

Lokalplan nr. 307 "Sundby Station Øst" med tillæg 1 og 2



Borgerrepræsentationen har den 23. september 1999 vedtaget lokalplan nr. 307
Lokalplanen er bekendtgjort den 5. oktober 1999 og tinglyst den 12. april 2000.

Borgerrepræsentationen har den 20. februar 2003 vedtaget tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 307
Lokalplanen er bekendtgjort den 25. marts 2003 og tinglyst den 15. januar 2004.

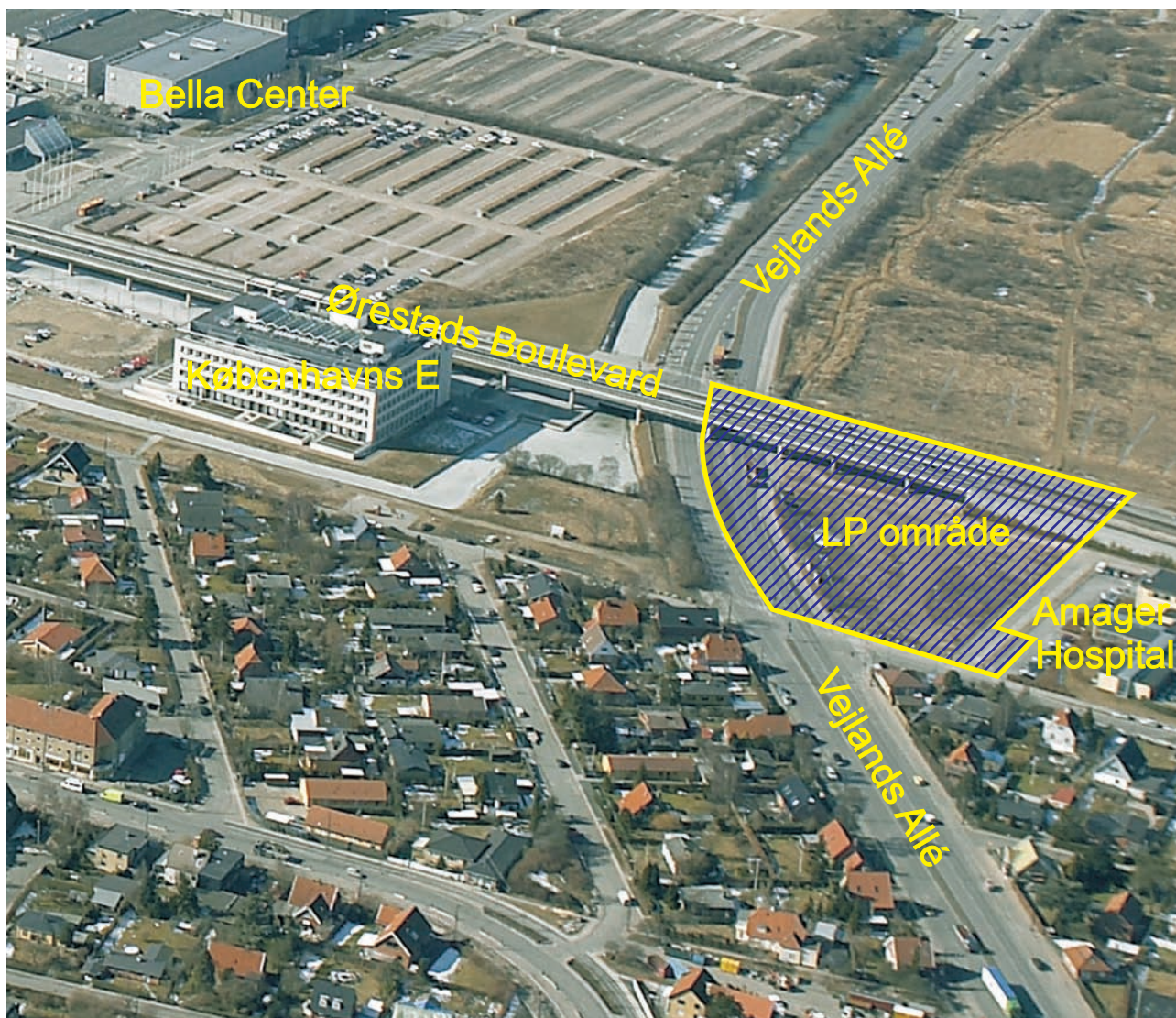
Borgerrepræsentationen har den 3. april 2008 vedtaget tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 307
Lokalplanen er bekendtgjort den 29. april 2008.

Baggrund for lokalplanen

Lokalplantillæggets formål	3
Baggrund	3
Lokalplan nr. 307 med tillæg 1	4
Kommuneplan 2005	6
Området og omgivelser	6
Skitseforslag til ny erhvervsbebyggelse	7
Intentionerne i forslag til lokalplantillæg nr. 2	9
Byarkitektonisk vurdering	9
Trafik	10
Miljørigtigt byggeri	10
Skyggediagrammer	12

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 307

§ 1. Formål	14
§ 2. Område	14
§ 3. Anvendelse	14
§ 4. Vej og stiforhold	15
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 7. Ubebyggede arealer	16
§ 8. Retsvirkninger	16
§ 9. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 307	16
Kommentarer af generel karakter	17
Lokalplantegning nr. 1	19
Lokalplantegning nr. 2	20



Luftfoto af området set fra øst.

Lokalplantillæggets formål

Det overordnede formål med tillæg nr. 2 til lokalplan 307 er at ændre anvendelsen af området syd for Amager Hospitals Psykiatriske Afdeling fra offentlige formål til serviceerhverv for at muliggøre opførelse af et erhvervsdomicil med ændret placering og omfang i forhold til det, der oprindeligt var fastlagt i lokalplan nr. 307.

Baggrund

Lokalplan nr. 307 omfatter området begrænset af Grønjordsvej, Nordre Digevej/ Digevej, Vejlands Allé og Ørestads Boulevards vestlige vejlinie. Lokalplantillæg nr. 2 omfatter den del af området, der ligger syd for Amager Hospital, og er udarbejdet på baggrund af en anmodning fra Ørestadsselskabet om et ændret plangrundlag. Amager Hospital havde oprindeligt option på arealet syd for den psykiatriske afdeling for at kunne udnytte det som udvidelsesmulighed. Da hospitalet imidlertid ikke har ønsket at udnytte optionen, er arealet solgt til KPC Byg A/S, som nu vil opføre et erhvervsdomicil på ejendommen.



*Henning Larsen arkitekters forslag til erhvervsbebyggelse set fra krydset Digevej/Vejlands Allé.
Til venstre ses Københavns Energis domicil og del af boligbebyggelsen Bella Hus.*

Lokalplan nr. 307 med tillæg 1

Lokalplan 307 "Sundby Station Øst" fra april 2000 blev udarbejdet for den del af Ørestad, der ligger mellem Grøn-jordsvej og Vejlands Allé øst for Metro. Lokalplanen fastlægger den overordnede infrastruktur, herunder Ørestads Boulevard og Metro, samt anvendelsen af området til offentlige formål. Hensigten med lokalplanen var at muliggøre et attraktivt område for offentlige institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsan-

Lokalplantillægsområdet set fra krydset Digevej/Vejlands Allé. Fotograferet i marts 2007.





læg, hospitaler, kulturelle formål, ældreboliger og administration m.m. Det blev herunder præciseret, at delområde I, der ligger syd for Sundby Station, primært anvendes til psykiatrisk hospital med relativt lave bygninger i grønne omgivelser. Med tillæg nr. 1 fra januar 2004 blev anvendelsen af størstedelen af område II, der ligger nord for Sundby Station, ændret til helårsboliger bestående af række- og punkthuse. På et mindre areal nord herfor er anvendelsesbestemmelsen fra lokalplan nr. 307 opretholdt, og her er opført en friskole og daginstitution. Desuden er der blevet etableret en midlertidig "idrætslegeplads".



Kommuneplan 2005



Set mod syd fra cykelruten mellem Metro og Amager Hospital.



Set fra samme vinkel som ovenstående foto med projekt for ny kontorbebyggelse.

Området og omgivelserne



Amager Fæled
"Sundby Station Vest"

I Kommuneplan 2005 er den sydlige del af lokalplanområdet "Sundby Station Syd" fastlagt til offentlige formål som O2*-område til institutioner med en særlig bemærkning om, at området i sin helhed søges udbygget som økologisk byområde.

Området fastlægges til offentlige formål til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, ikke varige kolonihaver, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt administration.

Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). Den maksimale bebyggelsesprocent er 60, det maksimale etageantal er 4 og den maksimale bygningshøjde er 24 m.

Lokalplantillægget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2005 for så vidt angår områdets anvendelse, etageantal og bebyggelsesprocent. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, der fastlægger anvendelsen af arealet til serviceerhverv som S1-område. Det betyder en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 20 m, samt en friarealprocent på 60 for boliger og 15 for erhverv. For bl.a. S-områder i Ørestad gælder særligt, at der højst må etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Arealet er velegnet til kontorformål på grund af bl.a. den gode kollektive trafikbetjening og de gode vejforbindelser. I landsplandirektivet for hovedstadsområdets planlægning er der med hensyn til bæredygtig transport fastlagt, at alle kontorvirksomheder over 1.500 etagemeter skal placeres stationsnært (dvs. inden for en 600 m afstandsradius fra en station), hvilket er tilfældet for lokalplantillægsområdet mht. både metrostationerne Sundby og Bella Center.

Kvarteret "Sundby Station Øst" omkranses af Grønjordsvej, Nordre Digevej/Digevej, Vejlands Allé og Ørestads Boulevard.

Området omfatter ca. 7 ha, oprindeligt fælledareal med kratbevoksning og spredte træer, som i dag er udbygget med ny infrastruktur i form af Ørestads Boulevard og Metro, Amager Hospitals Psykiatriske afdeling med et lukket og syv åbne afsnit, boligbebyggelsen 'Solstribens' punkt- og rækkehuse og længst mod nord Børnehaven Småland og første etape af Ørestad Friskole.

Adgang til området i bil kan ske fra nord via Grønjordsvej til Nordre Digevej og fra syd via Vejlands Allé til Digevej, mens cyklister kan benytte sig af den grønne cykelrute, der fører hele vejen ned gennem Ørestad. De nærmeste metrostationer er DR-byen, Sundby Station og Bella Center, og derudover er der busbetjening.

Vest for Ørestads Boulevard ligger Amager Fæled med skov, kratbevoksninger og "Grønjordssøen". Vest for den sydlige del af lokalplanområdet med lokalplantillægsområdet skal der på sigt opføres et økologisk bæredygtigt byområde, Sundby Station Vest, med en blanding af op til 2000 boliger og serviceerhverv.



Set fra Vejlands Allé op langs Metro. Arealet under højbanen tænkes nyanlagt og inddraget i projektets udearealer, som vist på nedenstående visualisering med projekt for ny kontorbygning.



Skitseforslag til ny erhvervsbebyggelse

Området, der foreløbigt vil henligge som fælled, skal som økologisk byområde eksistere i nær tilknytning til de store grønne områder og "Grønjordssøen" på Amager Fælled. I kommuneplanens rækkefølgebestemmelser er området udlagt som perspektivområde til udvikling efter 2017, men Borgerrepræsentationen forventes inden sommerferien at vedtage et tillæg til Kommuneplan 2005, der ændrer rækkefølgebestemmelser med fremrykning af bla. dette område til 1. del af planperioden.

Mod øst grænser området op til udbyggede områder i bydelen Sundby Syd med villaer, haveforeninger, Grønjordsskole og Sundbygård Plejehjem. En række veje og stier med forbindelse til Røde Mellemvej giver adgang fra disse områder til Digevej og Nordre Digevej, der midtvejs er spærret for gennemkørsel.

