

LOKALPLAN NR. 376 “FINLANDSGADE“



Borgerrepræsentationen har den 13. maj 2004 vedtaget lokalplan nr. 376 til “Finlandsgade“
Lokalplanen er bekendtgjort den 29. juni 2004 og tinglyst den 14. marts 2005.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN.....	3
LOKALPLANOMRÅDET I DAG	4
LOKALPLANOMRÅDET OG KVARTERET	5
OFFENTLIG OG PRIVAT SERVICE	6
PLANLÆGNING	7
AKTUELLE BYGGEØNSKER	8
PLANENS PÅVIRKNING AF MILJØET	11
TRAFIKSTØJ	11
FORURENING AF UNDERGRUNDEN	11
NEDSIVNING AF REGNVAND	12
MILJØRIGTIGT BYGGERI	12
FJERNVARME	12
 LOKALPLAN NR. 376	 13
§ 1. FORMÅL	13
§ 2. OMRÅDE	13
§ 3. ANVENDELSE	13
LOKALPLANTEGNING NR.1	14
§ 4. VEJFORHOLD OG BYGGELINIER	16
§ 5. BEBYGGELSENS omfang og placering	16
LOKALPLANTEGNING NR.2	18
§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	19
§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener	22
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER	22
§ 9. RETSVIRKNINGER	23
§ 10. SERVITUTBORTFALD	23
KOMMENTARER AF GENEREL KARAKTER	23

Forside: Skitse, der viser eksempel på ny boligbebyggelse.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN



Luftfoto af lokalplanområdet. I dag er de lave bygninger, der tidligere rummede en papirvarefabrik, revet ned.

Lokalplanen er foranlediget af, at Ejendomsselskabet af 1.11.1979 Aps ønsker at opføre nyt boligbyggeri med ca. 50 boliger på ejendommene matr. nr. 47 og 104 Eksercerpladsen, København, der hidtil har huset Aage Seibæk Papirvarefabrik og papirengros. I dag er al produktion ophørt og bygningerne revet ned.

Ud over de to ubebyggede grunde rummer karreen boligbebyggelse i 5 etager opført i forskellige perioder spændende fra starten af 1900 tallet til 1970'erne. Bebyggelsesforholdene fremtræder i dag noget rodede og usammenhængende, da industriens tidlige lokalisering i området hidtil har blokeret for opførelse

af byggeri til afslutning af den karréstruktur, som den ældste boligbebyggelse i karreen peger frem mod.

I Kommuneplan 2001 er karreen fastlagt til boliger med en bebyggelsesprocent på 110 og indgår i et større byfornyelsesområde på det nordlige Amager. For at sikre en arkitektonisk tilfredsstillende afrunding af karreen er der samtidig med lokalplanen vedtaget et forslag til kommuneplantillæg, der muliggør en bebyggelsesprocent på 130 for den sydlige del af karreen, og som tilgodeser, at den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse i den nordlige del kan fastlægges som bebyggelsesplan uafhængigt af bebyggelsesprocenter mv.

Lokalplanområdet i dag



Finlandsgade set mod vest med kollegiet i forgrunden.



Sundholmsvej set mod øst. I forgrunden ses bebyggelsen i gule mursten, der er beliggende på hjørnet ved Norgesgade. I baggrunden skimtes bebyggelsen i røde mursten fra 1914.

Sundholmsvej set mod vest med kollegiet i forgrunden.



Lokalplanområdet ligger i bydelen Sundbyvester og afgrænses af Finlandsgade, Brigadevej, Sundholmsvej og Norgesgade, .

Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent for de bebyggede ejendomme i karreen er 237 og varierer for de enkelte ejendomme fra 127 til 302. Det ubebyggede areal udgør i gennemsnit 28 pct. af etagearealet og varierer fra 15 til 58 pct.

Karreen rummer 354 boliger, hvoraf de 219 boliger i Rasmus Nielsens Kollegium i gennemsnit er 33 m² brutto, mens de resterende boliger i karreen har et gennemsnitligt areal på 68 m², varierende fra 59 til 86 m².

Erhvervsetagearealet udgør 228 m² og er beliggende i stueetagen mod Norgesgade og Finlandsgade.

Bebyggelsen nærmest Norgesgade ejes af Fælledgården, der er en afdeling under Foreningen Socialt Boligbyggeri (FSB). Bebyggelsen i gule mursten med rødt tegltag er fra 1932-33 og er tegnet af arkitekterne Edvard Heiberg og Karl Larson og passer fint i gadebilledet. Som et markant arkitektonisk element fremstår bebyggelsen med altaner i 1. – 4. sals højde både mod gadesiden og ind mod friarealerne.

Bebyggelsen, der er beliggende ud mod Sundholmsvej på hver side af en blind passage, er tegnet af Landbo Bertelsen. Den er opført i 1914 og omfatter 40 ejerboliger. Bebyggelsen er i røde mursten med rødt tegltag og fremstår med karnapper. Indgangspartierne er smykket med en fordakning over døren, og ud mod Sundholmsvej markeres trappeopgangene med en frontispice i taget. Stueetagen i de to hjørner i bebyggelsen ud mod Sundholmsvej var oprindeligt indrettet som butikker.

Rasmus Nielsens Kollegium mod Brigadevej ejes af en selvejende institution og administreres af FSB. Bygningen, der er opført i røde mursten, er tegnet af arkitekt Frode Galatius og opført i 1971. Bygningen fremtræder lidt bastant og arkitektonisk anonym. En stor del af det ubebyggede areal er udlagt til parkering, men da kun ca. halvdelen af parkeringspladserne er etableret, betyder det, at kollegiet sammenlignet med den øvrige boligbebyggelse i karreen har relativt store udendørs opholdsarealer.

Lokalplanområdet og kvarteret



Byggeföreningshusene i Sverrigsgade har høj bevaringsværdi og er omfattet af en bevarende lokalplan.



De fleste af Amager Fælled Skoles bygninger har høj bevaringsværdi.

