

# LOKALPLAN NR. 385 “VERMLANDSGADE”



Lokalplan 385 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 20. januar 2005, bekendtgjort den 8. marts 2005 og tinglyst den 12. juli 2005.

<b>BAGGRUND FOR LOKALPLANEN .....</b>	<b>3</b>
LOKALPLANENS FORMÅL .....	3
BAGGRUND .....	4
LOKALPLANOMRÅDET OG KVARTERET .....	4
OFFENTLIG OG PRIVAT SERVICE .....	4
PLANLÆGNING .....	4
TRAFIK .....	5
SKITSEFORSLAG TIL NY BOLIGBEBYGGELSE .....	5
INTENTIONER I LOKALPLANFORSLAGET I ØVRIGT .....	7
BYARKITEKTONISK VURDERING .....	7
PLANENS PÅVIRKNING AF MILJØET .....	7
TRAFIKSTØJ .....	8
VIRKSOMHEDER .....	8
FORURENING AF UNDERGRUNDEN .....	8
NEDSIVNING AF REGNVAND .....	8
MILJØRIGTIGT BYGGERI .....	9
FJERNVARME .....	9
SKYGGEDIAGRAMMER .....	10
<b>LOKALPLANEN .....</b>	<b>11</b>
§ 1. FORMÅL .....	11
§ 2. OMRÅDE .....	11
§ 3. ANVENDELSE .....	12
§ 4. VEJ- OG STIFORHOLD .....	13
§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	14
§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....	15
§ 7. UBEBYGGEDE AREALER .....	17
§ 8. LEDNINGSFORHOLD .....	18
§ 9. SÆRLIGE FÆLLESANLÆG .....	18
§ 10. FORANSTALTNINGER MOD FORURENINGSGENER .....	18
§ 11. RETSVIRKNINGER .....	19
§ 12. SERVITUTBORTFALD .....	19
LOKALPLANTEGNING NR.1 .....	21
LOKALPLANTEGNING NR.2 .....	22



Lokalplanområdet ligger i det nordvestlige hjørne af Sundbyøster, tæt ved grønne områder med voldterrænet omkring Stadsgraven, Kløvermarken og haveforeninger. Mod øst ligger blandet industri- og erhvervsbebyggelse. Karreerne omkring Amagerbrogade, Christmas Møllers Plads og Svinget/Store Mølle Vej danner et meget homogent bebyggelsesmiljø med bevaringsværdige bygninger af høj arkitektonisk kvalitet.

## Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af boligbebyggelse på hidtidige erhvervsjendomme mv., at sikre bevaring af arkitektonisk værdifulde karrebebyggelser, at muliggøre anlæg af rekreativt areal med en delstrækning af en overordnet cykelrute i den tidligere Amagerbanes tracé og at opretholde en transformerstation.

## Baggrund

Lokalplanforslaget er udarbejdet på foranledning af Kaae Gruppen A/S, der har fremsendt et skitseprojekt udarbejdet af arkitektfirmaet 3xNielsen. Byggeønskerne omfatter umiddelbart opførelse af ca. 7.500 m<sup>2</sup> etageareal, der indrettes til ca. 75 boliger som en 1. etape på selskabets ejendom matr.nr. 474 Amagerbros Kvarter, København beliggende Vermlandsgade 24. Der er desuden udarbejdet et skitseforslag til bebyggelse af karréens øvrige ejendomme. Bebyggelsen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2001, hvorfor der samtidig er udarbejdet forslag til tillæg til Kommuneplan 2001.