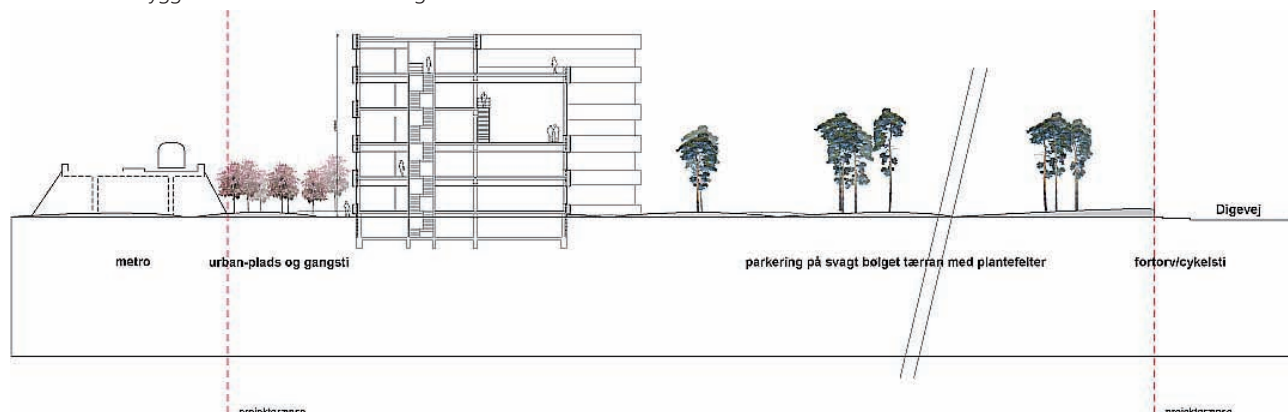
Nord for lokalplanområdet ligger bykvarteret Ørestad Nord med DR-byen, Københavns Universit, IT-universitetet og en afdeling af Det Kongelige Bibliotek. Desuden er der bygget boliger i form af Tietgenkollegiet og Bikubenkollegiet samt boligbebyggelserne 'Boligslangen' og 'Karen Blixen Parken'. Et stort areal syd for DR-byens fire segmenter, som oprindeligt var udset til at rumme Rigsarkivet, kan udvikles til et nyt blandet bolig- og erhvervsområde.

Mod syd på den anden side af Vejlands Allé fortsætter Ørestad med Københavns Energis domicil's domicil, boligbebyggelsen Bellahus og Bella Center, hvor der blandt andet er planlagt en 75 m høj hotelbebyggelse.

KPC Byg har ønsket at placere sit nye domicil for Københavner afdelingen på en 5.981 m² stor grund med trafikal god tilgængelighed i Amager Fælled Kvarteret tæt på City og de kommende erhvervsområder i Ørestad. Til udformningen af byggeriet har man bedt Henning Larsen Arkitekter om at udarbejde et projekt, der i kraft af sin skala og placering i et nyt bylandskab på kanten af den tætte by i Ørestad City formidler overgangen mellem villabyen i øst og storskala bygningerne i Ørestad. I samspil med domicilet syd for området og Bella Center med et kommende højhusprojekt skabes der en kobling på tværs af Vejlands Allé.

Bygningen, der kommer til at omfatte 6.220 m² bruttoetageareal, lægger sig op ad metroen og skaber derved plads på grunden til et urbant landskab mellem

Tværsnit af bebyggelsen med Metrovolden og udearealer





Henning Larsen Arkitekters forslag til bebyggelsesplan og disponering af udearealer med parkering og beplantning.

metro, bygning, hospital og villaområdet. Bygningens form accentuerer med sin afbøjning fra metroens lige linie, dennes skift fra massiv vold til åben højbane. Rummet under banen nyanlægges og der skabes rumlig sammenhæng og genemsyn på tværs af krydset Ørestads Boulevard/Vejlands Allé.

Bygningens facader består af store glaspartier og beklædning i mørk skifer, der monteres på klink, som giver bygningen en åbenhed sammen med en kompakt tyngde. Hovedindgangen er placeret i knækket mellem de østlige facader ud mod parkeringspladsen. Facaden i 4. sals højde er trukket tilbage fra hhv. nordvestlige og sydøstlige hjørne, hvorved den kompakte form opløses, og der frigives areal til tagterrasser med udsigt over fælleden og Amagers villabebyggelser.

Udearealerne skal gives en særlig bearbejdning, hvor Henning Larsen Arkitekters skitseforslag lægger op til et asfalteret, let kuperet terræn omkring bygningen. P-pladserne er placeret øst for bygningen mellem forhøjninger i terrænet. Højdepunkterne i disse forhøjninger er udskåret som plantefelter til træer, hvilke kan kombineres med prydræsser og strandroser.

Samme form for kuperet asfaltbelægning tænkes ført ind under metro-højbanen. Desuden er der langs bygningens vestfacade markeret en gangsti med ledelys lagt i asfalten. Stien anlægges i forlængelse af den nord-syd gående del af cykelruten nord for området og fortsætter til krydset Ørestads Boulevard/Vej-



Udearealer: Inspiration til mulig landskabelig bearbejdning.

lands Allé. Belysningen på den østlige del af arealet omkring bygningen består af nedlagte belysningsarmaturer, der lyser langs asfalten, ca. 10 - 75 cm over terræn, som tydeliggør belægningens koterings.

Intentionerne i forslag til lokalplantillæg nr. 2

Lokalplantillægget udgør det planmæssige grundlag for en ændret anvendelse fra offentlige formål til serviceerhverv med en højere bebyggelsesprocent, flere etager og ændret byggefelt for ny bebyggelse i området i overensstemmelse med det af KPC Byg fremsatte byggeønske.

Tillægget skal muliggøre en erhvervsbebyggelse i form af en solitær, fritliggende bygning, placeret tæt op ad Metro i 4 - 5 etager, som bl.a. skal fungere som Københavners domicil for KPC Byg.

Det er intentionen i forslag til lokalplantillæg at bygningen med omgivende arealer skal tilføre området arkitektonisk kvalitet og en urban karakter, der lever op til beliggenheden tæt på metro, Bella Center og bykvarteret Ørestad City Nord.

Byarkitektonisk vurdering

Henning Larsen Arkitekters projekt for en erhvervsbebyggelse syd for Amager Hospital arbejder med to vigtige målsætninger; at bygning og grundens landskabelige bearbejdning i deres udformning og skala formidler overgangen i skellet mellem villa- og kolonihaveområderne i øst til storskala bebyggelserne i Ørestad, samt at bygningen, dens placering på grunden og udearealernes åbenhed skaber en kobling på tværs af Vejlands Allé.

Bygningen vil i kraft af sin volumen, højde og de markante facader i mørk skiferbeklædning, som danner en god kontrast til de ellers meget glatte facadeudtryk i Ørestad City, blive meget synlig i bybilledet og placerer sig fint i forlængelse af den øvrige markante bebyggelse øst for metro og syd for Vejlands Allé.

Bygningens placering og den fra metroen let afbøjende form tillader et flot kig op langs metrovolden og den grønne cykelrute. Med den landskabelige bearbejdning af udearealerne er der lagt op til et urbant udtryk, der lægger sig fint op ad boulevardens udformning og materialer, og der er givet mulighed for fri passage ind over ejendommen mellem bygning og metro. I samme ombæring tænkes arealet under metro-højbanen nyanlagt med samme slags asfaltering og landskabelige koterings.



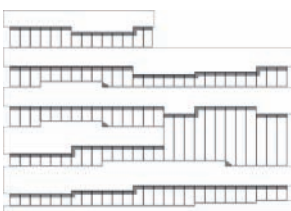
Forslag til facademateriale: skiferplader mål (30X30cm) på klink.



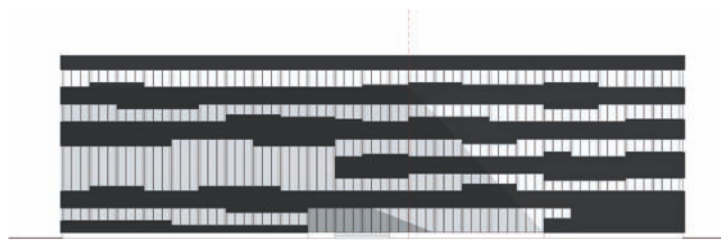
Facade set fra nord



Facade set fra vest



Facade set fra Syd



Facade set fra øst

Trafik

Lokalplantillægsområdet ligger trafikmæssigt velplaceret i nærheden af to metrostationer, Sundby Station i nord og Bella Center i syd, samt busforbindelse med linie 75E fra Ørestads Boulevard og linie 4A, 30, 73 fra Vejlands Allé. Derudover er der anlagt en cykelrute ned gennem hele Ørestad, der også føres omkring områdets nordlige og østlige skel.

Ørestads Boulevard og Vejlands Allé er de trafikale hovedårer i området og stærkt befærdede. Biladgang til selve lokalplantillægsområdet sker via Vejlands Allé, Digevej og en ny vej, der indrettes på den østlige del af cykelrutens øst-vestgående tracé.

Miljørigtigt byggeri

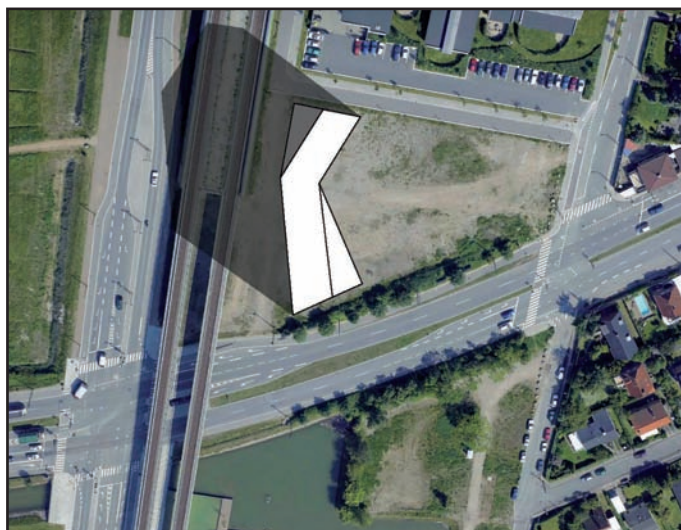
Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i Byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at 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 minimums krav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog med relevante mulige løsninger og virkemidler. Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfor-

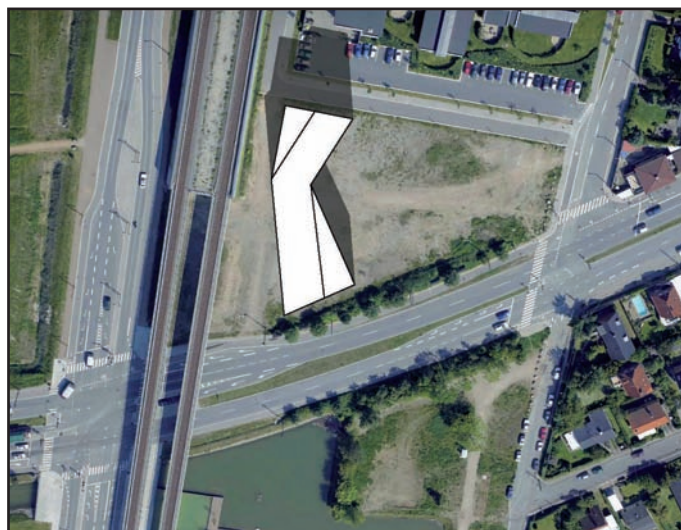


dres til at hente idéer fra retningslinierne.

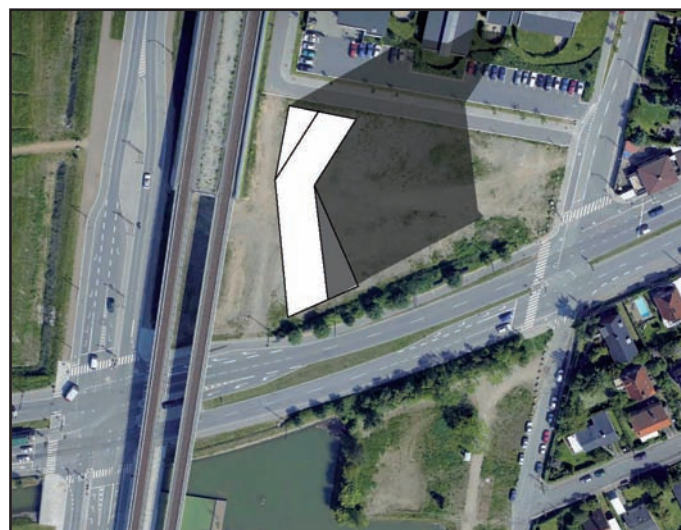
”Miljø i byggeri og anlæg” oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan indhentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. ”Miljø i byggeri og anlæg” kan hentes på www.planogarkitektur.kk.dk eller fås ved henvendelse til Center for Miljø/Miljøkontrollen eller Center for Bydesign, Plan & Arkitektur.