Lokalplanområdet ligger på kanten af den tætte by ud til det mere åbne institutionsområde mod sydvest. Kvarteret er udbygget over en lang historisk periode og rummer derfor meget blandede bebyggelsesformer.

Den ældste bebyggelse ligger i Sverrigsgade, hvor Arbejdernes byggeförening opførte foreningens første huse i 1867-71 efter tegninger af arkitekt H.S. Sibbern. De små byggeföreningshuse i 2½ etage med tætte, frodige baghaver anslår en charmerende, provinsiel stemning, der understreges af det smalle gaderum og interne stiforbindelser.

I det kileformede område med offentligt byggeri mellem Sundholmsvej og Amager Fælledvej ligger mod nord Amager Fælled Skole. Bygningerne er tegnet af arkitekt Niels Christian Christensen, der stod bag en lang række københavnske kommuneskoler. De er opført i henholdsvis 1909 som Amagerbro Skole og 1917 som Sundbyvester Skole. De to skolebyggerier fremstår med det gedigne og statelige præg, der kendetegner skolebyggeriet fra forrige århundredskifte.

Bag Amager Fælled Skole ligger Sundholm, en bebyggelse med lyse gulkalkede bygninger med røde murstensdekorationer, fint anlagte haveanlæg med store træer. Arkitekt Emil Jørgensen tegnede Sundholm, der blev bygget i 1905-08. Her anbragte Forsørgelsesvæsenet personer afhængige af fattighjælp eller dømt til tvangsarbejde på grund af tiggeri, alfonseri, gadeprostitution eller lignende. I



Kort fra 1870'erne. Lokalplanområdet ligger indenfor den røde ring. Ud over landsbyerne Sundbyvester og Sundbyøster ses det, at der er foregået en mindre byudvikling på Amagerbro omkring Amagerbrogade.

Bevaringsværdige sammenhænge: Omgivelserne rummer flere bevaringsværdige bebyggelser, der på grund af helhedspræg eller større sammenhængende træk har særlig byarkitektonisk værdi.



Sundholm er et homogent bygningskompleks.

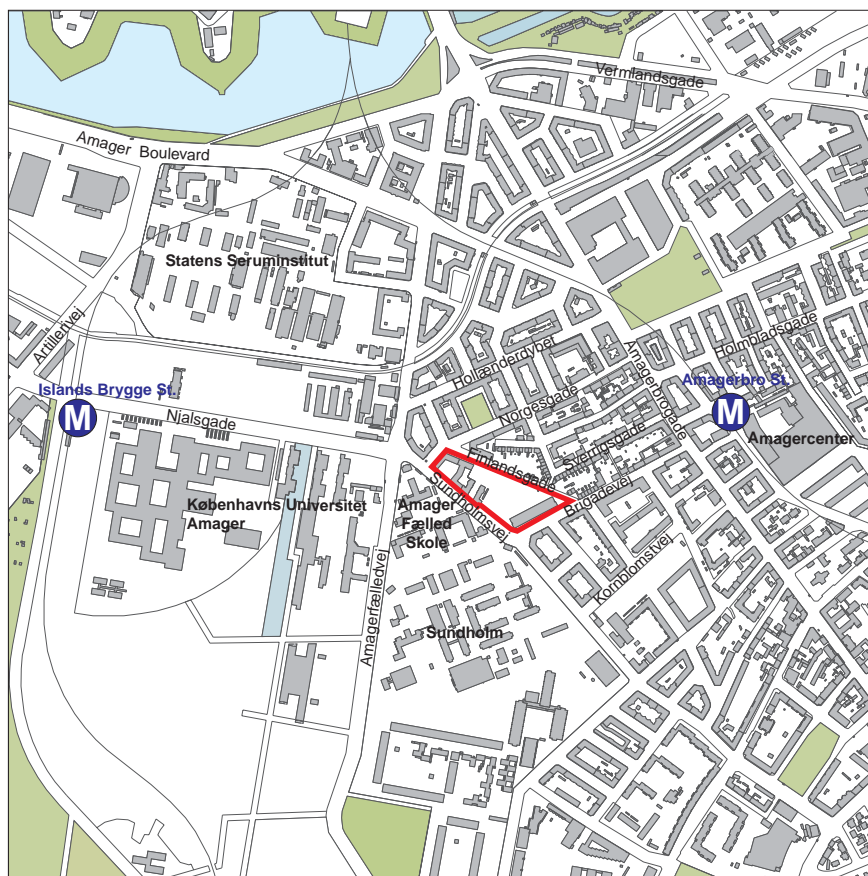


dag fungerer Sundholm som herberg, forsorgshjem, kursuscenter og kunstnerværksteder.

Ved Norgesgade grænser lokalplanområdet op mod Amagerbros Kvarter, der er bebygget efter en samlet bebyggelsesplan udarbejdet af Københavns Kommune i begyndelsen af forrige århundrede. Hensigten var at skabe et varieret byområde, hvor pladser, forhaver og vejtræer skulle berige gadebilledet. Kvarteret, med sin 6 etagers bebyggelse, opleves som et tæt, men samlet og helstøbt område. Syd for Brigadevej rummer kvarteret traditionel karrébebyggelse fra 1910/20'erne blandet med nyere almen boligbebyggelse.

Offentlig og privat service

Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til den kollektive trafikbetjening med flere buslinier ad Sundholmsvej og Amagerfælledvej. Herudover er der afstande på henholdsvis 400 og 7-800 m til metrostationerne Amagerbro ved Amagercentret og Islands Brygge ved Njalsgade. I områdets umiddelbare omgivelser ligger en skole, flere børneinstitutioner, Sundby Bibliotek i Jemtelandsgade og Københavns Universitet Amager. Dagligvarebutikker findes primært i bydelscentret langs Amagerbrogade, der afgrænser bydelen mod Sundbyøster, og i Amagercentret. Vor Frelsers Kirkegård, Christianshavns Vold og den centrale grønning samt kanalerne i Ørestad Nord er større rekreative områder i kort afstand fra lokalplanområdet.



