forhaver" giver åbne og lyse friarealer. Omkring halvdelen af ejendommene har bevaringsværdi 1-4.

Amagerbrogade er bydelens handelsmæssige centrum. I stueetagerne langs Amagerbrogade ligger der butikker.

Vejene i området er udformet med stor variation. De øst - vestgående veje forbinder Amagerbrogade og Kastrupvej. Højdevej har Filipskirken som vartegn. Med en bredde på 25 m og karakterfuld allébeplantning er Elbagade områdets mest monumentale gade.

### Planlægning

I henhold til rammerne for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2005 ligger Keplersgade-karréen i et område fastlagt til boliger (B3-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og et maksimalt etageantal på 5, ekskl. tagetage. Friarealet skal udgøre 60 pct. af boligarealet og 15 pct. af erhvervsarealet. Ud over boliger må området anvendes til kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades serviceerhverv, såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk. I lokalplaner kan der stilles krav om boligernes størrelse, helårsstatus, lejlighedssammenlægning mv. Erhverv, institutioner og lignende må ikke ligge over etager med beboelse.



Passagen set mod porten til Amagerbrogade.

I Kommuneplan 2005 indgår en del af Keplersgade-karréen i det fastlagte bydelscenter langs Amagerbrogade. Kommuneplanen åbner mulighed for, at det samlede bruttoetageareal til butiksformål indenfor bydelscentrets afgrænsning må øges med 12.000 m<sup>2</sup>. Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>. Der kan etableres en ny butik til særligt pladskrævende varegrupper på op til 3.000 m<sup>2</sup>.

Det aktuelle forslag til lokalplan er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent og friarealer. Der



Tycho Brahes Allé.



Passagen med porten mod Amagerbrogade.



Højdevej set fra Amagerbrogade.

er derfor samtidig udarbejdet et tillæg til kommuneplanen. I dette fastlægges lokalplanområdet til et B3\*-område, med en særlig bemærkning om, at der ved ombygning og reetablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplanen fastlægges bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdets særlige karakter.

I lokalplanområdet indgår ejendommene langs Amagerbrogade i et område omfattet af lokalplan nr. 158 "Amagerbrogade", der er en såkaldt strøggadelokalplan. Stueetagen i facadebebyggelsen er her fastlagt til butikker, restauranter og lignende med forbud mod placering af liberale erhverv som f.eks. pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende. Endvidere indeholder lokalplanen facadebestemmelser. Kommuneplanen og lokalplan nr. 158 kan ses i sin helhed på [www.kk.dk/byensplaner\\_og\\_kommuneplan](http://www.kk.dk/byensplaner_og_kommuneplan)

Det er kommunens boligpolitiske mål, at fremme bedre boliger via privat modernisering og ved en offentlig støttet byfornyelse og nybyggeri af boliger, som har

høje arkitektoniske, miljømæssige og byggetekniske kvaliteter. Det er samtidig målet, at øge antallet af familieegnedede boliger bl.a. gennem modernisering og sammenlægning af eksisterende boliger. Nyt boligbyggeri skal opføres som familieegnedede boliger, dvs. at hver lejlighed skal indeholde mindst 3 rum og have et bruttoetageareal på mindst 85 m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige boligstørrelse skal mindst være 95 m<sup>2</sup>. Boliger skal anvendes til helårsbeboelse.

### Overordnede planforudsætninger

Amager gennemløber i disse år en række byomdannelsesprojekter, hvor udviklingen af Ørestaden, udbygningen af den kollektive transport med metroforbindelser, skabelsen af Amager Strandpark og den igangværende planlægning for byomdannelsen ved Krimsvej, er de mest iøjnefaldende. Lokalplanområdets beliggenhed centralt på Amager må betegnes som attraktivt for boliger, trods støjbelastningen fra de omgivende gader.