21. marts kl. 9.00



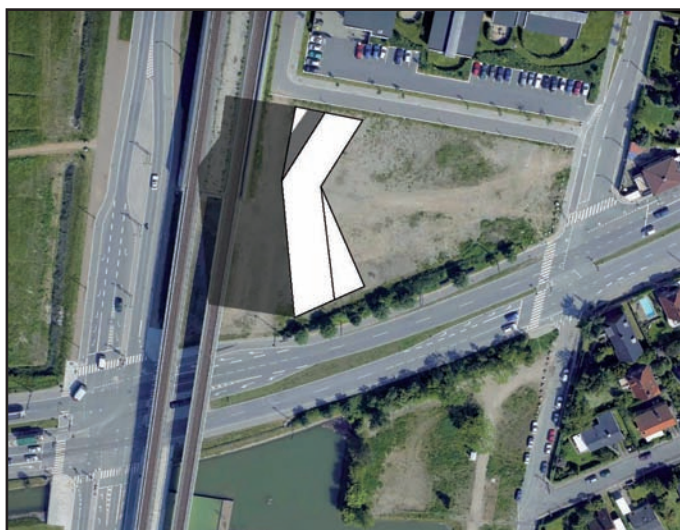
21. marts kl. 12.00



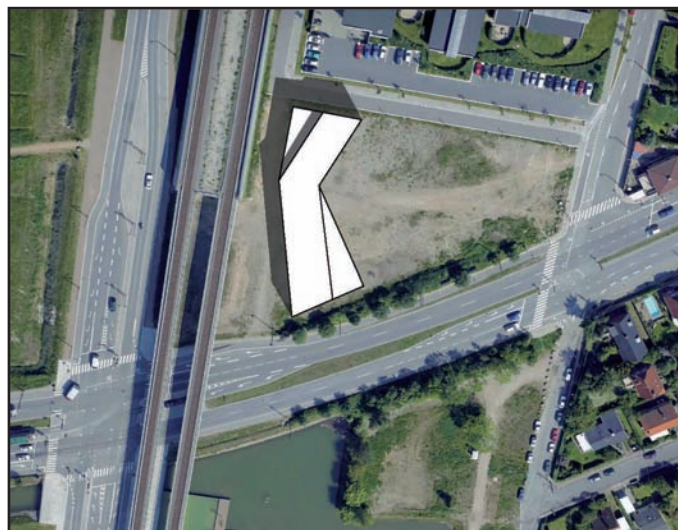
21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer

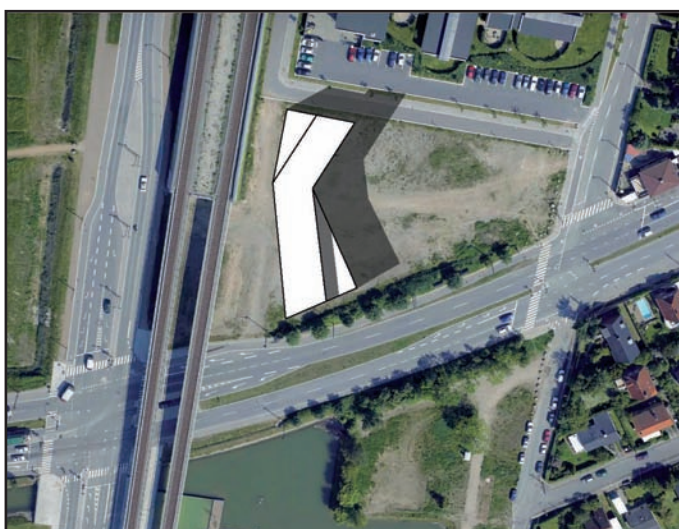
Skyggediagrammerne viser lysforhold ved jævndøgn og sommersolhverv.



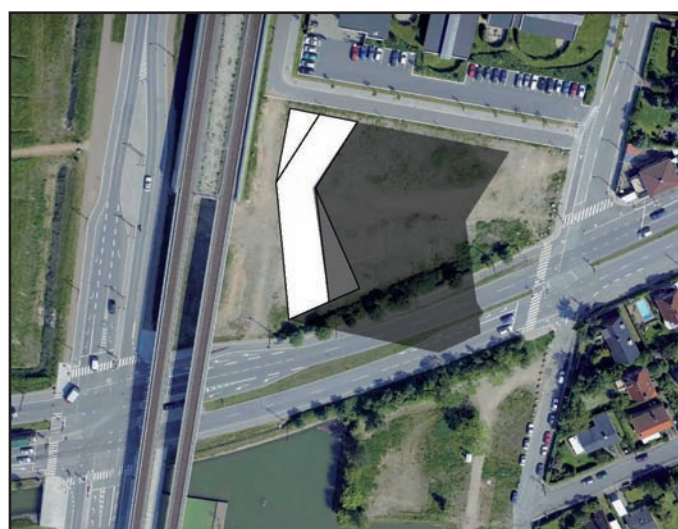
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af Amager Hospitals sydlige skel, Digevej, Vejlands Allé og Ørestads Boulevards vestlige vejlinie:

§ 1. Formål

Lokalplan nr. 307 udgør det planmæssige grundlag for, at den del af Ørestad, der ligger mellem Grønjordsvej og Vejlands Allé øst for Metro, kan udbygges til et attraktivt område for offentlige institutioner og lignende, herunder hospital. Tillæg nr. 1 ændrer anvendelsen af størstedelen af området nord for Sundby Station til helårsboliger og tillæg nr. 2 udgør det planmæssige grundlag for at der i området nærmest Vejlands Allé kan opføres nybyggeri til serviceerhverv. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Byggeriet skal være af nutidig og høj arkitektonisk kvalitet og markere sig i forhold til placeringen ved krydset Ørestads Boulevard/Vejlands Allé og beliggenheden op ad Metro. Samtidig skal byggeri og ubebyggede arealer forholde sig til omgivelserne, som udgøres af villabebyggelse, Amager Hospital, det fremtidige 'Sundby Station Vest'-område samt kontorbygningen syd for Vejlands Allé.
- Ubebyggede arealer skal udformes som et varieret, attraktivt og oplevelsesrigt byrum med en urban karakter.
- Der skal sikres en offentlig tilgængelig stiforbindelse for fodgængere langs metroen i forlængelse af cykelrutens nord-syd gående forløb til krydset mellem Ørestads Boulevard og Vejlands Allé.

§ 2. Område

Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 288, Eksercerpladsen, København, dele af ejendommene matr. nr. 217 (cykelruten), 271 (Metro), 359 (Digevej) og 360 (Ørestads Boulevard) samt alle parceller, der efter den 1. maj 2007 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1.

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, hoteller, butikker, erhvervs-, fritids- og grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Der må herudover indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Stk. 2.

Der må ikke udøves virksomhed i området, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

§ 4. Vej- og stiforhold

Trafikbetjeningen af lokalplantillægsområdet skal ske via vejadgang etableret i overensstemmelse med det på tegning nr. 2 viste vejudlæg, der erstatter den øst-vest gående cykelsti på denne strækning.

Vejen udlægges i en bredde på minimum 11 m og med vendeplads.

Overkørslen må anlægges i en bredde på maks. 5 m.

Kommentar:

For vej-, sti- og baneforhold gælder herudover bestemmelserne i lokalplan nr. 307.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1.** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- Stk. 2.** Bebyggelsen skal opføres inden for det på tegning nr. 2 viste principielle byggefelt. Det bebyggede areal må ikke overstige 1.500 m².
- Bebyggelsen skal opføres i mindst 4 og højst 5 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 20 m.
- Stk. 3.** Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden bebyggelse inden for området. Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold.
- Stk. 4.** Udenfor byggefeltet kan der opføres enkelte småbygninger som cykel-, affalds- og redskabsskure.
- Der må ikke opføres garager og carporte.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1.** Bygningens materiale, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og give bygningen et velargumenteret og arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.
- Bygningsoverflader skal fremstå i genanvendelige materialer, såsom skifer, natursten, beton, træ, ikke reflekterende metal og glas.
- Stk. 2.** Ved etablering af solceller skal de indgå som en integreret del af tagfladen med en hældning på 30 til 45 grader i en afstand af mindst 2 m fra tagkant og med en højde på maksimalt 0,6 m over sternkant.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 3.** Tagterrasser kan indrettes oven på 4. etage med værn i transparent eller translucent materiale og/eller spinkle stålbalustre.
Opholdsaltaner skal fremstå med altanværn i transparent eller translucent materiale og/eller spinkle stålbalustre.

Kommentar: Opmærksomheden henledes på de øvrige bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden i lokalplan nr. 307.

§ 7. Ubebyggede arealer

- Stk. 1.** Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 15 procent af erhvervsetagearealet og skal anlægges med opholdsarealer. Til friarealet medregnes de dele af det interne vej- og stinet, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.
Friarealet i lokalplantillægsområdet, skal integreres med bebyggelsen i en byarkitektonisk helhed og skal i sin udformning og valg af beplantning, belægning og belysning gives en urban karakter.
- Stk. 2.** Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkering kan indrettes på terræn eller i underjordisk anlæg.
Parkeringsarealer på terræn skal indpasses i omgivelserne efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og skal beplantes med træer.

Der skal indrettes cykelparkering i fornødent omfang.
- Stk. 3.** Der fastlægges en offentlig tilgængelig 3 m bred sti i forlængelse af den nord-syd gående del af cykelruten, langs vestsiden af byggefeltet og frem til krydset Ørestads Boulevard/Vejlands Allé, jf. tegning nr.2.
- Stk. 4.** Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser tilgængelighed for alle.

§ 8. Retsvirkninger

Ifølge 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 lovligt.

§ 9. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 307

Lokalplantillægget ophæver, for så vidt angår de af lokalplantillægget omfat-

§ 9. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 307

tede arealer, følgende bestemmelser i lokalplan nr. 307 "Sundby Station Øst", tinglyst den 12. april 2000:

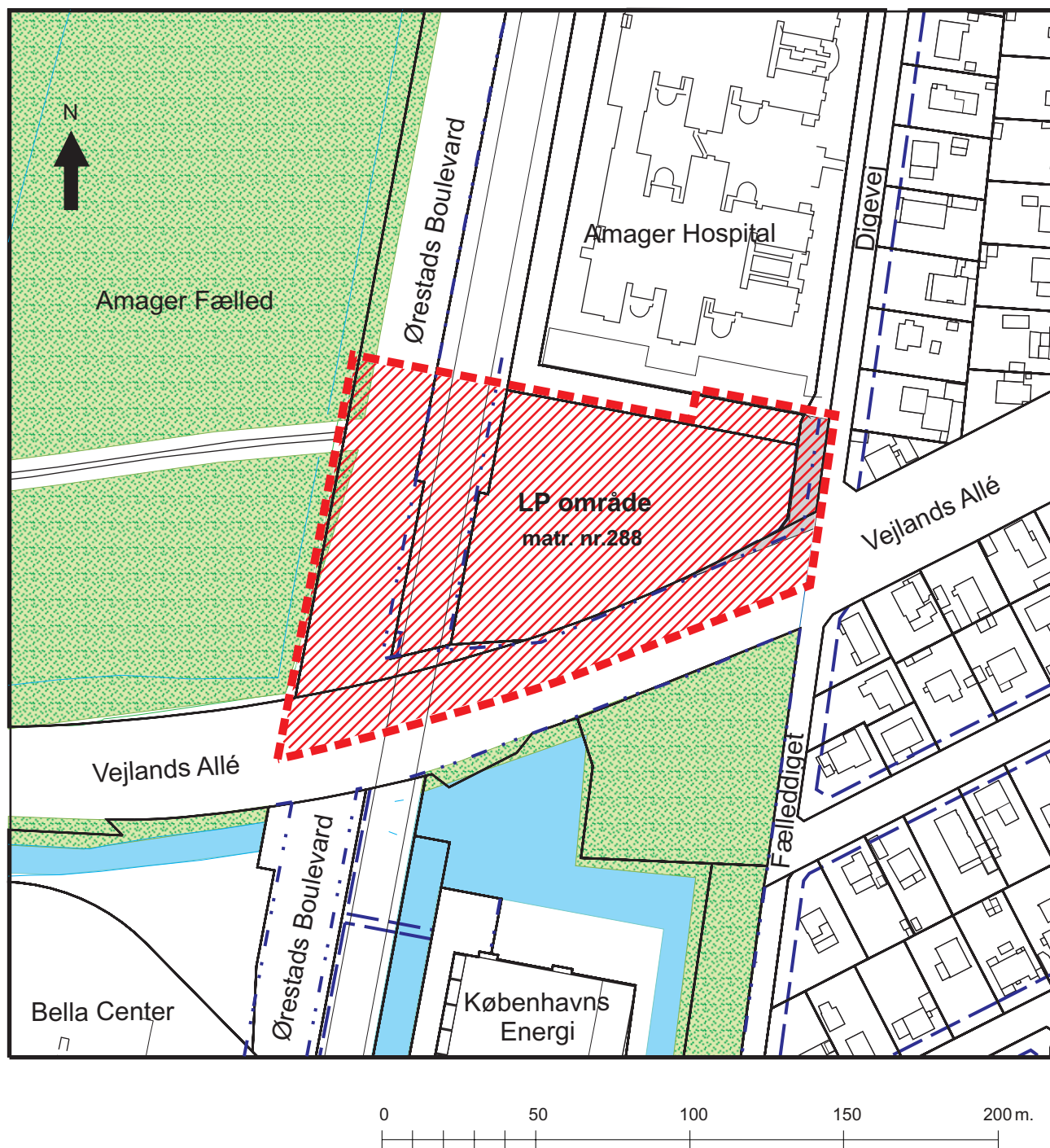
§ 3, § 4, stk. 5, § 5, stk. 1 og stk. 2, § 6, § 11.