 Metrostation

 Lokalplanområdet

Planlægning

I Københavns Kommuneplan 2001 er lokalplanområdet fastlagt som boligområde (B3-område). Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110, og der må maksimalt bygges i 5 etager, eksklusiv tagetage. Friarealet (eksklusiv parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 60 procent af boligetagearealet og 15 procent af erhvervsetagearealet.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent og størrelsesordenen af friarealet. Der er derfor samtidig vedtaget et kommuneplantillæg.

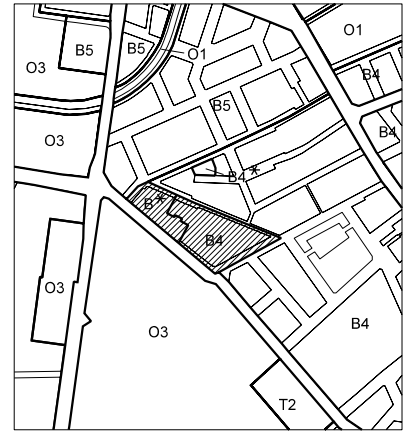
Kommuneplantillægget fastlægger hele karreen til boligformål. Den sydøstlige del af karreen ændres fra et B3-område til et B4-område, hvor bebyggelsesprocenten ikke må overstige 130, og der maksimalt må bygges i 5 etager, eksklusiv tagetage. Friarealet (eksklusiv parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 50 procent af boligetagearealet og 10 procent af erhvervsetagearealet.

På tegningerne er vist de hidtidige og de nye rammer for området.

B Boliger
 O1 Fritidsområder
 O3 Institutioner
 C bolig og serviceerhverv
 T Tekniske anlæg
 * Særlige bestemmelser



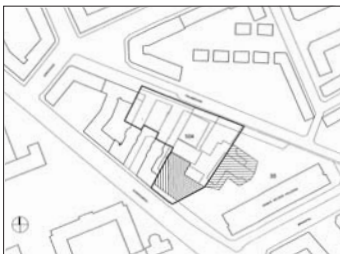
Rammer for lokalplanlægning i Kommuneplan 2001.



Det vedtagne kommuneplantillæg.

Den nordvestlige del af karreen ændres fra et B3-område til et B*-område, hvilket betyder, at bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og størrelse af friarealet i lokalplanen erstattes af bebyggelsesregulerende bestemmelser, der opretholder områdets særlige karakter. Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning

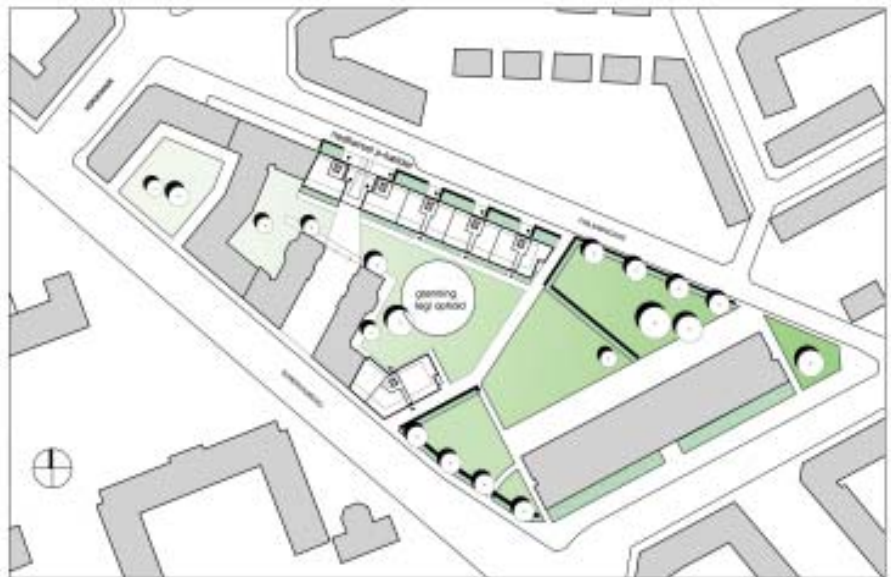
Aktuelle byggeønsker



Eksempel på magelæg. Et magelæg er en forudsætning for realiseringen af bebyggelsesplanen for område I.

Arkitekterne Niels Houlberg & Søren Svendsen MAA/PAR har for Ejendomsselskabet af 1.11.1979 Aps udarbejdet et skitseforslag til en ny bebyggelse på matr. nr. 47 og 104 ibid. Skitseforslaget omfatter opførelse af ca. 4.900 m² nyt boligbyggeri med 49 boliger. Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse er 99,5 m².

Der lægges vægt på at opnå et rumligt samspil mellem det nye byggeri langs Sundholmsvej og Finlandsgade, den eksisterende randbebyggelse og kollegiebygningen i den sydøstlige del af karreen således, at ny og eksisterende bebyggelse danner en byarkitektonisk helhed.



Skitse til bebyggelsesplan, der har dannet grundlag for lokalplanen.



Facadetegninger, der viser den nye bebyggelse mod Finlandsgade med den store dobbelthøje port i forlængelse af passagen til Sundholmsvej. Bebyggelsen fremstår i henholdsvis 4 og 3 etager med udnyttet tagetage udformet som penthouseetage.



3D-model, der viser den nye bebyggelse set fra Finlandsgade. De to frie gavle er ved hjælp af altaner og forskydninger udformet således, at de opnås et arkitektonisk samspil.

3D-model, der viser den nye bebyggelse set fra Sundholmsvej. Mod Sundholmsvej er bebyggelsen i 5 etager med udnyttet tagetage udformet som penthouseetage.