Hele facadebebyggelsen er i hovedtræk af god byggeteknisk og arkitektonisk kvalitet og danner bevaringsværdige sammenhænge. Der er således tale om en god bygningsmæssige ressource, som i de kommende år vil have mulighed for forbedring gennem den planlagte byfornyelse. Bevaring af disse bygningsmæssige kvaliteter er derfor et væsentligt mål for lokalplanen. Der er i den forbindelse sket en afvejning mellem den relative høje bebyggelsesprocent og de begrænsede friarealer i gården. Kommunen har vurderet, at der vil kunne skabes acceptable, sammenhængende opholdsarealer af god kvalitet med rimelige lysforhold.

Lokalplanen indeholder derfor en række bestemmelser, der sikrer den bevaringsværdige bebyggelses kvaliteter og originale præg i forbindelse med udskiftning af bygningsdele, ombygninger, facadebehandlinger, vedligeholdelse mv. Sådanne bygningsarbejder på eksisterende bebyggelse skal udføres med respekt for den enkelte bygnings særlige karakter. Der skal tilstræbes, at originale vinduer, døre og øvrige arkitektoniske detaljer bibeholdes. Nye bygningsdele ved udskiftning skal så vidt muligt genskabes som de originale. Disse synspunkter gælder også ved indretning af beboelse i eksisterende tagetager, hvor der muliggøres etablering af kviste mv. for at opnå større kvalitet i boligerne.



Baghuse set fra passagen.



Keplersgade 16-18 set mod Højdevej.

Såfremt der måtte foretages nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse via eventuelle senere byfornyelsesbeslutninger, i forbindelse med en force majeure-situation eller lignende, vil der kunne opføres nybyggeri til erstatning for facadebebyggelsen. Fremtidige nedrivninger i gården, herunder sidehuse, vil ikke kunne erstattes af nybyggeri. Lokalplanen åbner dog mulighed for, at der kan opføres enkelte mindre udhuse og lignende, samt byøkologiske anlæg i gårdrummet. Grunden hertil er, at den nuværende bebyggelsesprocent og omfanget af friarealerne - uanset at der med byfornyelsen opnås acceptable forhold - ikke opfylder de mere langsigtede intentioner i kommuneplanen om lys, luft og størrelse.

Nybyggeri til erstatning af den eksisterende facadebebyggelse skal i princippet opføres med samme placering og omfang som den eksisterende bebyggelse og i harmoni med nabobebyggelsen.

Kvarterplan 2005 for Områdefor-  
nyelsen i Øresundsvej-kvarteret

Borgerrepræsentationen har vedtaget en Kvarterplan for Øresundsvej som grundlag for at iværksætte en områdefornyelse. Områdefornyelse er en helhedsorienteret og borgerstyret byfornyelsesindsats, der har som mål at forbedre både det fysiske, kulturelle og sociale miljø i kvarteret. Planen indeholder en lang række projekter, hvoraf flere knytter sig geografisk til Højdevej-kvarteret. Det gælder f.eks. et forslag om at åbne Sundby Kirkegård mod Kirkegårdsvej ved at reducere eller fjerne hegnet og beskære beplantningen, samt etablere en plads ud for indgangen på Kirkegårdsvej. Kvarterplanen kan ses i sin helhed på [www.oresundsvej.dk/dokumentation](http://www.oresundsvej.dk/dokumentation)

Samlet set vil en gennemførelse af de foreslåede projekter indebære bl.a. en forbedring af mulighederne for adgang til friarealer, kulturtilbud og muligheden for at benytte cyklen som transportmiddel i området.