## Lokalplanområdet og kvarteret



*Et andet markant byrum er det tidligere baneterræn langs Store Mølle Vej, der defineres af de tilstødende bygningsfronter. Særlig markant i den forbindelse er den gennemgående bebyggelse langs vejens sydside.*

*Bebyggelsen langs Vermlandsgade danner en markant front mod det store, åbne byrum mod nord.*

## Offentlig og privat service

Karréen mellem Vermlandsgade og Store Mølle Vej/Ved Skansen/Markmandsgade, hvor der er et aktuelt byggeønske, fremtræder ustruktureret og uden særlig byarkitektonisk kvalitet, bortset fra en transformerstation. Bebyggelsen består af lave bygninger til autoudstilling, værksted, møbelbutik, transformerstationen, en privat ejet børneinstitution og Christianshavns Brandstation. I modsætning hertil er boligbebyggelserne i den øvrige del af planområdet homogene og af en høj arkitektonisk standard. Bebyggelserne har individuelle særpræg og er opført i forskellige stilarter, der spænder mellem bygninger i historicistiske stilarter og byggerier med funktionalistisk tiltag, såsom altan-karnap motiv fra 1930'erne. Trods disse forskelligheder fremtræder de i kraft af materialevalg, proportioner m.v. med høj grad af egalitet.

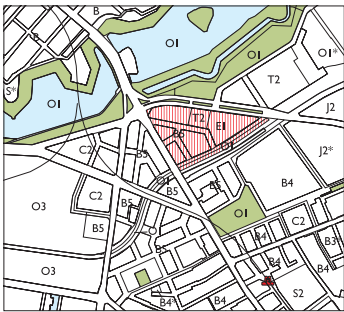
Nogle af ejendommene langs Vermlandsgade berøres af fortidsmindebeskyttelseslinien omkring Christianshavns Voldanlæg.



Området er velbeliggende i forhold til offentlig og privat service. Der er flere buslinier på Amagerbrogade, Christmas Møllers Plads og Vermlandsgade, og afstanden til Christianshavn og Amagerbro metrostationer er 500-700 m.

## Planlægning

I Københavns Kommuneplan 2001 er erhvervsjendommene samt børneinstitutionen i den aktuelle karré fastlagt til blandet erhverv (E1-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110. Brandstationen er fastlagt til offentlige tekniske anlæg (T2-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60. Store Møl-



De eksisterende rammer i Kommuneplan 2001

le Vej er udlagt til offentligt rekreativt område (O1-område) mens den resterende del er fastlagt til boligformål (B5-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150. I kommuneplanen er Amagerbrogade udpeget til bydelscenter. Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Der er derfor samtidig udarbejdet forslag til kommuneplantillæg. Kommuneplantillægget fastlægger hele området til boligformål (B5-område med en bebyggelsesprocent på 150 og en friarealprocent på 40) bortset fra den tidligere Amagerbanes tracé langs Store Mølle Vej, der forbliver et offentligt rekreativt område (O1-område). De nuværende B5-områder tilføjes en \*-bemærkning om, at der i lokalplaner kan fastlægges nærmere bestemmelser om bebyggelsesprocenter m.v. ud fra bevaringshensyn. I lokalplanen fastlægges transformerstationen til offentlige tekniske anlæg.

### Trafik

I forbindelse med udbygning af 1. etape af den nye boligbebyggelse på Vermlandsgade 24, der udgør ca. 7.500 m<sup>2</sup> etageareal, skal der som en midlertidig foranstaltning etableres parkering på ejendommens sydlige del. Trafikken hertil skal ske via Store Mølle Vej.

Udbygning af 2. etape forudsætter udflytning af brandstationen, og at byggeretten herfra anvendes på den aktuelle ejendom. Brandstationsejendommen skal anlægges som en plads med parkeringsarealer mod Vermlandsgade og opholdsarealer mod Markmandsgade. Dette parkeringsanlæg skal indrettes som et fællesanlæg for den nye bebyggelse som helhed og skal trafikalt betjenes fra Vermlandsgade. I det efterfølgende afsnit redegøres nærmere for bebyggelses placering, udformning mv.

Ved planlægningen for omdannelsen af det tidligere tracé fra den nedlagte Amagerbane, hvor Store Mølle Vej indgår, skal der tages højde for den grønne cykelrute i overensstemmelse med intentionerne i rapporten "Forslag til Grønne Cykelruter - bolig- arbejdsstedsruter og rekreative ruter".

### Skitseforslag til ny boligbebyggelse

Lokalplanens underområde I, jf. lokalplantegning side 22, har et samlet areal på ca. 14.200 m<sup>2</sup>. Ved en fremtidig bebyggelsesprocent på 150 er den samlede byggerummelighed ca. 21.300 m<sup>2</sup>.