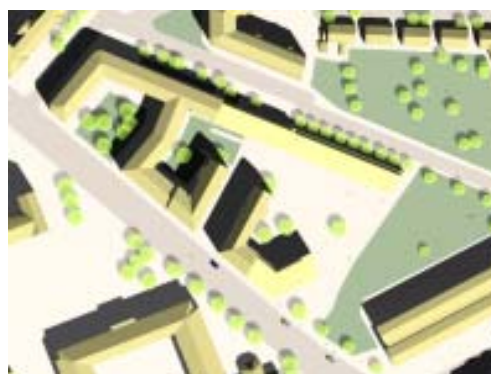
d. 21 marts kl. 9.00



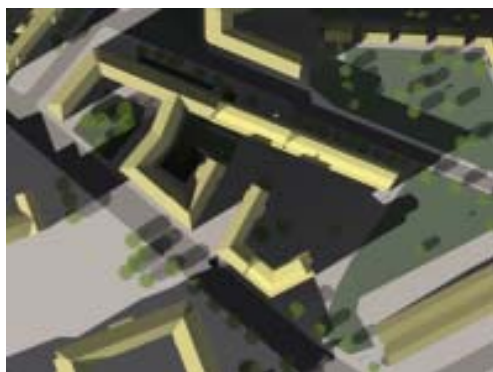
d. 21 juni kl. 9.00



d. 21 marts kl. 12.00



d. 21 juni kl. 12.00



d. 21 marts kl. 16.00



d. 21 juni kl. 16.00

Skyggediagrammer, der viser bebyggelsens skygger ved jævndøgn og sommersolhverv.



d. 21 juni kl. 19.00

I denne forbindelse lægges der vægt på, at nybyggeriet afslutter facadebebyggelsen langs Finlandsgade og Sundholmsvej samtidig med, at den visuelle kontakt mellem Finlandsgade og Sundholmsvej bevares.

Det bliver endvidere muligt at etablere større sammenhængende fælles friarealer for karreens beboere.

Planens påvirkning af miljøet

Lokalplanen vurderes at medføre en positiv påvirkning af miljøet. Nyt boligbyggeri erstatter tidligere ældre erhvervsbebyggelse, afrunder karreen og skaber beskyttede friarealer. Retningslinier for ny bebyggelses udformning, lejlighedsstørrelse og eksisterende bebyggelses bevaring, ombygning og vedligeholdelse vil over tid betyde en opgradering af karreen som boligområde. Bestemmelser om bevaring af områdets grønne karakter, herunder anlæg af forhaver med træer langs Finlandsgade, vil ligeledes være et tilskud til miljøet. Den centrale beliggenhed i forhold til offentlig og privat service samt kollektiv trafik skaber endvidere mulighed for, at den private biltrafik alt andet lige kan begrænses.

Trafikstøj

Sundholmsvej er en fordelingsgade, hvor det ækvivalente trafikstøjniveau i 2001 af Miljøkontrollen er beregnet til 67 dB(A). Finlandsgade, Norgesgade og Brigadevej er alle lokalgader, hvor det ækvivalente trafikstøjniveau vurderes at være under 60 dB(A). Den fastlagte bebyggelsesplan sikrer, at boligernes primære opholdsarealer beskyttes mod trafikstøj.

Forurening af undergrunden

Miljøkontrollen har ikke konkrete oplysninger om forurening af jord eller grundvandet inden for lokalplanområdet.

Der har inden for området været en række mindre virksomheder fra 1920'erne og frem til i dag. Her har bl.a. været skiltefabrik, maskinsnedkeri, autoværksted og autolakereri samt benzinanlæg. Fra disse aktiviteter kan der være sket forurening af undergrunden. I Finlandsgade 5-7 blev der i 1961 gravet en olietank ned på 3.500 l, som blev afblændet i 1981. I Finlandsgade 9 blev der i 1957 gravet en olietank ned på 12.000 l, som blev afblændet i 1979. Fra disse kan der også være sket en forurening af grunden. Desuden er erfaringen, at der mange steder i København er en lettere forurening af jorden, der stammer fra storbyaktiviteter som bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra biler.

Da de tidligere erhvervsgrunde skal anvendes til boligformål anbefaler Miljøkontrollen, at man lader et konsulentfirma undersøge jorden for indhold af miljøforurenende stoffer, inden et nybyggeri startes op. Man skal være opmærksom på, at ved nybyggeri eller andet, der medfører gravearbejde, skal arbejdet standses, hvis der konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader det pågældende arbejde udføre. Arbejdet kan genoptages efter 4 uger, eller når Miljøkontrollen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår herfor. Bestemmelsen gælder i medfør af § 71 i lov om forurenede jord (lov nr. 370 af 2. juni 1999).

Nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger i et område, der i Københavns Kommuneplan 2001 er udlagt som område med begrænsede drikkevandsinteresser, hvor jorden er potentielt forurenet. Dette indebærer, at der ikke umiddelbart må etableres nedsivningsanlæg i området. Københavns Kommune har imidlertid et mål om at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer samt vandløb, jf. Grundvandsplan 2000, hvor Miljøkontrollen giver tilladelse til nedsivning, såfremt det er muligt uden risiko for drikkevandsressourcerne, jf. Spildevandsplan 2000.

Miljørigtigt byggeri



Pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“, der kan ses på internettet eller rekvireres hos Miljøkontrollen eller Plan & Arkitektur.

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes miljørigtigt i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har den 1. marts 2001 tiltrådt den reviderede udgave af pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“. Baggrunden for pjecen var 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 befolkningen.

Pjecen berører emnerne miljørigtig projektering, vand, varme, el/gas, affald, materialer og grønne områder. Inden for hvert emne opstilles en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Minimumskravene i pjecen skal følges i forbindelse med byfornyelse, støttet byggeri samt kommunalt byggeri, mens private opfordres til at hente ideer herfra. Adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger i forbindelse med miljøorienteret nybyggeri fremgår af pjecen, der udleveres i Miljøkontrollen og Plan & Arkitektur.

Fjernvarme

Området er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme.

For lokalplanområdet indebærer dette, at der ved nybyggeri og ved udskiftning af hovedvarmekilden er krav om tilslutning til fjernvarmenettet.

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området begrænset af Finlandsgade (kvartergrænsen mod Sundbyvester), Brigadevej, Sundholmsvej og Norgesgade.