### Trafik- og Byrumsplan for Øresundsvej-kvarteret

Teknik- og Miljøforvaltningen har i samarbejde med Områdefornyelsen udarbejdet en Trafik- og Byrumsplan for Øresundsvej-kvarteret. Området er allerede omfattet af Trafikplan for Amager, der fastlægger de overordnede retningslinjer. Her er målet en trafikoplægning af den gennemkørende trafik, som ledes uden om den nordlige del af Amager, og en mere jævn fordeling af lokaltrafikken. Trafik- og Byrumsplanen for Øresundsvej-kvarteret er tænkt som en inspiration til det videre arbejde og danner grundlag for kommunens arbejde med at regulere trafikken og renovere områdets gader og stiforbindelser. Trafik- og Miljøplanen kan ses i sin helhed på [www.oresundsvej.dk/projekter](http://www.oresundsvej.dk/projekter)

### Planens påvirkning af miljøet

Da der er tale om en byfornyelseslokalplan, vil der ved gennemførelsen af byfornyelsesbeslutningen være midlertidige miljømæssige gener i forbindelse med nedrivning af baghuse og nyanlæg af gårdanlægget. På længere sigt vil udendørs opholds- og legemuligheder blive forbedret og der forventes vandbesparelse, affaldssortering, reduktion af støjgener, samt ressourcebesparelser ved bevaring af bebyggelse.

### Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes miljørigtigt i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne. "Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Hvert emne introduceres med det overordnede mål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog af relevante mulige løsninger og virkemidler. Minimumskravene skal følges



Tycho Brahes Allé set mod Amagerbrogade.



Tycho Brahes Allé set fra Amagerbrogade.

i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinierne. "Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på [www.bydesign.dk](http://www.bydesign.dk) under "Byøkologi" eller fås ved henvendelse til Center for Miljø og Center for Bydesign.

### Trafikstøj

Amagerbrogade er en bydelsgade, hvor Center for Miljø har beregnet trafikstøjbelastningen til at ligge mellem 65-70 dB(A) ved facaden. Støjniveauet på Højdevej, som er en lokalgade, ligger på mellem 60-65 dB(A) ved facaden og de øvrige lokalgader ligger skønsmæssigt på mellem på 55-60 dB(A). Under hensyn til trafikbelastningen langs Amagerbrogade er der i lokalplanen optaget sædvanlig bestemmelse om foranstaltninger mod forureningsgener.

Kommuneplan 2005 fastsætter et sæt retningslinier for støj. Heraf fremgår det, at boliger og daginstitutioner m.v. skal have mindst én facade (opholds- / soverum), samt primære udendørs opholdsarealer (haver, legearealer, grillplads m.m.), hvor det døgnækvivalente trafikstøjniveau ikke overstiger 55 dB(A). I retningslinierne stilles der ligeledes krav om, at støjniveauet ved boligens facade ikke må overstige 65 dB(A). Ved "huludfyldning" kan der dog tillades op til maksimalt 70 dB(A). Det indendørs trafikstøjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A).

### Virksomheder

Center for Miljø vurderer, at der i området ikke findes virksomheder i eller i nærheden, som giver væsentlige miljømæssige gener for beboerne i lokalplanområdet.



Porten Amagerbrogade 155 fører ind til passagen (Keplersgade).

#### Jordforurening

Center for Miljø har ikke konkret kendskab til forurening eller nedgravede olietanke i karréen. Kommunen har registreret, at der har været malerværksted i karréen i slutningen af 1940'erne. Denne aktivitet kan have bevirket forurening af jorden og grundvandet. Det er samtidig kommunens 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.

Ved renovering og nybyggeri skal det dokumenteres, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer skal bestå af rene materialer. Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til anvisninger og tilladelser i Center for Miljø.

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for området afgrænset af Amagerbrogade, Tycho Brahes Allé, Keplersgade og Højdevej.

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at danne plangrundlag for beslutninger i henhold til byfornyelseslovgivningen og for opførelse af eventuelt ny bebyggelse,
- at friarealerne søges forbedret, bl.a. gennem anlæg af opholdsarealer for beboere og brugere, samt ved at lokalplanen muliggør nedrivning af baghuse i gårdrummet,
- at den nederste etage i facadebebyggelsen mod strøggaden Amagerbrogade fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker og lignende,
- at bidrage til sikring af Højdevej-kvarterets bevaringsværdier gennem en istandsættelse og modernisering af karréens ejendomme med størst mulig respekt for deres bygningskultur, herunder de historiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter, som bebyggelsen repræsenterer,
- at tilstræbe, at evt. nybyggeri i videst mulig omfang udføres efter miljøjortige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter ejendommene matr. nr. 621, 622, 623, 625, 626, 2g, 657, 659, 367, 3525, 15c, alle Sundbyøster, København, samt alle parceller, der efter 1. oktober 2007 udstykes i området.