Kommentarer af generel karakter

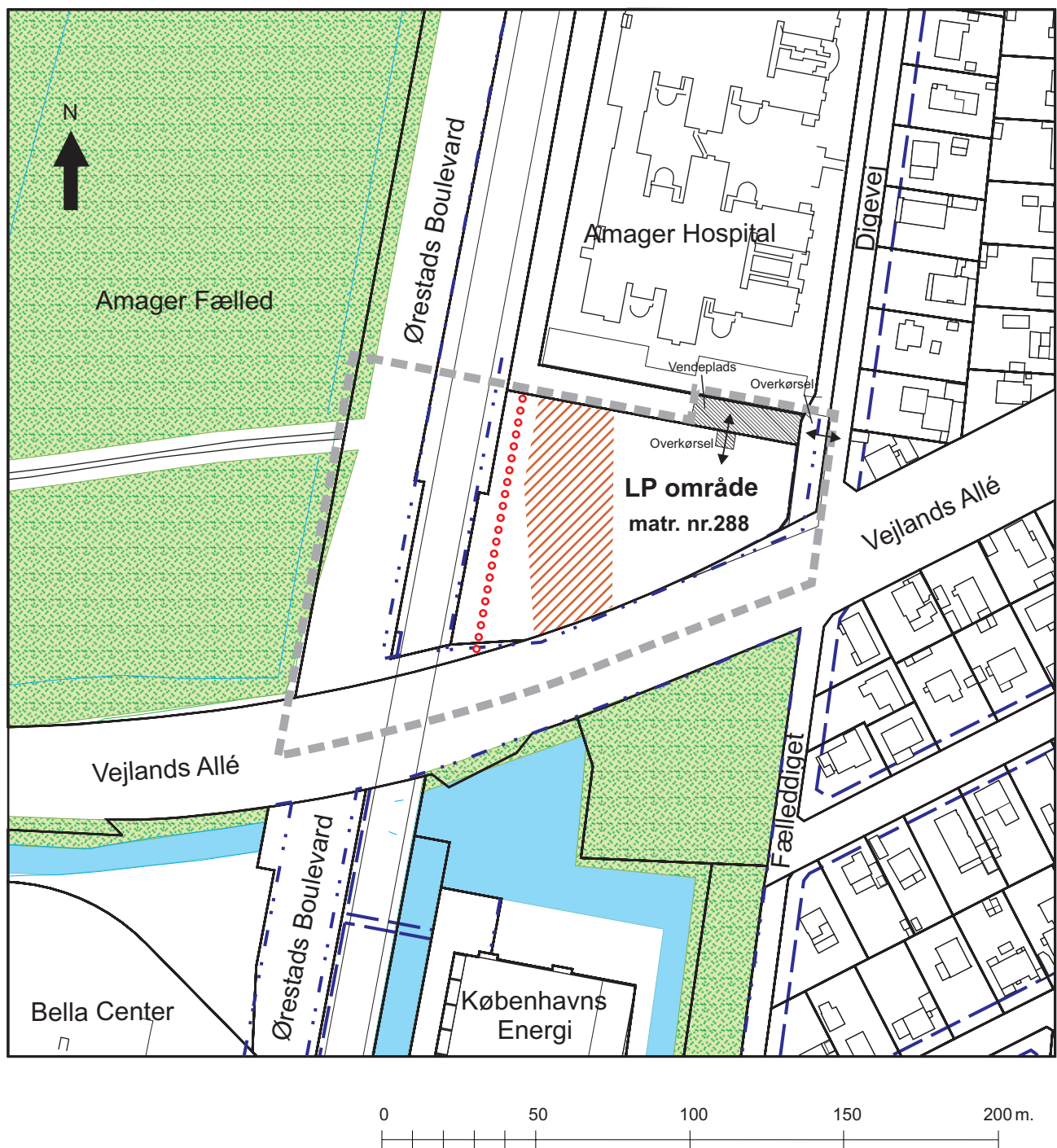
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er den seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelser af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- d) I henhold til lov om forurennet jord § 71 skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen), jf. lov om miljøbeskyttelse § 21. Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller leder det pågældende arbejde. Opgravning og flytning af forurennet jord skal anmeldes til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Pligten påhviler den, der flytter jorden, det vil sige ejer, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske, før jorden flyttes.
- e) Arbejder, der forudsætter udgravning af 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, inden et jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå et påbud om midlertidig standsning af arbejder.
- f) Bortskaffelse af forurennet overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurennet jord i Københavns Kommune. Hvis eventuel forurennet jord ønskes placeret et andet sted i området, skal projektet forelægges Miljøkontrollen, som herefter tager stilling til, om der kræves tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven. Efterlades der med Miljøkontrollens tilladelse forurennet jord, skal denne adskilles fra ren jord eller materialer med signalnet.
- g) Matr.nr. 288 er i henhold til jordforureningsloven kortlagt på vidensniveau 2. Kortlægningen indebærer ifølge jordforureningslovens § 8, at Miljøkontrollen skal give tilladelse til at ændre anvendelsen til følsomme formål, som bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution.
- h) Bortledes mere end 100.000 m³ grundvand i forbindelse med byggeri eller sænkes grundvandet i mere end 2 år skal Miljøkontrollen søges om tilladelse. Udledes til kloak eller recipient skal Miljøkontrollen endvidere meddele udledningstilladelse.
- i) Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Miljøkontrollens anvisninger og tilladelser.

Miljøkontrollen har udgivet de trykte vejledninger "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2006" og "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg", som kan hentes på Miljøkontrollens hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00.

- j) Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativ for erhvervsaffald.



- - - - - Lokalplanområde
- . . - - Bebyggelsesregulerende byggelinje
- - - - - Vejudlægslinie
- Vejudlæg, der kan ophæves
- Grønt område



- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|---------------------|
|  | Lokalplanområde |  | Markeret byggelfelt |
|  | Bebyggelsesregulerende byggelinje |  | Offentlig sti |
|  | Vejudlægslinie |  | Overkørsel |
|  | Vejudlæg | | |

Københavns Kommune

Lokalplan nr. 307

Lokalplan for et område begrænset af Grønjordsvej, Nordre Digevej/ Digevej, Vejlands Allé og den fremtidige Ørestads Boulevards vestlige vejlinie.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997, ændret ved lov nr. 478 og 479 af 1. juli 1998 samt lov nr. 1022 af 23. december 1998) fastlægges her ved følgende bestemmelser for området.

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planlægningsmæssige grundlag for, at den del af Ørestad, der ligger mellem Grønjordsvej og Vejlands Allé øst for Metro, kan udbygges til et attraktivt område for offentlige institutioner og lignende, herunder psykiatrisk hospital for Hovedstadens Sygehusfællesskab.

Som led heri skal bl.a. følgende hensyn tilgodes:

- Metro med station ved Grønjordsvej umiddelbart nord for området og Sundby Station i den sydlige del giver området en højklasset trafikbetjening, der søges udnyttet dels ved valg af de offentlige institutioner dels som baggrund for at nedprioritere privatbilisme.
- Områdets smalle form, den fastlagte anvendelse og beliggenheden op til villa- og kolonihavebebyggelse mod øst og Grønjordsøen mod nordvest indikerer en relativ åben og lav bebyggelse, der i den sydlige del af

området skal udformes således, at den kan fungere som støjskærm i forhold til Metro samt Vejlands Allé.

- Foruden af Metro trafikbetjenes området via en langs hermed fastlagt cykel- og gangsti, der skal indgå i det overordnede cykelrutenet, samt af Digevej og Nordre Digevej.
- Krav til bebyggelsens ydre fremtræden og friarealer, herunder grønne arealer med beplantning langs vej- og stianlæg, skal medvirke til at give området et helhedspræg af høj kvalitet i grønne omgivelser.
- Ved prioritering af hensynet til bløde trafikanter, ved krav til grønne arealer og ved krav om kollektiv varmforsyning tilstræbes et område opbygget efter miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. *)

Med lokalplanen bortfalder dele af lokalplan nr. 278.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.305 og omfatter ejendommen matr.nr. 167 Eksercerpladsen, København, dele af matr.nr. 1bg og 1ac ibid. samt alle parceller, der efter den 1. marts 1999 udstykkes i området.

Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i underområderne I og II som vist på tegning nr. 27.305.

*) Borgerrepræsentationen har i mødet den 3. december 1998 tiltrådt forslaget "Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri" med de deri indeholdte minimumskrav, anbefalinger og visioner.

§ 3. Anvendelse

Området fastlægges til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i området.

Der må opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ældreboliger samt administration.

Område I skal primært anvendes til psykiatrisk hospital.

§ 4. Vej-, sti- og baneforhold

Stk. 1. Mod Vejlands Allé opretholdes den eksisterende vejlinie.

Stk. 2. Mod Nordre Digevej og Digevej, der forbindes, fastlægges en vejudvidelseslinie til en samlet bredde på 13-18 m, jf. tegningerne nr. 27.305 og 27.308.

På tegning nr. 27.308 er desuden vist eksempler på tværprofiler af Digevej og Digevejs forlængelse med anlægsbredde på henholdsvis 13 m og 11 m. Af anlægsbredden på 13 m skal et 2 m bredt areal i vestsiden anlægges som rabat med længdeparkering og træer i muldbede for ca. hver 30 m. Fra gang- og cykelstiens tilslutning og til Vejlands Allé bliver Digevejs samlede anlægsbredde 16 m, jf. stk. 5. Vejen skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse anlægges med henblik på at hindre gennemkørende trafik.

Stk. 3. Ørestads Boulevard fastlægges i en bredde af 20,50 m. Boulevarden anlægges som 2-sporet vej med rabat, cykelsti og fortov i begge sider i princippet som vist på tegning nr. 27.308. Vejkrydset ved Grønjordsvej udformes som rundkørsel med en diameter på 30-40 m.

Stk. 4. Metroens linieføring er fastlagt i princippet som vist på tegning nr. 27.305. Metroen anlægges på et 20 m bredt tracé på en dæmning og på søjler på den nordligste og den sydligste strækning som vist på tegningen. Inden for lokalplanområdet etableres en station med forplads, som angivet på

tegning nr. 27.305. Ved stationen etableres passagemulighed for fodgængere og cyklister under banen. På tegning nr. 27.308 er vist et tværsnit af banen på dæmning.