§ 1. FORMÅL

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for at omdanne hidtidige erhvervejendomme til boligformål i samspil med tilgrænsende boligejendomme. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

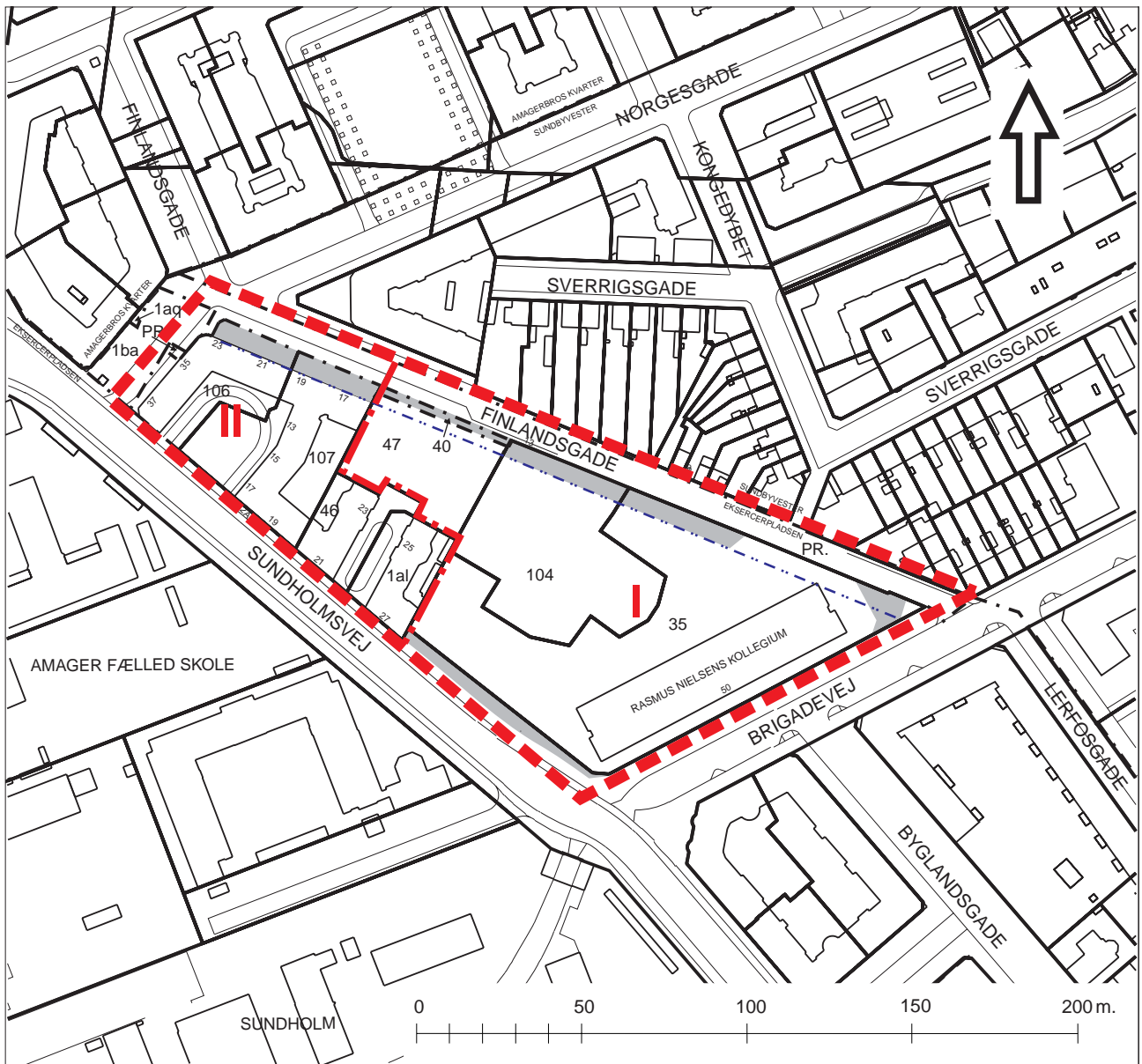
- På grund af bydelens store andel af små boliger skal det sikres, at der ved nyindretning og nybyggeri tilvejebringes større familieegnede helårsboliger. Herudover tillades kollegieboliger.
- Boligbebyggelserne i den vestlige del af karreen er tidstypiske og har en høj arkitektonisk værdi. De fastlægges derfor som bevaringsværdige og desuden som bebyggelsesplan.
- Det skal sikres, at nybyggeri tilpasses de eksisterende bebyggelsesforhold i karreen samtidig med, at der tages hensyn til kvarterets bebyggelsesstruktur og gadebilleder.
- Det for Amagerbros boligkarreer typiske træk med forhaver mod de indre gader ønskes fastholdt og videreført.
- Der sikres mulighed for forbedring af friarealforholdene med etablering af fælles gårdanlæg samt krav om parkering i konstruktion.
- Gennem bevaring af den eksisterende bebyggelse, ved krav til friarealer, ved krav om 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 lokalplantegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1a1, 35, 40, 46, 47, 104, 106, 107, del af umatrikuleret privat fællesvej (Finlandsgade), del af umatrikuleret offentlig vej (Sundholmsvej) Eksercerpladsen, København, samt alle parceller, der efter den 1. marts 2003 udstykkes i området.
- Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i underområderne I og II som vist på lokalplantegning 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 forene-



- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Vejarealer/vejudlæg der kan nedlægges/
ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt
- Bebyggelsesregulerende byggelinie

lige med områdets anvendelse til boliger. Eksisterende erhvervslokaler i stueetagen må indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Bruttoetagearealet af de enkelte butikker må ikke overstige 100 m², og det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 300 m². Lokalerne må tillige anvendes til andre former for udadvendte fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom lægeklinik samt klub-, udstillings- og beboerlokaler. Institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med boliger.

Kommentar

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

Der er ikke aktuelle planer om at indrette kollektive anlæg og institutioner i lokalplanområdet, men muligheden holdes åben, hvis der i fremtiden skulle opstå ønsker herom. I givet fald vil tilladelsen skulle gives i form af en dispensation fra lokalplanen med forudgående naboorientering.