## § 3. Anvendelse

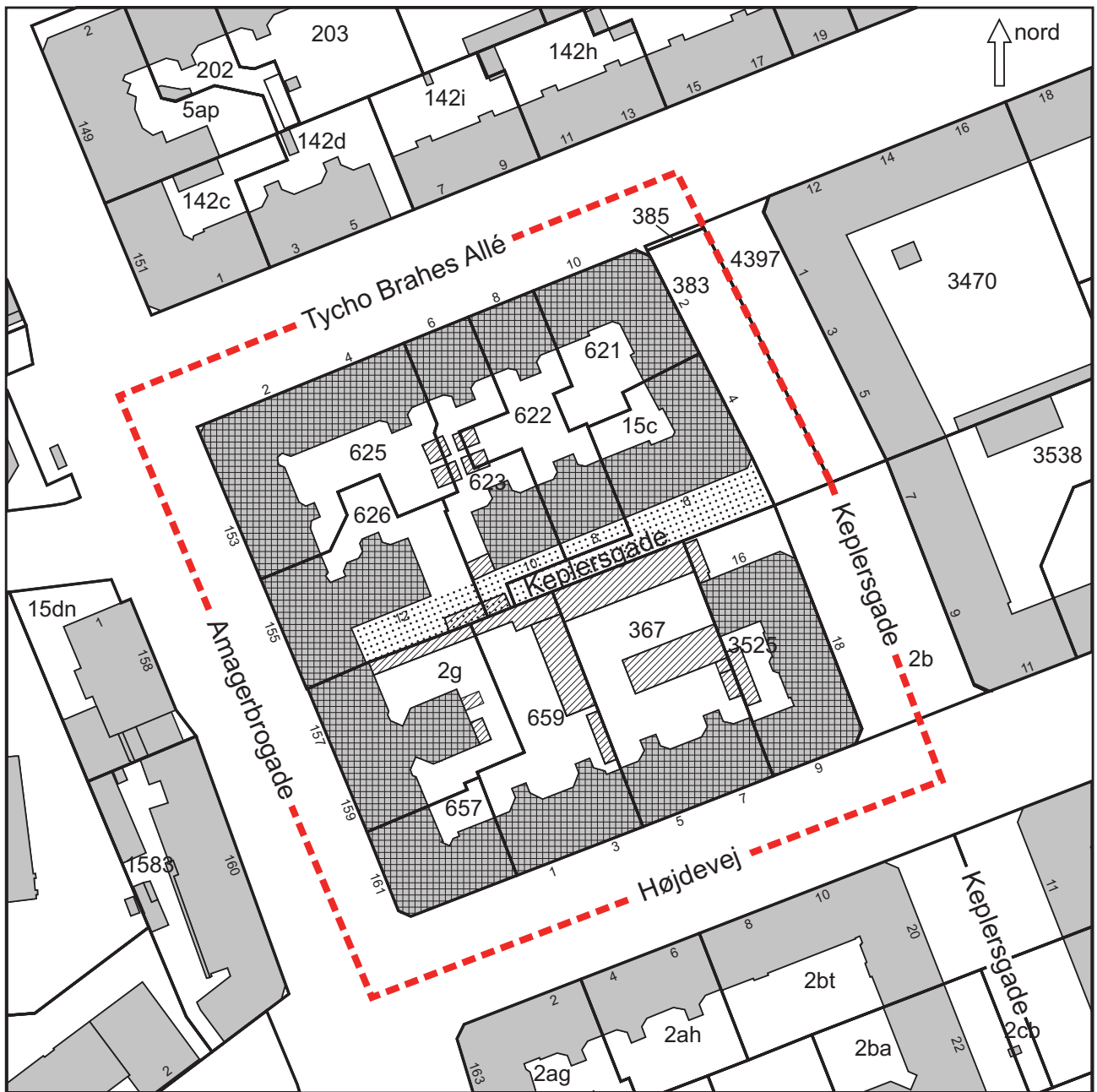
Stk. 1.