Udbygning af den ejendom, der aktuelt ønskes bebygget, foreslås gennemført ved opførelse af ca. 7.500 m<sup>2</sup> etageareal som en 1. etape svarende til ca. 75 bo-

Situationsplan der viser udbygning med 1. etape af bebyggelsen.



Med en høj grad af variation i facaderne demonstrerer projektet en nutidig tolkning af det traditionelle altan/karnapmotiv, som ses på flere af de omgivende bebyggelser. Langs facaderne indrettes en 1 m bred zone til karnapper, altaner og nicher i forskellige kombinationer.



På udsnittet ses den rige variation i facaderne, som muliggøres.



Altan/karnapmotivet er karakteristisk for kvarteret.



liger, og den tilhørende parkering midlertidig etableret på terræn på ejendommens sydlige del. Når en eventuel udflytning af brandstationen bliver mulig, vil byggeretten herfra, der udgør ca. 5.000 m<sup>2</sup>, ved tilkøb kunne udnyttes på den aktuelle ejendom som etape 2 sammen med den resterende byggeret på den aktuelle ejendom på ca. 900 m<sup>2</sup>.

Brandstationsgrunden skal indrettes til en plads og udgøre en del af bebyggelsens opholdsareal, hvorved der friholdes et udsyn fra de bebyggelser, der grænser til pladsen. Mod Vermlandsgade skal pladsen som nævnt i afsnittet „Trafik“ indrettes til et fælles parkeringsanlæg, dels underjordisk og dels på terræn. Bebyggelsen foreslås udformet som randbebyggelse i 6½ etage mod Vermlandsgade, langs skel mod brandstationsgrunden (den fremtidige plads) og ved hjørnet mellem Vermlandsgade og Store Mølle Vej. Herved forstærkes og videreføres den markante bygningsfront mod Vermlandsgade og de åbne områder omkring Stadsgraven og Christianshavns Voldanlæg. Den øvrige bebyggelse mod Store Mølle Vej og Ved Skansen skal udformes i 5½ etage. Langs Ved Skansen holdes en afstand på 30 m til eksisterende bebyggelse, og der indrettes forhaver. Midtfor mod Store Mølle Vej afbrydes facadeforløbet på en strækning på ca. 45 m med en åbning, hvor der er muliggjort opførelse af en børneinstitution i 1-2 etager med en facadelængde på ca. 25 m til erstatning for den eksisterende institution på Store Mølle Vej 13. Herved skabes en åbenhed i forhold til bebyggelse over for og samtidig fastholdes facadefronten langs Store Mølle Vej. Husdybden for boligbebyggelsen foreslås fastlagt til maksimalt 12,5 m og i gennemsnit maksimalt 11 m.

Gennemførelse af nybyggeriet må forventes at foregå i etaper. I lokalplanen er der derfor krav om, at bebyggelsen skal fremstå med et helhedspræg. Materialvalget bør som udgangspunkt være teglsten, og facadeopdelingen bør forholde sig til de omkringliggende bebyggelsers præcise proportionering mellem murflade og vindueshuller samt altan/karnap motiv. Den nye bebyggelse bør samtidig fremtræde med en tydelig nutidig arkitektur.

Det skal bemærkes, at der ikke aktuelt er ønsker om ændringer for så vidt angår

ejendommene matr.nr. 463 og 464 ibid., der er indrettet henholdsvis til børneinstitution og erhverv.

Parkeringskravet er 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> til børneinstitutioner og 1 plads pr. 400 m<sup>2</sup> til transformerstationen. Friarealkravet er 40 pct. af etagearealet til boliger, 10 pct. af etagearealet til erhverv og 100 pct. af etagearealet til børneinstitutioner. Mindst halvdelen af parkeringen skal etableres i konstruktion.

### **Intentioner i lokalplanforslaget i øvrigt**

Den bevaringsværdige bebyggelse i 5 og 6 etager, der udgør lokalplanens underområde IIA og IIB, fastlægges som bebyggelsesplan, og lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om ydre fremtræden, herunder krav i forbindelse med udskiftning eller ændringer af vindues- og dørpartier, facadeoverflader, tagmaterialer samt om bevaring af oprindelige arkitektoniske særpræg, bygningsdele og detaljer.