Opmærksomheden henledes på planlovens regler for beregning af bruttoetagearealet til butikker.

Stk. 2.

Nye boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 90 m². Ingen boliger 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, jf. § 5, stk. 3 pkt. c, skal disse krav opfyldes i videst muligt 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. Foruden ovennævnte boliger må der i bebyggelsen inden for den i § 5, stk. 2, fastlagte byggezone mod Brigadevej indrettes indtil 180 kollegieboliger, der hver skal have et bruttoetageareal på mindst 40 m². Indtil 10 pct. af disse kan indrettes til særlige kollegieformål uden helårsstatus (f.eks. til udvekslingsstuderende).

Kommentar

Fastlæggele af gennemsnitlig og mindste boligstørrelse skal sikre, at de boligpolitiske intentioner om familieboliger opfyldes. Det eksisterende Rasmus Nielsens Kollegium har 219 værelser á 33 m² brutto og kan fortsætte som hidtil. Der kan først bygges nye kollegieboliger, når disse måtte være nedlagt.

Stk. 3.

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer).

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan f. eks. være fælles vaskeri, beboerlokaler, værksteder, beboerhotel og lignende.

§ 4. VEJFORHOLD OG BYGGELINIER

- Stk. 1. Mod Brigadevej og Norgesgade opretholdes de eksisterende vejlinier.
- Stk. 2. Mod Sundholmsvej opretholdes den eksisterende vejlinie på strækningen fra Norgesgade til det østlige skel af matr. nr. 1 al ibid., og der fastlægges i forlængelse heraf en fremrykket vejlinie til Brigadevej, jf. lokalplantegning nr. 1.
- Stk. 3. Mod Finlandsgade fastlægges der en fremrykket vejlinie, jf. lokalplantegning nr. 1.
- Stk. 4. De med grå signatur på lokalplantegning nr. 1 viste vejarealer og vejudlæg kan henholdsvis nedlægges og ophæves, når betingelserne herfor i hvert enkelt tilfælde er opfyldt.

Kommentar De vejudlæg, der kan ophæves, er levn fra forældede gade- og bebyggelsesplaner, og det viste vejareal af Sundholmsvej, der kan nedlægges, er fra den tid, da man havde forventninger om, at trafikbelastningen ville blive så stor, at vejen skulle udvides til 25 meters bredde.

- Stk. 5. Ved Norgesgade fastlægges der 3 m hjørneafskæringer og ved Brigadevej 5 m hjørneafskæringer.
- Stk. 6. Langs Finlandsgade fastlægges der en bebyggelsesregulerende byggelinie i og i forlængelse af facaderne af den eksisterende bebyggelse på ejendommene matr.nr. 106 og 107 ibid., som vist på lokalplantegning nr. 1.

Kommentar Byggelinien mod Finlandsgade skal sikre, at eksisterende og ny bebyggelsesfacadelinier flugter med hinanden, og at der kan etableres forhaver til den nye bebyggelse i forlængelse af de eksisterende forhaver.

- Stk. 7. Vejadgang til område I må kun ske fra Finlandsgade.
- Stk. 8. Finlandsgade kan anlægges som lege- og opholdsgade.

§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- Stk. 1. For område I må bebyggelsesprocenten ikke overstige 130.
For område II fastsættes bebyggelsesprocenten i medfør af den i stk. 3 fastlagte bebyggelsesplan.

Kommentar Gennemførelse af den fastlagte bebyggelsesplan i område II indebærer, at bebyggelsesprocenten for enkeltejendomme vil variere fra 210 til 302. Bebyggelsesprocenten vil for område II under ét være 249, mens de ubebyggede arealer vil være af størrelsesordenen 19 pct. af etagearealet.

- Stk. 2. For område I gælder særligt:

§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Principiel snittegning af bebyggelsen langs henholdsvis Finlandsgade og Sundholmsvej.



a) Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på lokalplantegning nr. 2 viste principielle bebyggelsesplan henholdsvis inden for det på tegningen viste byggefelt.

b) For bebyggelsen fastlagt som bebyggelsesplan gælder, at der skal etableres en port som angivet på lokalplantegning nr. 2. Porten skal have en højde på mindst 5 m og en bredde på ca. 12 m.

Mod Sundholmsvej skal bebyggelsen opføres i 5 etager med udnyttet tagetage udformet som penthouseetage, og mod Finlandsgade skal bebyggelsen opføres i 3 og 4 etager med udnyttet tagetage udformet som penthouseetage.

Bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med de ovenfor viste principielle snittegninger af bebyggelsen langs henholdsvis Finlandsgade og Sundholmsvej.

For bebyggelsen mod Sundholmsvej gælder, at gesimshøjden på sydsiden skal være 16,5 - 17 m, og at ingen dele af bebyggelsens højde må overstige 20 m.

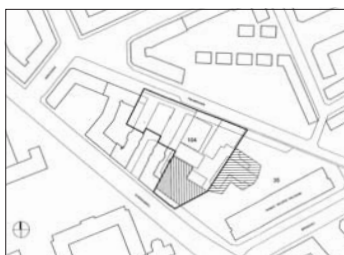
For bebyggelsen mod Finlandsgade gælder, at gesimshøjden skal være henholdsvis 9,5-10,5 m og 12,5 - 13,5 m. Ingen dele af bebyggelsens højde må overstige 16,5 m.

Ved penthouseetagerne måles gesimshøjden til overkant af murkrone/altanbrystning.