a) Lokalplanområdet fastlægges til helårsboliger. Endvidere kan der indrettes mindre kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er foreneligt med områdets anvendelse til boliger. Indretning af nævnte funktioner må ikke finde sted over etager med boliger.

Kommentar

Ved krav om helårsbeboelse forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til eksempelvis ferieboliger. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

b) Nye boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> og ingen boliger må være under 75 m<sup>2</sup>. Ved sammenlægning af eksisterende boliger og indretning af tagetageboliger skal disse krav opfyldes i videst muligt omfang. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betin-



1:1000 0 10 20 30 40 50m

- - - - Grænse for lokalplanområde
- Baghuse, skure, hegn m.v. der nedrives i.h.t. Byfornyelsesbeslutningen
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Areal, der kan udlægges som privat fællesvej

### § 3. Anvendelse

gede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelsen om boligstørrelser.

Stk. 2

Stueetagen eller kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau, i facadebebyggelsen ud mod Amagerbrogade fastlægges 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. Uanset denne bestemmelse kan Teknik- og Miljøforvaltningen i særlige tilfælde - hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede - tillade indretning af en sådan virksomhed. Det samlede areal til butiksformål må her ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup> og bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>.

### § 4. Vejforhold

Stk. 1.

a) De eksisterende vejlinier opretholdes.

b) Den på lokalplantegningen med prikrafter viste del af Keplersgade kan udlægges som privat fællesvej, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

I Kommuneplan 2005 er Amagerbrogade fastlagt som bydelsgade, mens de øvrige omgivende gader er fastlagt som lokalgader. Bydelsgader skal sikre fordelingen og afviklingen af trafikken i de enkelte bydele. Udlæg af passagen fra Keplersgade til Amagerbrogade til privat fællesvej vil i givet fald ske for at sikre adgangen til de ejendomme, der har opgang fra stien.

### § 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

a) Den på lokalplantegningen med krydsskravering viste bebyggelse fastlægges som bebyggelsesplan og må kun nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse.

b) Nybyggeri til erstatning af bevaringsværdig facadebebyggelse mod omgivende veje skal opføres med samme placering som den eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen skal opføres i 5 etager eksklusiv udnyttet tagetage. Husdybden må ikke overstige 10 m og skal være tilpasset husdybden på naboejendommen. Den ydre fremtræden skal være i overensstemmelse med bestemmelserne i § 6. Husdybden kan fraviges såfremt der sker påbygning af de under pkt. e nævnte installationstårne, glasinddækninger m.v.

c) Udover den bebyggelse, der er fastlagt i pkt. a, kan der opføres enkelte mindre udhuse og lignende, herunder byøkologiske anlæg i gårdrummet.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