Der forudsættes ingen ændringer i lokalplanens område III, transformerstationen, der fastlægges som bevaringsværdig.

Område IV udgør den tidligere Amagerbanens tracé. Arealet skal anlægges som et grønt bælte med beplantning bl.a. under hensyntagen til de begrænsede friarealer til bebyggelsen langs Store Mølle Vejs sydside. Cykelruten „Amager-ruten“ følger tracéet og skal indpasses i det grønne bælte.

### **Byarkitektonisk vurdering**

Det vurderes som en byarkitektonisk kvalitet, at bebyggelsesfronten langs Vermlandsgade styrkes, og at karréen udbygges til boligområde og derved skaber et mere helstøbt byområde. Det vurderes som en kvalitet, at der friholdes et areal indrettet som plads (brandstationsgrunden), hvorved udsigten til Christianshavns Voldanlæg fra de ejendomme, der grænser til pladsen, opretholdes. En udbygning af området med de foreslåede bygningshøjder medfører ændrede udsigtsforhold fra de tilgrænsende bebyggelser særlig langs Ved Skansen og Store Mølle Vej. For at kompensere herfor trækkes nybebyggelsen tilbage fra vejlinierne mod Ved Skansen, og der etableres forhaver samt en åbning mod Store Mølle Vej, hvor der kun kan bygges en institution i 1-2 etager. Endvidere trækkes bebyggelsen tilbage fra hjørnet ved Vermlandsgade og Store Mølle Vej. Det aktuelle boligprojekt føjer sig naturligt ind i det eksisterende boligområde i kraft af et materiale- og proportionsmæssigt slægtsskab. Samtidig er det en ny og tidssvarende bearbejdning og fortolkning af de kvaliteter, der præger de omgivende bevaringsværdige bebyggelser bl.a. den rige variation i facaderne med altaner og karnapper.

Lokalplanforslaget indeholder desuden bevaringsbestemmelser for en række karréer med bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet.

### **Planens påvirkning af miljøet**

Realisering af lokalplanens bebyggelsesplan vurderes at have positiv byarkitektonisk betydning som beskrevet i forrige afsnit. Herudover vurderes den at have en afskærmende virkning mod trafikstøjen fra Vermlandsgade for de bagvedliggende ejendomme.

**Trafikstøj**

Støjniveauet på Vermlandsgade, der er klassificeret som regional vej, er målt til 69 dB(A). Støjniveauet på Amagerbrogade, der er bydelsgade, er målt til 66 dB(A). Støjniveauet i de øvrige gader i området, der er lokalgader, skønnes at ligge under 60 dB(A).

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for et tilfredsstillende støjniveau for primære udendørs opholdsarealer i boligområder er 55 dB(A) og 30 dB(A) for et tilfredsstillende indendørs støjniveau. I eksisterende tætte boligområder accepteres dog et støjniveau på op til 65 dB(A) for de primære udendørs opholdsarealer. I forbindelse med indretning af de nye boliger og friarealer forudsættes de fastlagte grænseværdier iagttaget og støjniveauet sikret ved bebyggelsens indretning, støjisolering og -afskærmning og ved lejlighedernes indretning mv.

**Virksomheder**

Miljøkontrollen vurderer, at der ikke findes virksomheder i området, der vil genere den påtænkte anvendelse af lokalplanområdet. På Herjedalsvej 3 ligger en kommunal vejlads og Københavns Energis plads til slamsugere og lignende, hvor afstandskravet til forureningsfølsomt område (boliger, institutioner mv.) er vurderet til 50 m. Dette skønnes at kunne forenes med den fremtidige bebyggelse.

For så vidt angår brandstationen er det vejledende afstandskrav 20 m til forureningsfølsomt område. Afstandskravet overholdes ikke med den foreslåede bebyggelsesplan, men Miljøkontrollen vurderer, at der ikke vil være væsentlige gener herfra, der er kun få udrykningskøretøjer, og man har fra den eksisterende naboboligbebyggelse ikke modtaget klager over støj fra brandstationen. Stationen er desuden et serviceorgan for beboere i området.