Husdybden må ikke overstige 11,2 m. Ved sammenbygning i skel skal husdybden tilpasses husdybden på naboejendommene.

c) For bebyggelsen inden for byggefeltet gælder, at den skal opføres med facader i den på lokalplantegning nr. 2 med fed streg markerede linie. Herudover skal bebyggelsen placeres og udformes således, at der opnås et arkitektonisk velargumenteret samspil med nabobebyggelserne og omgivelserne i øvrigt. Placeringen og udformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

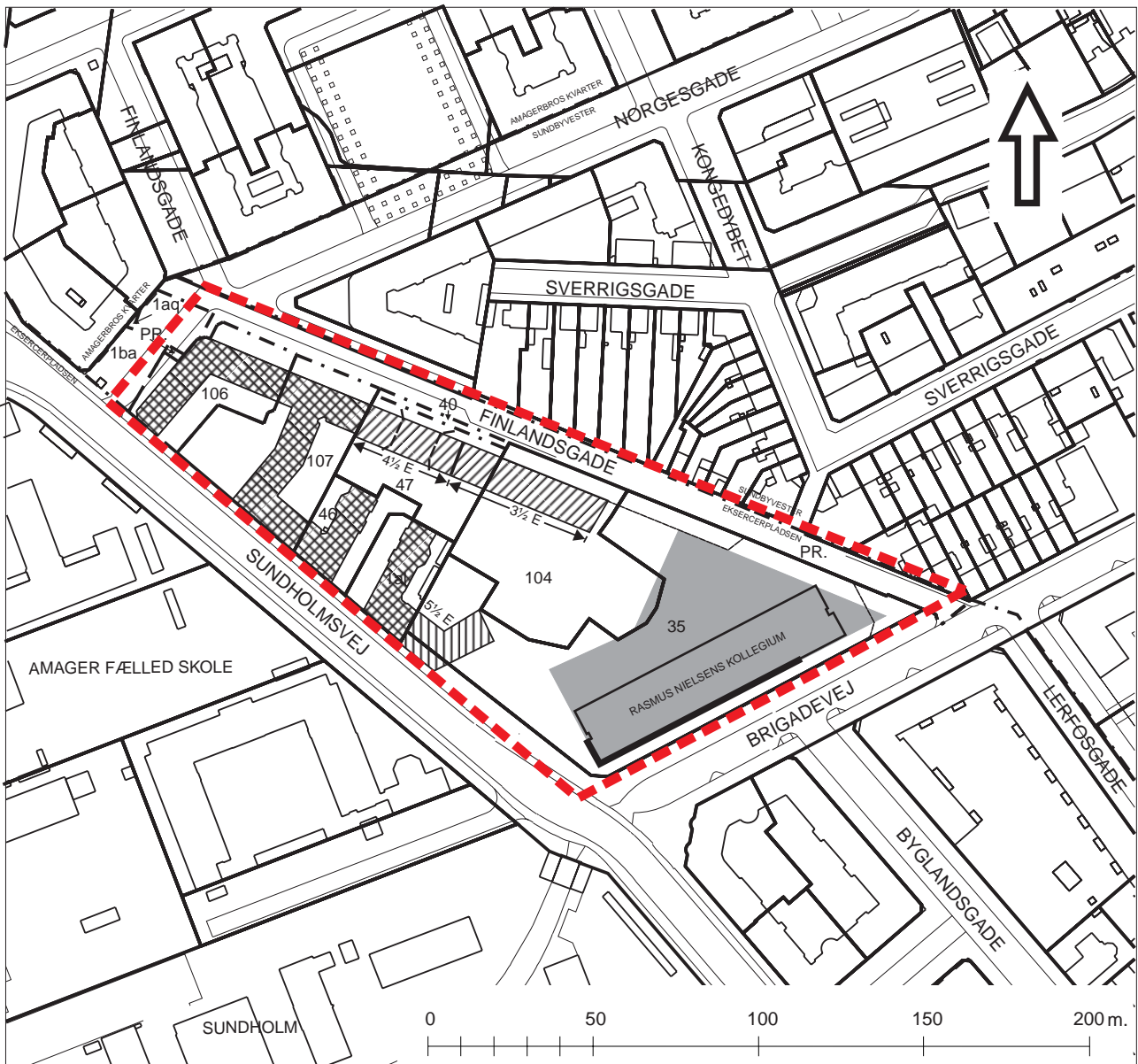
Bebyggelsen må opføres i maksimalt 5 etager med udnyttet tagetage. Tagetagen kan udformes traditionelt eller som penthouseetage med en tilbage-



Opførelse af ny bebyggelse mod Sundholmsvej i overensstemmelse med den principielle bebyggelsesplan forudsætter magelæg.



3D-model, der viser den nye bebyggelse set fra Sundholmsvej. Mod Sundholmsvej er bebyggelsen i 5 etager med udnyttet tagetage udformet som penthouseetage.



- Lokalplanområde
- Eksisterende, bevaringsværdig bebyggelse, der fastlægges som bebyggelsesplan
- Principiel bebyggelsesplan
- Port
- Byggefelt
- Sluttet randbebyggelse i byggefelt

§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

rykning på ikke under 1 m. Højden af en eventuel trempel må ikke overstige 1 m.

Gesimshøjden må ikke overstige 16,5 m, og ingen dele af bebyggelsens højde må overstige 22 m.

Husdybden må ikke overstige 12 m for almindeligt boligbyggeri og ikke 18 m for kollegiebyggeri.

Stk. 3.

For område II gælder særligt:

a) De på lokalplantegning nr. 2 viste bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse.

b) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade opførelse af nybyggeri til erstatning af bevaringsværdig bebyggelse, som ikke vil kunne istandsættes på grund af brand eller lignende "force majeure"-situation, når dette sker med samme placering og i princippet samme volumen som den eksisterende bebyggelse og en ydre fremtræden i overensstemmelse med bestemmelserne i § 6, stk. 6, pkt. e.

c) Eksisterende, uudnyttede tagetager må indrettes til boliger. Det er en forudsætning, at ejendommen indgår i fælles gårdanlæg med tilfredsstillende opholdsarealer, jf. i øvrigt § 8, stk. 5.

Stk. 4.

For hele lokalplanområdet gælder:

a) Ud over den i medfør af stk. 2 og 3 fastlagte bebyggelse må der opføres enkelte mindre bygninger i én etage, såsom udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg.

b) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplaner, etageantal, gesimshøjder og husdybder fastsat i stk. 2 og 3.

§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1.

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og give de forskellige dele af bebyggelsen et velargumenteret fællespræg med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas. Nybyggeri skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremstå med arkitektonisk høj kvalitet i et nutidigt formsprog.