Stk. 5. Fra Grønjordsvej til Vejlands Allé fastlægges en gang- og cykelsti som del af kommunens overordnede cykelrutenet. Stien er markeret på tegning nr. 27.305. På strækningen fra Grønjordsvej til Digevej udformes stien som en kombineret gang- og cykelsti i en bredde af 6,5 m. På tegning nr. 27.308 er vist et tværsnit af stien. På strækningen langs Digevej integreres stien i vejanlægget som 2,5 m bred cykelsti og 2,5 m bredt fortov på hver side af Digevej, jf. stk. 2.

Stk. 6. Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt på vej-, plads- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse kan medvirke til at give området en kvalitativ og helhedspræget fremtræden, jf. også § 11, stk. 2.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 beregnet for området under ét.

Stk. 2. For område I gælder særligt:

- Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 27.306 viste byggefelter. Mod Vejlands Allé og mod den i § 4, stk. 5, fastlagte sti skal bebyggelse i princippet opføres som sammenhængende bebyggelse eventuelt i forskudte enheder.
- Ny bebyggelse skal inden for de enkelte byggefelter opføres med de på tegning nr. 27.306 angivne etageantal på henholdsvis 2-4, 2-3, 1-2 og én etage. Sternhøjden må ikke overstige henholdsvis ca. 14 m, 11 m, 8 m og 5 m.
- Bebyggelsens højde må ikke overstige 0,4 x afstanden til østskel af ejendommene matr.nr. 1 bg og 1ac Eksercerpladsen, København.
- Bebyggelsens højde må ikke overstige 0,8 x afstanden til anden bebyggelse inden for området. Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at opholds- og arbejdsrum efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold.

- e) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra de i pkt.erne a) og b) fastlagte byggefelter og bygningshøjder.

Stk. 3. For område II gælder særligt:

Opførelse af ny bebyggelse, bortset fra mindre bygninger i én etage, herunder skure, byøkologiske anlæg og lignende, forudsætter, at der ved supplerende lokalplan er fastlagt bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og give bebyggelsen et velargumenteret fællespræg med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige, genanvendelige materialer, såsom tegl, natursten, beton, træ, ikke reflekterende metal og glas.

Stk. 2. Glaspartier skal fremtræde transparente og må ikke uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse udføres med toning eller spejlvirkning.

Stk. 3. Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, solafskærmninger og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at der efter forvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Stk. 4. Tekniske installationer placeret oven på bygninger skal udformes således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

Stk. 5. Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af forvaltningen - eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

Stk. 6. For område I gælder særligt:

Taget kan udformes traditionelt eller med lav tagopbygning og skal udføres tilpas ensartede, således at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en overensstemmelse med det tilsigtede fællespræg af bebyggelsen.

§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener)**

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej og Metro.

Det indendørs støjniveau hidrørende fra trafikken på vej og Metro må i lokaler til hospitalsformål, undervisning, administration og lignende ikke overstige 35dB(A)***)

**) Opmærksomheden skal henledes på, at dele af lokalplanområdet muligvis er tidligere opfyldningsområder og som følge heraf potentielt forurenede. I henhold til § 19 i lov nr. 939 af 27. oktober 1996 om affaldsdepoter skal enhver ejer eller bruger af en ejendom, der på denne opdager et affaldsdepot eller en forurening af jorden, underrette kommunalbestyrelsen (Miljøkontrollen) herom. I henhold til samme lovs § 20 skal arbejdet standses, såfremt der under et bygge- og jordarbejde konstateres et affaldsdepot eller en forurening af jorden, og arbejdet kan først genoptages, når området frigives efter § 17 af kommunen. Forpligtelsen til at standse et bygge- eller jordarbejde påhviler ejeren af den pågældende ejendom og den, der er ansvarlig for det pågældende arbejde.

***) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om „Trafikstøj i boligområder“ samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 om „Støj og vibrationer fra jernbaner“. I henhold hertil må støjbelastningen ved støjfølsom anvendelse ikke overstige 60 dB(A), hvilket af Miljøkontrollen er vurderet at være overholdt i en afstand af ca. 15 m fra nærmeste spormidte, såvel på strækninger på dæmning som på bro.

§ 8. Kollektiv varmeforsyning

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Københavns Belysningsvæsens fjernvarmesystem, eller at der i henhold til Varmeforsyningsloven er meddelt dispensation til alternativ energiforsyning i større ejendomme. Varmeanlæg skal dimensioneres til at kunne opfylde krav om lavtemperaturfjernvarme.

§ 9. Sikring af grundvandspejl

Ved bygge- og anlægsarbejder i området skal det sikres, at der ikke foretages permanente sænkninger af grundvandsstanden under hensyntagen til de af lovgivningen sikrede vådområder på Amager Fælled.

§ 10. Ledningsforhold

Der forudsættes tinglyst fornødne deklarationer vedrørende sikring m.v. af ledninger.

§ 11. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge og 60 pct. af etagearealet til øvrige formål, herunder psykiatrisk hospital, og skal anlægges med opholdsarealer. Til friarealet medregnes de dele af det interne vej- og stinet, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Stk. 2. Et mindst 1,5 m bredt bælte vest for den i § 4, stk. 2, fastlagte vejudvidelseslinie og et mindst 2,5 m bredt bælte langs den i § 4, stk. 5, fastlagte sti skal gives en grøn karakter.

Friarealerne i øvrigt skal integreres med bebyggelsen i en byarkitektonisk helhed og skal gives en park- eller haveagtig karakter.

Stk. 3. Parkeringsdækningen skal inden for område I være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Parkering kan indrettes på terræn, i underjordiske anlæg eller i parkeringshuse/-eta-

ger. Parkeringsdækningen inden for område II fastlægges i supplerende lokalplan.

Stk. 4. Der skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse etableres fornøden cykelparkering, herunder særligt i tilknytning til bygningsenheder med uddannelsesformål og sportsanlæg. Cykelparkering kan etableres på terræn og i konstruktion.

Stk. 5. Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Stk. 6. Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

§ 12. Tilladelser i henhold til anden lovgivning

Uanset foranstående må der ikke

- a) foretages grundvandssænkninger uden miljømyndighedernes (Miljøkontrollens) tilladelse, jf. Vandforsyningslovens § 26, eller
- b) udpumpes forurenede grundvand/drænvand uden tilladelse fra miljømyndighederne (Miljøkontrollen) i henhold til Miljøbeskyttelseslovens § 28, jf. § 27.

§ 13. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 15.

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

§ 14. Påtaleret

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

§ 15. 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.

§ 16. Delvis ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 278 ("Baner i Ørestad") bekendtgjort den 16. juni 1996 ophæves for så vidt angår den del af ejendommene matr.nr. 1 ac og 1 bg Eksercerpladsen, København, der ligger inden for lokalplanområdet samt matr.nr.167 ibid.

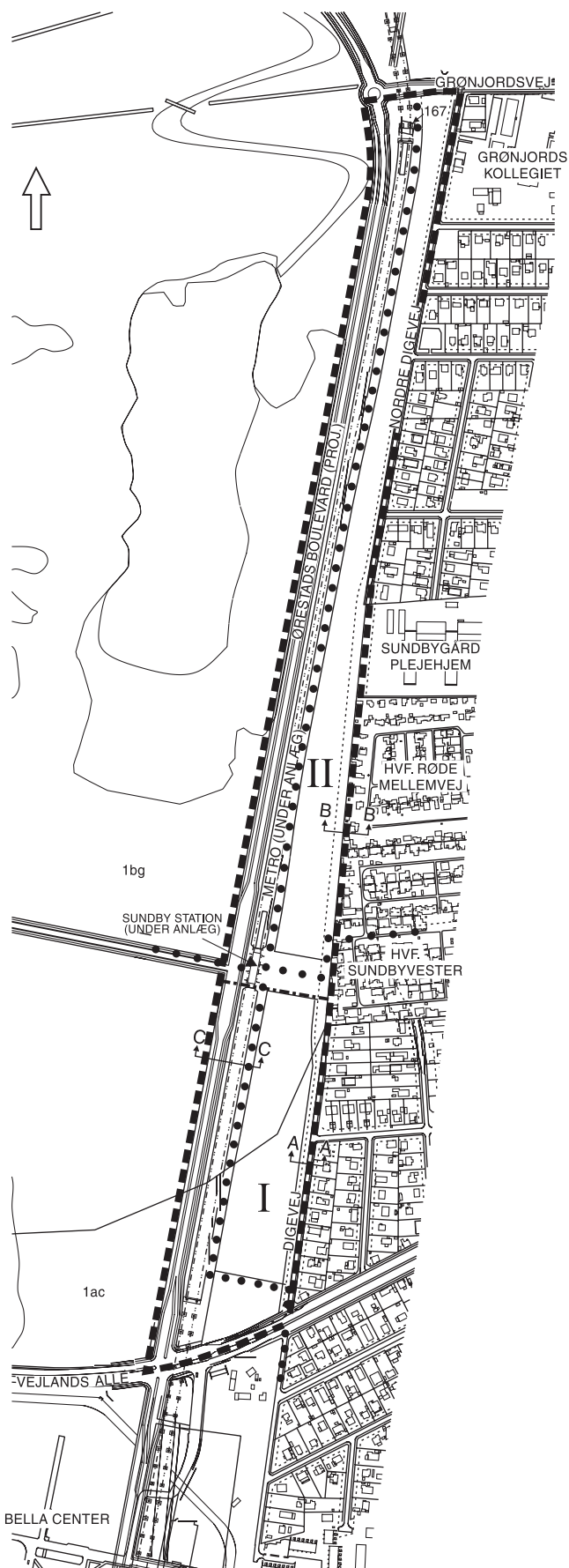
Nærværende lokalplan med indhæftede planer nr. 27.305, 27.306, og 27.308 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 23. september 1999 og endeligt bekendtgjort den 5. oktober 1999.

Bygge- og Teknikforvaltningen, den 12. april 2000

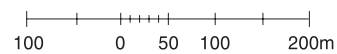
Peter Høiriis Nielsen
kontorchef

/Rita Justesen
arkitekt

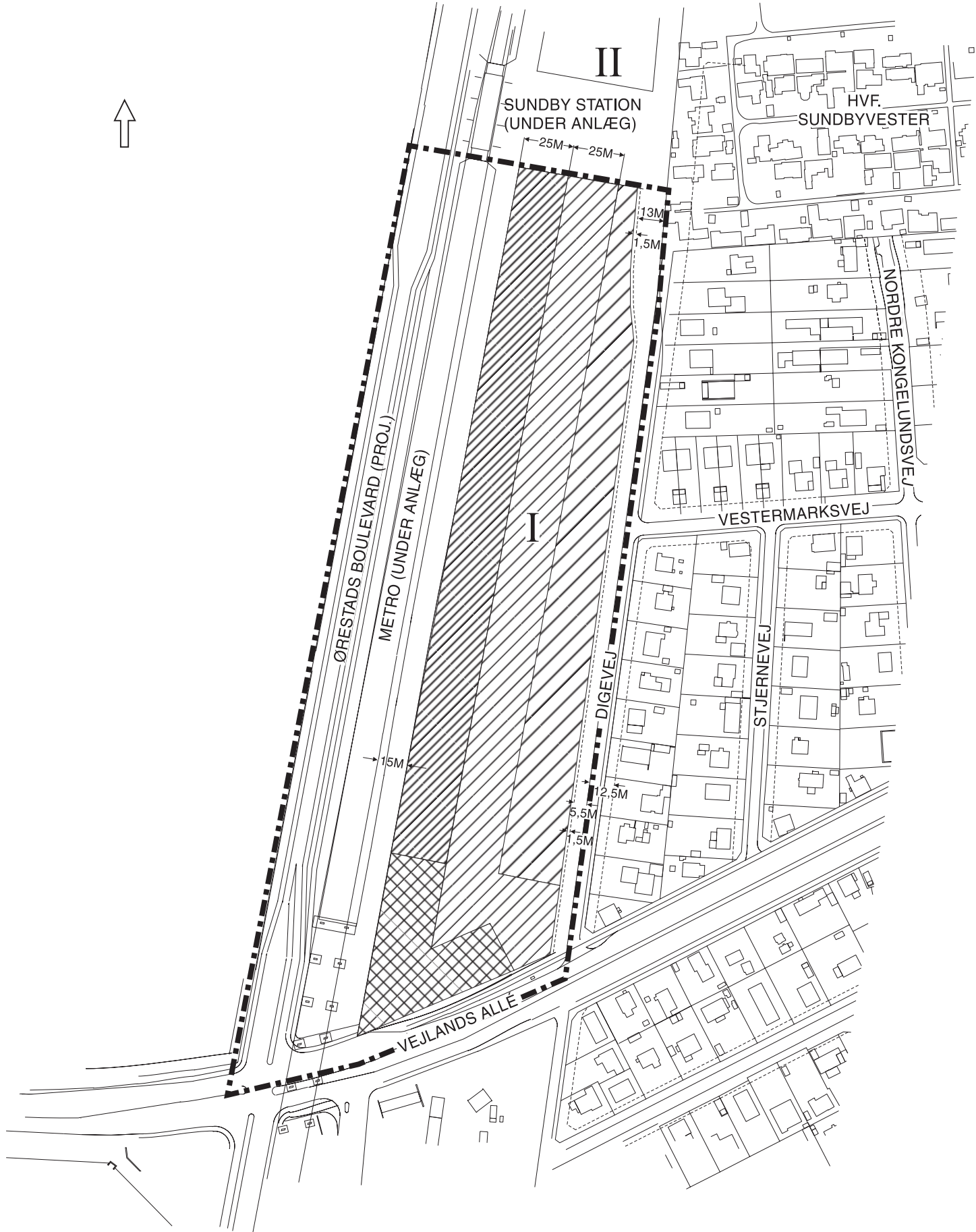
KØBENHAVNS BYRET
Indført den 12/4-2000
Lyst under nr. 39362
Jette S. Lerke