d) Uanset pkt. a kan der på gårdsiden af eksisterende bebyggelse ske påbygninger af installationstårne, glasinddækninger og lignende, hvor det er begrundet i miljømæssige og/eller funktionelle forhold samtidig med, at det findes forsvarligt ud fra arkitektoniske og lysmæssige hensyn. Endvidere kan eksisterende tagetager udnyttes i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1. Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Eksisterende bygninger må i nævnte henseender ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.
- Stk. 2. For den eksisterende bevaringsværdig bebyggelse, jf. lokalplantegningen, gælder særligt:
- a) Facadeændringer mod gader skal udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske særpræg, herunder i forhold til evt. karakteristiske lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes under hensyntagen til facadens udtryk.
  - b) Facadeoverflader opretholdes som oprindeligt. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som oprindeligt. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudsede og kalkes eller males.
  - c) Permanent fritstående gavle skal så vidt muligt behandles som facader og forsynes med vinduer, franske altaner eller lignende, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse skal udformes og placeres på baggrund af en helhedsløsning for den pågældende gavl.
  - d) Nye vinduer, yderdøre m.v. skal udføres som oprindeligt hvad angår proportioner, materiale, farve og detaljering. Glas skal være af planglas.
  - e) Opholdsaltaner kan etableres mod gårdsiden. Etablering af opholdsaltaner mod gade kan kun ske efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse på baggrund af en helhedsløsning for den pågældende facade, hvor arkitektur, placering, udformning og sammenhængen med naboejendomme indgår.
  - f) Ved indretning af beboelse i tagetagen skal denne forsynes med kviste eller lignende opbygninger, som er tilpasset bygningens arkitektur og facaderytme. Udformningen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 2. Det gælder særligt for stueetagen i facadebebyggelsen mod Amagerbrogade, at der ikke må etableres sammenhængende facader, der rækker ud over den enkelte facadeenheds længde. Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke tilmures eller blændes ved tilklæbning og lignende, så de får karakter af facadebeklædning. Gesimser, søjler og andre arkitektoniske facadeelementer skal holdes fri for skiltning.

Stk. 3. Skiltning, reklamering og opsætning af facadebelysning, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Teknik- og Miljøforvaltningens 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 karakter i bybilledet. Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk. Der må ikke opsættes signboards, lysaviser eller reklameskilte med løbende eller blinkende effekter. Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, må ikke finde sted.

Kommentar Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinier og anbefalinger for ændringer af bevaringsværdige bygninger, samt for skilte og facadeudstyr generelt. Publikationen "Facader og skilte i København" kan fås ved henvendelse til Center for Bydesign.

Stk. 4. Tekniske anlæg og installationer på tag skal udformes således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremtræder som tilpassede til tagudformningen i øvrigt og som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

## § 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. De ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Arealerne skal udformes på en sådan måde, at belægning, beplantning, belysning og inventar efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn vil give området en kvalitativ og helhedspræget fremtræden.

Stk. 2. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering må ikke indrettes på terræn, men skal etableres i underjordiske anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse.

## § 7. Ubebyggede arealer

- Stk. 3. Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.
- Stk. 4. Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

- Stk. 1. Bebyggelse og udendørsarealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse - i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav - placeres, jf. dog § 5, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening.
- Stk. 2. I forbindelse med ombygning af boligbebyggelse efter beslutning i henhold til byfornyelseslovgivningen kan Teknik- og Miljøforvaltningen stille krav om, at bebyggelsen i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav isoleres mod støj.

Kommentar Det må som minimum sikres, at støjniveauet på mindst én af boligens facader (med opholds- og soverum) ikke overstiger 55 dB(A).

## § 9. Servitutbortfald

Strøggadelokalplan nr. 158, tinglyst den 26. oktober 1990, ophæves for de af lokalplanen omfattede ejendomme, matr.nr. 2g, 625, 626, og 657, alle Sundbyøster, København, Amagerbrogade 153-161.

## § 10. Retsvirkninger

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

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

## Kommentarer af generel karakter

a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007.

b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelser af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

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

d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

e) Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring mv. af ledninger.

f) Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Center for Miljø har udgivet de trykte vejledninger "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2006" og "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg 2004", som kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00.

g) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Center for Miljø og bortskaffelse i henhold til regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune.

h) Center for Miljø kan efter forudgående undersøgelser og vurderinger af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.

i) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier for miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri.

Lokalplan nr. 429 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 28. august 2008 og bekendtgjort den 14. oktober 2008.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 14. oktober 2008

Kim Spiegelberg Stelzer  
områdechef

/ Susanne Krigslund  
chefkonsulent

KØBENHAVNS BYRET  
Indført den 26. marts 2009  
Lyst under nr. 28144  
Majbritt Søndergaard

Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postpox nr. 447  
1505 København V

Telefon 3366 1290  
E-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)