Stk. 2.

Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og forsynes med vinduer, franske altaner eller lignende, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens



Permanent fritstående gavle i lokalplanområdet.

nærmere godkendelse skal udformes og placeres på baggrund af en helheds-løsning for den pågældende gavl.

- Stk. 3. Skiltning, reklamering og opsætning af facadebelysning, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse og skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver 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 karakter eller den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk. Der må ikke opsættes signboards, lysviser eller reklameskilte med løbende eller blinkende effekt.
- Stk. 4. Tekniske anlæg og installationer på tag skal udformes således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- Stk. 5. Ibrugtagning af bebyggelsen kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Antenner, herunder paraboler, må alene placeres på tag så diskret som muligt og i øvrigt under hensyntagen til den enkelte bygnings arkitektoniske udtryk. Placering og udformning af antenner skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.
- Stk. 6. For område I gælder særligt:
- De 2 frie gavle på bebyggelsen fastlagt som bebyggelsesplan i henhold til § 5, stk. 2 skal udformes således, at der opnås et særligt arkitektonisk samspil, eksempelvis ved altaner og forskydninger som motiv. Udformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.
 - Vinduer skal primært være rektangulære i højformat. Vinduer skal monteres med klart planglas.
 - Boliger, bortset fra kollegieboliger, skal forsynes med opholdsaltaner eller ter-

§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

rasser. Etablering af altaner på den eksisterende bygning på ejendommen matr. nr. 35 ibid. må kun ske i form af franske altaner.

- d) Opgange i boligbebyggelse, bortset fra kollegiebebyggelse, skal forsynes med adgang til begge facader.
- e) Der skal anvendes lyse tegl i grå eller gul nuance, og facader skal fremstå i blank mur. Derudover skal der 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 stofflighed i teglstenen samt fuger i neutral farve.

Stk. 7.

For område II gælder særligt:

- a) Enhver ombygning, ændring eller istandsættelse skal udføres i overensstemmelse med bebyggelsens oprindelige arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.
- b) Facader skal opretholdes i blank mur og skal repareres med stentype, farve og forbandt som eksisterende facademurværk.
- c) Eksisterende vinduer i facader på ejendommene matr. nr. 1 al og 46 ibid. skal i tilfælde af udskiftning erstattes med sidehængte, udadgående dannebrogsvinduer af træ og de deraf afledte typer. Eksisterende vinduer i facader på ejendommene matr. nr. 106 og 107 ibid. skal i tilfælde af udskiftning erstattes med vinduer svarende til de oprindelige vinduer. Glas skal være af klart planglas.
- d) Altaner på ejendommene matr.nr. 106 og 107 ibid. skal bevares eller udskiftes med altaner af tilsvarende dimensioner. Altanerne skal fremstå med lukket bund og tynde lodrette balustre. Udformningen af altaner skal med hensyn til materiale, farve, byggeteknik mv. harmonere med husets facade.
- e) Ved indretning af beboelse i tagetagen skal denne forsynes med kviste eller lignende opbygninger tilpasset bygningens arkitektur og facaderytme. Udformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.
- f) Ny bebyggelse, jf. § 5, stk. 3, pkt. b, skal fremstå med et nutidigt og moderne formsprog og med en arkitektonisk udformning, der tager udgangspunkt i og respekterer de bevaringsværdige træk, der præger bebyggelsen på den pågældende gadestrækning.



Det markante altanmotiv er med til at give bygningen karakter.

§ 7. FORANSTALTNINGER MOD FORURENINGSENER

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres (jf. dog § 5, stk. 2 og 3), udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område I være af størrelsesordenen 50 pct. af boligetagearealet, 10 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til børneinstitutioner og skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse. I område II skal friarealet i videst muligt omfang anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.



Friarealplan fra skitseforslaget.

Eksisterende forhaver i Finlandsgade.



Stk. 2.

Arealerne mellem Finlandsgades sydlige vejlinie og den i § 4, stk. 6 fastlagte bebyggelsesregulerende byggelinie skal, bortset fra adgangsarealer, anlægges som beplantede friarealer/forhaver efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

Stk. 3.

Der skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse plantes træer på friarealerne.

Kommentar

Af hensyn til træernes vækstbetingelser er minimumskravet til bedets størrelse 10 m² for træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede. For træer i lukkede befæstelser skal der minimum være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder minimum 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen.

Stk. 4.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. For kollegieboliger gælder dog, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Parkering skal etableres i underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse. Indtil halvdelen af parkeringsdækningen for kollegieboliger må dog indrettes på terræn. Nedkørselsramper til underjordiske parkeringsanlæg skal placeres og udformes efter Byg-

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

ge- og Teknikforvaltningens godkendelse således, at der opnås bedst muligt samspil med tilgrænsende friarealer og bygninger.

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

Stk. 6. Hegn omkring forhaver langs Finlandsgade skal udføres som levende hegn og må have en maksimal højde på 1,2 m. Øvrige hegn skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræde tilpasset arkitekturen i karreen.

Stk. 7. Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelse og seshæmmede færdsel på arealerne.

Stk. 8. Træer skal bevares i videst muligt omfang.

§ 9. 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.

§ 10. SERVITUTBORTFALD

Retningsplan tinglyst den 29. december 1966 ophæves.

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

Arbejde der forudsætter udgravning af grund, 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.

Lokalplan nr. 376 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 13. maj 2004 og bekendtgjort den 29. juni 2004.

Bygge- og Teknikforvaltningen den 29. juni 2004.

Peter Høiriis Nielsen
kontorchef

/Kirsten Mølgaard
vicekontorchef

KØBENHAVNS BYRET
Indført den 14. marts 2005
Lyst under nr. 44428
Puk Willumsen



Københavns Kommune
Bygge- og Teknikforvaltningen
Plan & Arkitektur
Rådhuspladsen 77
1550 København V

Telefon 33 66 12 90
E-mail: planogarkitektur@btf.kk.dk
www.planogarkitektur.kk.dk