- Lokalplanområde
- - - - - Grænse mellem underområder
- Vejudvidelseslinier
- ● ● ● ● Cykelrute/overordnet stiforløb
- A A Snit



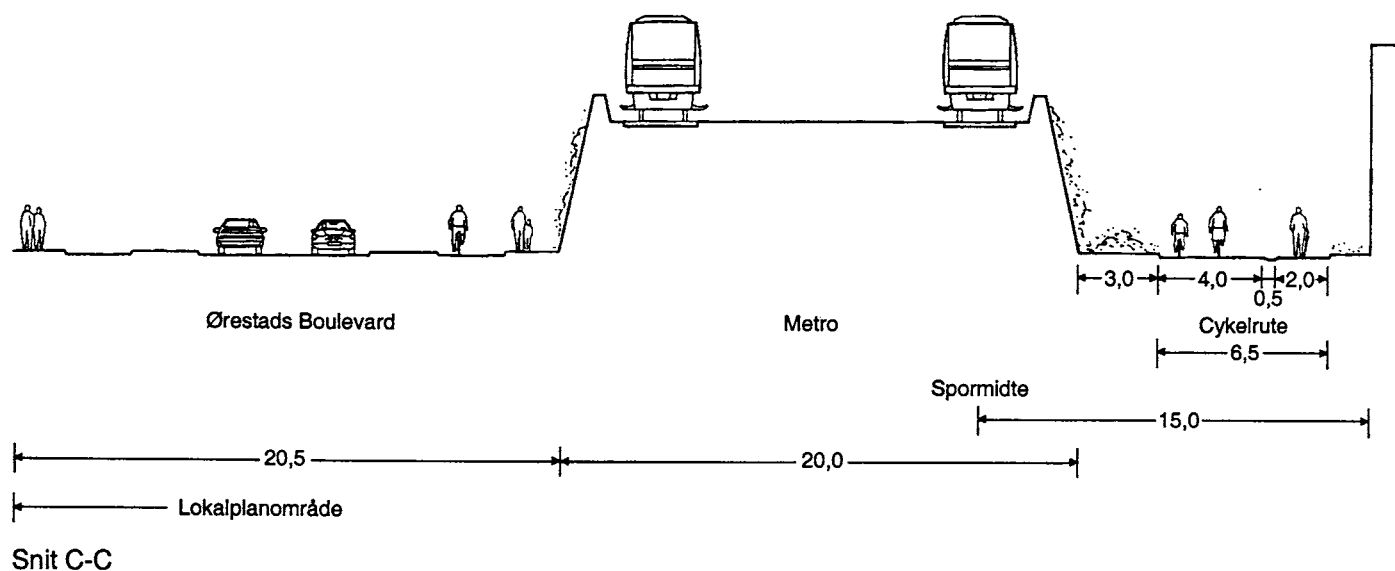
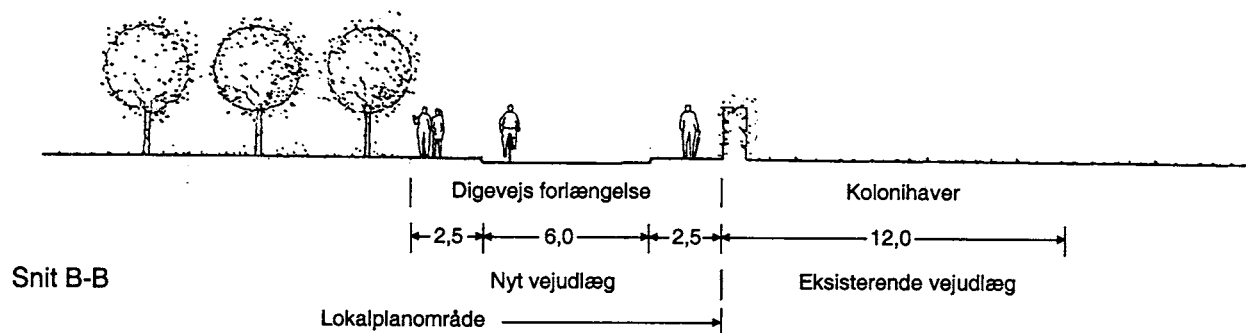
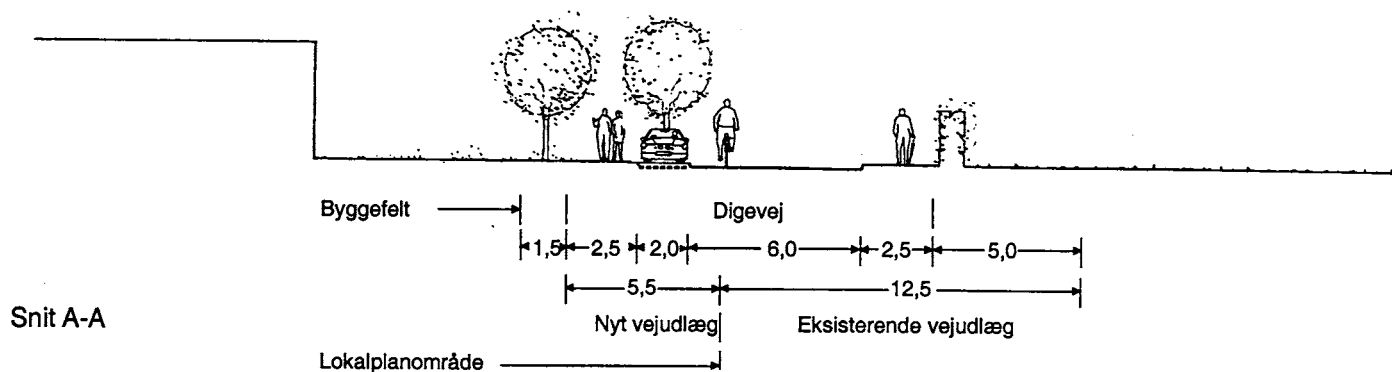
EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN SUNDBY STATION ØST	1:8.000	PD 476
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
EKSERCERPLADSEN, KØBENHAVN	AUG. 1999	27.305
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



- Underområde I
- Vejudvidelseslinier
-  1 etage
-  1-2 etager
-  2-3 etager
-  2-4 etager

0 50 100m

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN SUNDBY STATION ØST	1:2.500	PD 476
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
EKSERCERPLADSEN, KØBENHAVN	AUG. 1999	27.306
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



EMNE	MÅL	JOURN. NR.
LOKALPLAN SUNDBY STATION ØST		PD. 476
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
EKSERCERPLADSEN, KØBENHAVN	AUG. 1999	27.308
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		

Københavns Kommune

Tillæg nr. I til lokalplan nr. 307

Lokalplantillæg for området begrænset af Grønjordsvej, Nordre Digevej/Digevej, nordligt skel af Amager Hospital og Ørestads Boulevard's vestlige vejlinie.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplantillægget er at ændre anvendelsen af størstedelen af området nord for Sundby Station fra offentlige formål til helårsboliger og muliggøre nybyggeri således, at bl.a. følgende hensyn tilgodeses:

- Der ønskes et varieret byggeri med etageboliger overvejende i form af punkthuse i 3-5 etager samt rækkehuse i 2 etager placeret således, at der tages hensyn til villa- og kolonihavebebyggelsen mod øst og udsigten over Amager Fælled mod vest.
- Der ønskes en bebyggelse udformet ud fra en bærende arkitektonisk idé, der sikrer et kvalitativt helhedspræg, uden at det med arealets lange smalle form bliver for konformt.
- Der ønskes friarealer af høj kvalitet med et markant grønt præg og regelmæssige offentlige passagemuligheder mellem Nordre Digevej/Digevej og gang- og cykelstien langs med Metro.*)

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.580 og omfatter det i lokalplan nr. 307 fastlagte under-

område II, der udgør del af ejendommen matr. nr. 182 Eksercerpladsen, København, samt alle parceller, der efter den 1. august 2002 udstykkes i området.

Stk.2. Området opdeles i underområderne IIA og IIB som vist på tegning nr. 27.580.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. For område IIA gælder:

- a) Området fastlægges til helårsboliger. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger. Indretning af bebyggelse må ikke uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse ske således, at institutioner og lignende placeres over etager med boliger.
- b) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetaageareal på mindst 95 m², og ingen bolig må være mindre end 75 m². Boliger for unge, ældre og personer med handicap opført efter gældende lovgivning er undtaget fra bestemmelserne.
- c) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere, herunder anlæg for affaldssortering (miljøstationer).

Stk. 2. For område IIB gælder bestemmelserne i § 3 i lokalplan nr. 307.

*) Borgerrepræsentationen har i mødet den 1. marts 2001 tiltrådt en revideret udgave af "Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri" med de deri indeholdte minimumskrav, anbefalinger og visioner.

§ 4. Vej- og stiforhold mv.

Stk. 1. Digevejs forlængelse fastlægges i en bredde af 10 m og mod Nordre Digevej fastlægges en vejudvidelseslinie til en samlet bredde på 15 m, jf. tegning nr. 27.620 og 27.582.

På tegning nr. 27.582 er vist eksempler på snit i henholdsvis Digevejs forlængelse og Nordre Digevej med anlægsbredder på 10 m. Fortovet i østsiden af Digevej kan erstattes af en græsbeplantet rabat i det omfang, ejendommene øst for ikke har facade til vejen.

Vejanlæggene udformes således, at gennemkørsel med motorkøretøjer hindres ved opsætning af pullerter eller lignende og ved anlæg af Digevej/Nordre Digevej som en 4 m bred sti på en strækning ud for plejehjemmet Sundbygård, jf. tegning nr. 27.582. Overkørsler til parkeringsarealer fungerer som vendepladser.

Stk. 2. Der kan etableres én overkørsel til parkeringsarealer fra Digevej/Nordre Digevej for hver af de fastlagte 12 boliggrupper, jf. § 5, stk. 1, pkt. a. Tilkørsel til område IIB kan kun foregå fra Nordre Digevej.

Stk. 3. Mellem Digevej/Nordre Digevej og den fastlagte gang- og cykelsti langs med Metro fastlægges en 3 m bred offentligt tilgængelig stiforbindelse for hver boliggruppe bortset fra den sydligste i område IIA og gennem område IIB, i princippet som markeret på tegning nr. 27.620.

I forbindelse med eventuel udstykning af de i § 5, stk. 1, pkt. a, fastlagte rækkehuse, jf. § 8, forudsættes ovennævnte stiforbindelser i område IIA udlagt som privat fællesvej/sti.

Stk. 4. Pladsen øst for Sundby Station, jf. tegning nr. 27.620, fastlægges som vej. Pladsen, der skal friholdes for bilkørsel, skal gives en markant og urban karakter med en stram træbeplantning og overvejende befæstede arealer. Pladsen indgår i en tværgående stiforbindelse mellem Amager Fælled/Sundby Station og Sundbyerne bl.a. gennem HF. Sundbyvester.

Stk. 5. Der fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier mod Digevejs forlængelse i en afstand af 4,5 m og mod Nordre Digevej i en afstand af 7,0 m fra de i stk. 1 fastlagte vejlini-

er samt mod stien langs med Metro i en afstand af 15 m fra nærmeste spormidte.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. For område IIA gælder:

- a) Bebyggelse skal opføres i 12 boliggrupper i princippet i overensstemmelse med bebyggelsesplan vist på tegning nr. 27.620 med rækkehuse i 2 etager samt etagehuse i form af et længehus i 3 etager og punkthuse i 3-5 etager.
Husdybden må for rækkehuse og længehuset ikke overstige henholdsvis 10 m og 12 m. Punkthuse må opføres med en dybde/bredde på indtil 18 m, og det bebyggede areal må ikke overstige 240 m². Gesimshøjden må ikke overstige 6, 9, 12 og 15 m og bygningshøjden ikke 8, 11, 14 og 17 m for bebyggelse i henholdsvis 2, 3, 4 og 5 etager. Gesimshøjden måles fra bearbejdet terræn og til laveste sternkant i tilfælde af tagflader med ensidig eller asymmetrisk taghældning, jf. i øvrigt § 6, stk. 1. Bygningshøjden måles ligeledes fra bearbejdet terræn.
- b) Ud over bebyggelsen fastlagt i pkt. a kan der opføres udhuse samt andre mindre bygninger i én etage til fællesanlæg, herunder bykologiske anlæg.
- c) Uanset pkt. a kan Bygge- og Teknikforvaltningen tillade mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra den fastlagte bebyggelsesplan, når den karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.

Stk. 2. For område IIB gælder:

Bebyggelsen skal i princippet opføres inden for det på tegning nr. 27.620 viste byggefelt. Det bebyggede areal må ikke overstige 2.000 m² og etagearealet ikke 3.500 m². Bebyggelsen må højst opføres i 3 etager, og bebyggelsens højde må ikke overstige 12 m.

Bebyggelsens højde må ikke overstige 0,8 x afstanden til anden bebyggelse inden for området. Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold.

Stk. 3. For hele lokalplanområdet gælder:

Bebyggelsens højde må ikke overstige 0,4 x afstanden til henholdsvis modstående vejudvidelseslinje mod Nordre Digevej og modstående vejlinje mod Digevejs forlængelse, dog ikke 0,6 x afstanden ud for ejendommen matr.nr. 905 Sundbyvester, København (Sundbygård).

Med denne bestemmelse samt bestemmelserne i stk. 1 og stk. 2 er bygningslovgivningens bestemmelser om bebyggelsens højde i forhold til vej, sti, naboskel og anden bebyggelse tilsidesat.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Den samlede bebyggelse i henholdsvis område IIA og område IIB skal afspejle en bærende arkitektonisk idé. Gavle skal udformes som facader og forsynes med vinduesåbninger, karnapper, altaner eller lignende. Karnapper og lignende bygningsfremspring skal udformes som integrerede dele af bygningens facader.

Tage skal udformes med sådanne tagformer, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning. Tagene skal herunder inden for hvert af områderne være så tilpas ensartede, at der opnås overensstemmelse med det tilsigtede fællespræg af bebyggelsen. Skrå tagflader inden for område IIA må ikke have en hældning, der overstiger 15°. Tagmaterialer må ikke være reflekterende.

Boliger i etagehuse skal forsynes med opholdsaltaner eller, for så vidt angår stuelejligheder, terrasser. Altaner skal udformes som integrerede dele af bygningens facader og kan udføres fremspringende eller som helt eller delvis indeliggende og må højst sammenbygges 2 og 2.

Ændringer af eksisterende bebyggelse skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn respektere bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Stk. 2. Der skal overvejende anvendes afdæmpede farvenuancer inden for jordfarve- eller gråtoneskalaen. Metalflader skal have mat overflade, glas, der anvendes som facademateriale, skal være uden spejlvirkning, og blank mur skal fremstå karakterfuld og have stor stoflighed i teglstenen samt fuger i neutral farve.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 100 pct. af etagearealet, og skal anlægges med opholdsarealer, herunder legepladser, for beboere og brugere efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse. Friarealet beregnes for hvert af underområderne under ét.

Stk. 2. Parkeringsdækningen i område IIA skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkeringen skal grupperes omkring tilkørselsarealerne til de enkelte boliggrupper i princippet som vist på tegning nr. 27.620.

Parkeringsdækningen i område IIB skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Parkeringen skal placeres på arealet nærmest Grøn-jordsvej og skal være fælles for hele området.

Parkeringsarealer skal forsynes med træbeplantning.

Stk. 3. Friarealer hørende til rækkehusene samt terrasser til stuelejligheder i etagehusene udføres som private haver, der hegnes med levende hegn. Friarealer herudover skal som hovedregel henligge uindhegnede.

Mod Digevej/Nordre Digevej skal en 3 m bred zone nærmest vejudvidelseslinjen tilsås med græs, og mod stien langs med Metro skal arealet mellem byggelinien og stien ligeledes tilsås med græs, jf. tegning nr. 27.582.

Punkthuse kan opføres på indtil 80 cm høje plinte, der i givet fald skal have samme højde og gives en ensartet udformning. Overgangen fra plint til øvrigt terræn skal udføres som græsklædte skråninger. Mod stien langs med Metro skal plinten holdes bag den i § 4, stk. 5 fastlagte bebyggelsesregulerende byggelinie, og mod Digevej/Nordre Digevej skal plinten holdes bag ovennævnte 3 m zone.

§ 8. Udstykninger

Ved opførelse af rækkehusbebyggelse, jf. § 5, stk. 1, kan der udstykkes parceller med en mindste grundstørrelse på 120 m².

§ 9. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 11.

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

§ 10. Påtaleret

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

§ 11. 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.

§ 12. Delvis ophævelse af lokalplanen

Lokalplantillægget ophæver for så vidt angår det af lokalplantillægget omfattede område følgende bestemmelser fastlagt i lokalplan nr. 307, bekendtgjort den 12. april 2000:

§ 3 for så vidt angår område IIA, § 4, stk. 2, § 5, stk. 3 og § 11, stk. 1 og stk. 3, sidste afsnit.

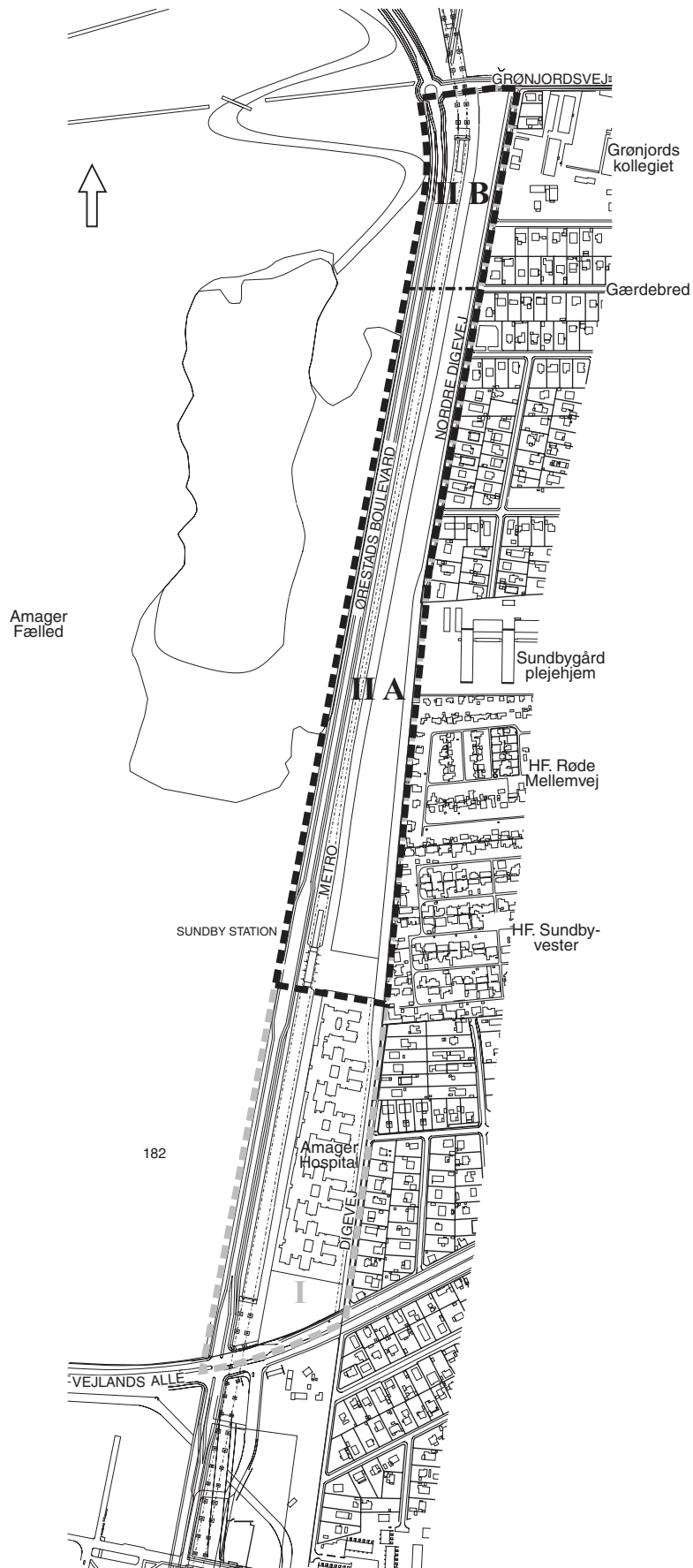
Nærværende tillæg til lokalplan med indhæftede planer nr. 27.580, 27.620, og 27.582 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 20. februar 2003 og endeligt bekendtgjort den 25. marts 2003.

Bygge- og Teknikforvaltningen, den 15. januar 2004

Peter Høiriis Nielsen
kontorchef

/Rita Justesen
arkitekt

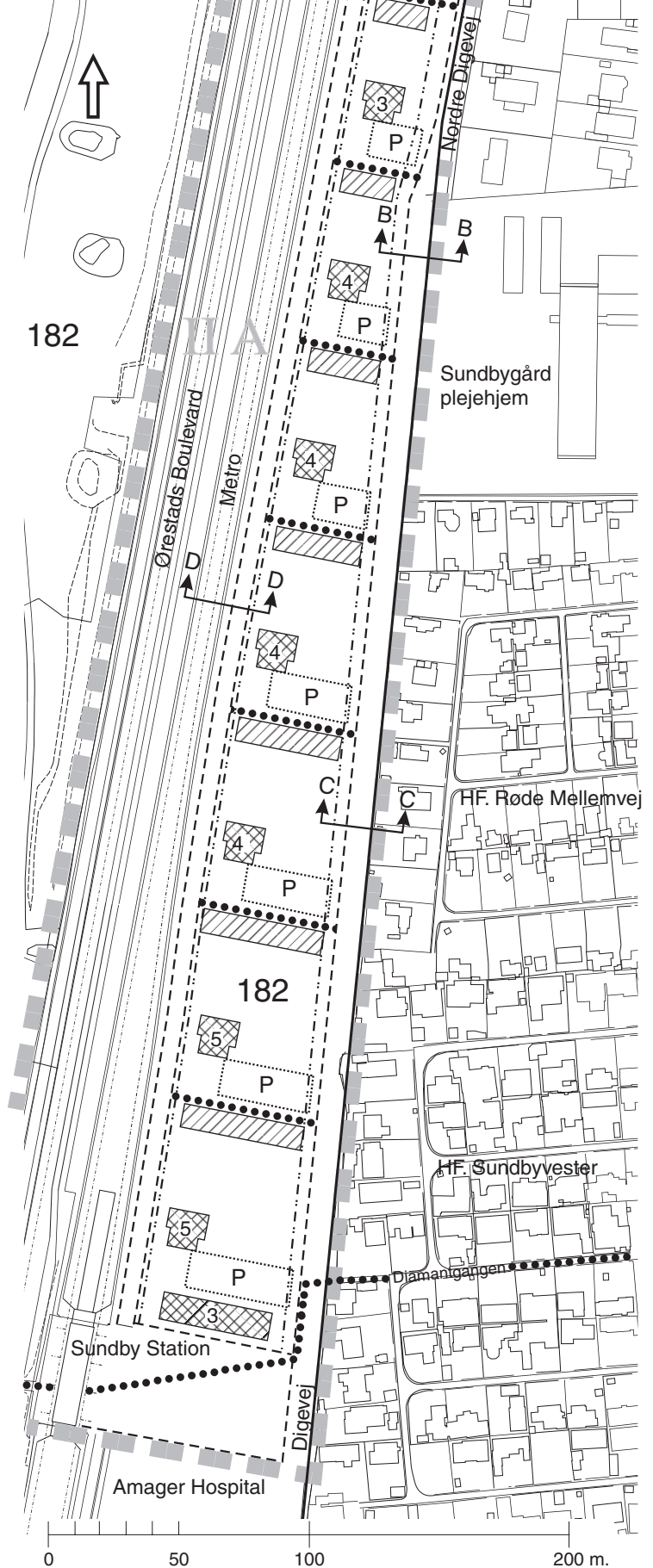
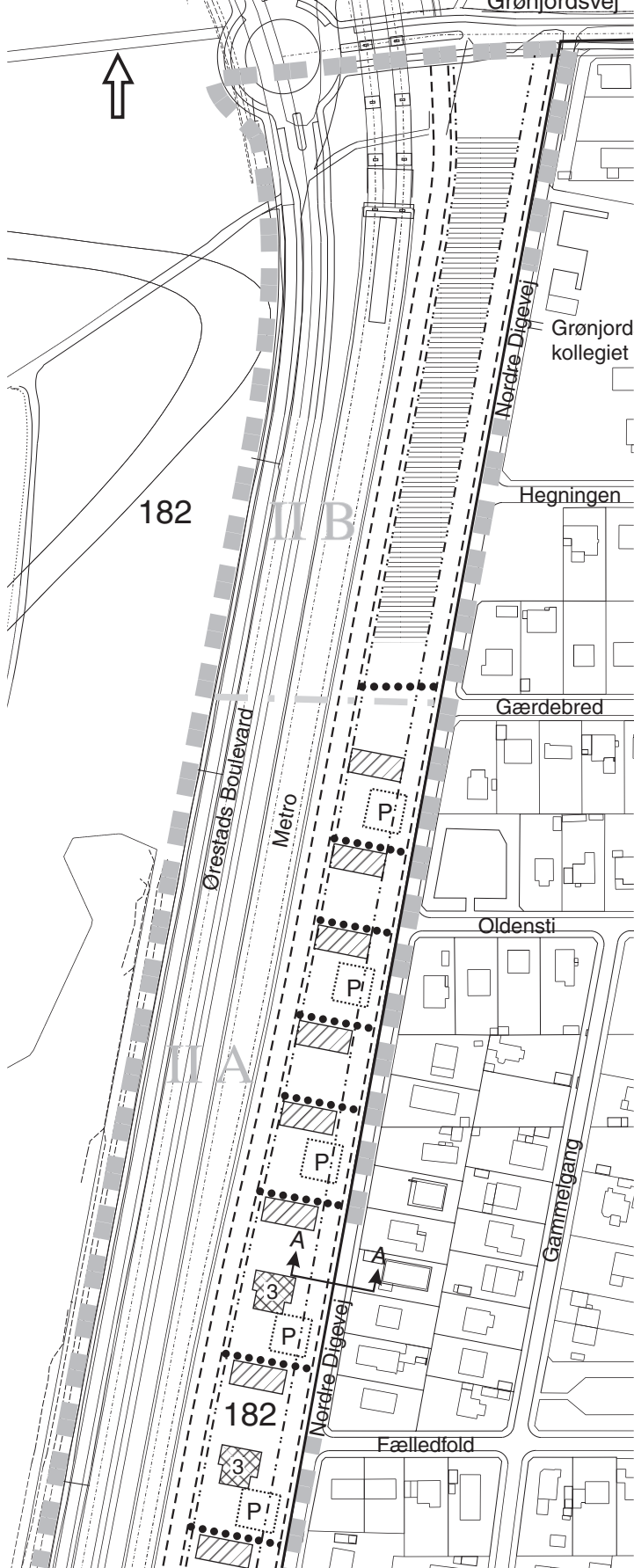
KØBENHAVNS BYRET
Indført den 15/1-2004
Lyst under nr. 6324
Belinda Lütken



Område

- — — — Lokalplan nr. 307
- ■ ■ ■ Lokalplantillægsområde
- · - · - · Grænse mellem underområder

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
Tillæg nr. 1 til lokalplan Sundby Station Øst	1:8.000	311/484
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
Eksercerpladsen, København	Aug. 2002	27.580
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



Principiel bebyggelsesplan mv.

----- Vejudvidelseslinie/Nord-syd gående sti (cykelrute)/stationsforplads

..... Bebyggelsesregulerende byggelinie

..... Tværgående stier

▨ Rækkehuse i 2 etager

▩ Etagehuse med etageantal

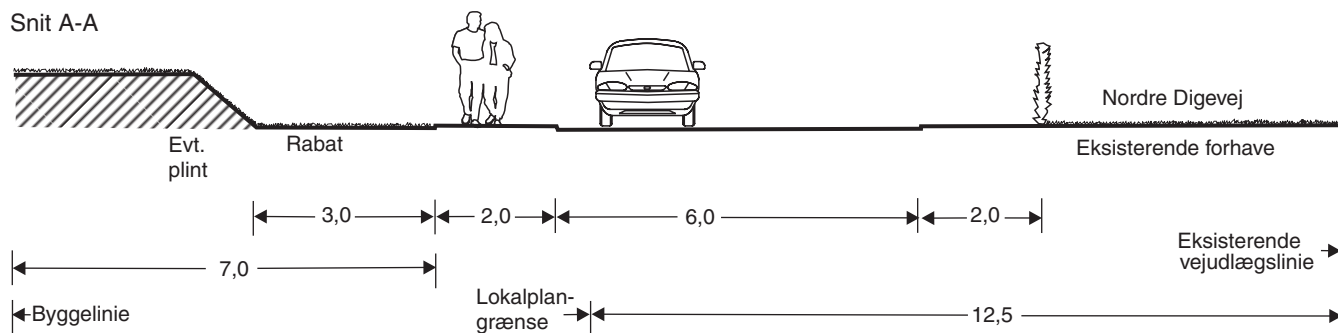
▬ Byggefelt i område II B

EMNE	MÅL	JOURN. NR.
Tillæg nr. 1 til lokalplan Sundby Station Øst	1:2.500	311/484
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
Eksercerpladsen, København	Jan. 2003	27.620
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		

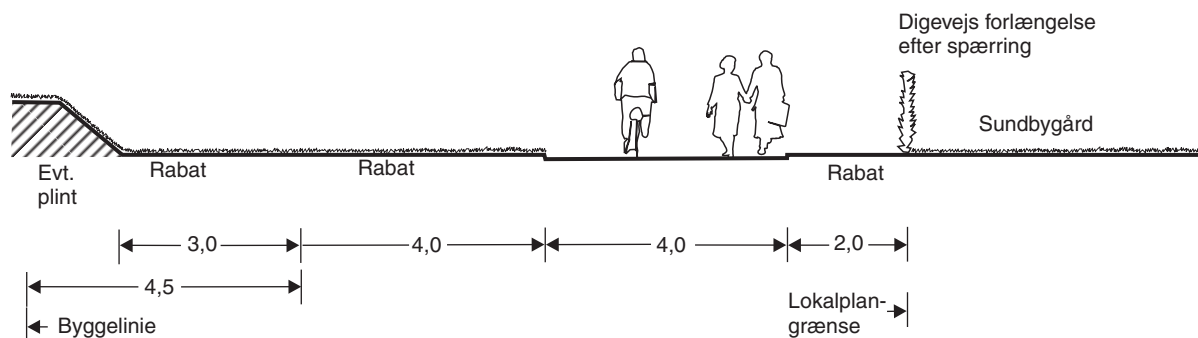
Københavns Kommune

Lokalplan nr. 307 "Sundby Station Øst" med tillæg I og 2

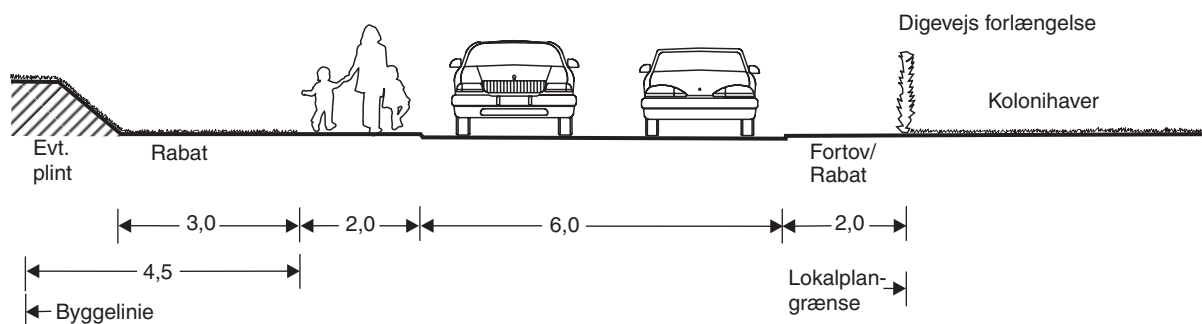
Snit A-A



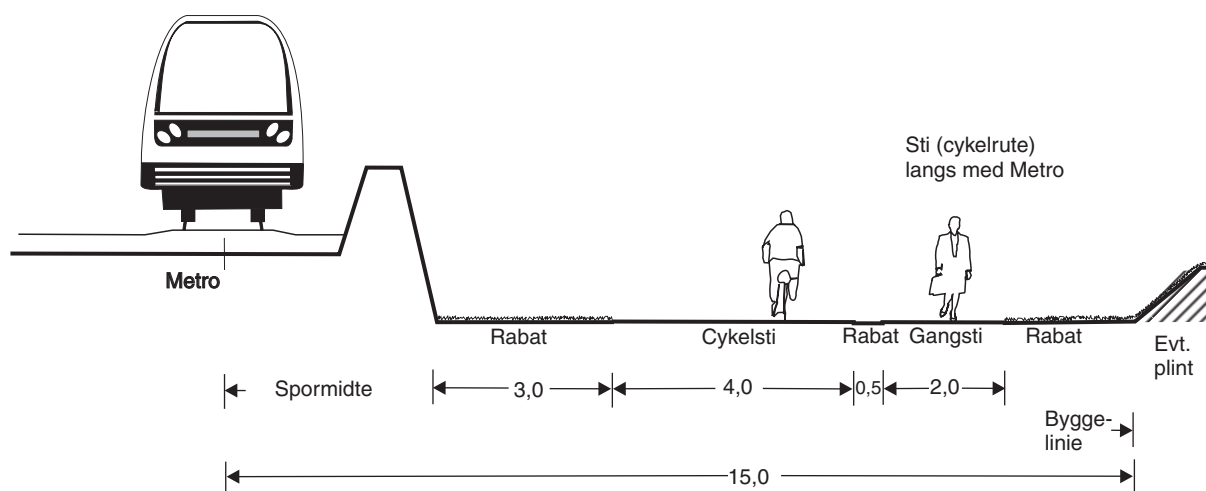
Snit B-B



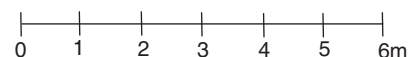
Snit C-C



Snit D-D



Vejforhold snit



EMNE Tillæg nr. 1 til lokalplan Sundby Station Øst	MÅL 1: 125	JOURN. NR. 311/484
EJERLAV Eksercerpladsen, København	TEGN. DATO Aug. 2002	TEGN. NR. 27.582
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postboks 447
1505 København V
e-mail: bydesign@tmf.kk.dk
tlf: 33 66 12 90