**Forurening af undergrunden**

Ved bygge- og anlægsarbejder og inden overgang til mere følsom anvendelse som beboelse og børneinstitutioner, skal der ifølge lov om forurennet jord søges tilladelse hos Miljøkontrollen. Hvis der ved et gravearbejde stødes på forurennet jord, skal arbejdet standses og forureningen anmeldes til Miljøkontrollen. Bortskafning af forurennet jord skal ske efter Miljøkontrollens anvisning.

Miljøkontrollen har historiske oplysninger om aktiviteter, der kan have ført til forurening og konkrete oplysninger om jord- og grundvandsforurening på en række af ejendommene inden for lokalplanområdet. Det skal i den forbindelse bemærkes, at på Vermlandsgade 24, matr.nr. 474 ibid., hvor der foreligger et byggeprojekt, er der i 1993-1994 foretaget en oprensning. Der kan dog stadig findes forureninger, der ikke på oprensningstidspunktet var fokuseret på. Undersøgelse heraf samt evt. efterfølgende oprensning mv. skal følge de sædvanlige procedurer efter aftale med Miljøkontrollen.

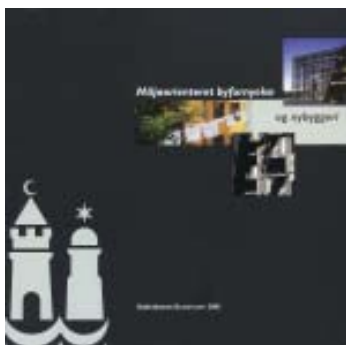
**Nedsivning af regnvand**

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser, hvor nedsivning ikke umiddelbart tillades. Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer samt vandløb, jf. Grundvandsplan 2000 for Københavns Kommune. Miljøkontrollen anbefaler generelt, at der etableres nedsivningsanlæg i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri, såfremt det er muligt uden risiko for drikkevandsressourcerne.



Kommunen kan ved Byggeri & Bolig give tilladelse til nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt.

### Miljørigtigt byggeri



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

### Fjernvarme

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

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

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

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

For lokalplanområdet betyder det, at der ved nybyggeri og ved udskiftning af hovedvarmekilde er krav om tilslutning til fjernvarme.

## SKYGGEDIAGRAMMER



Den 21. marts kl. 09.00



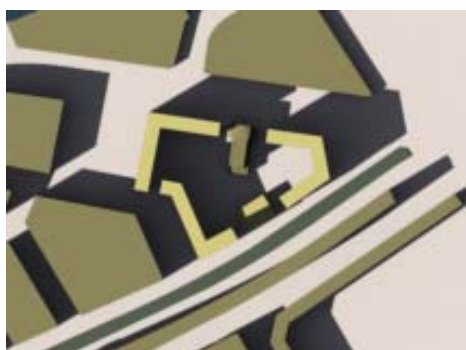
Den 21. juni kl. 09.00



Den 21. marts kl. 12.00



Den 21. juni kl. 12.00

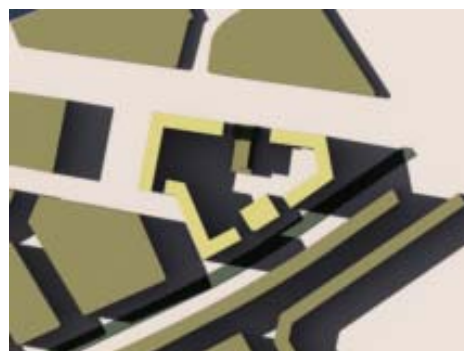


Den 21. marts kl. 16.00



Den 21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer, der viser bebyggelsens skygger ved jævndøgn og sommarsolhverv.



Den 21. juni kl. 19.00

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af Vermlandsgade, Uplandsgade, Amagerbrogade og Christmas Møllers Plads.

## § 1. FORMÅL

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for opførelse af ny boligbebyggelse på hidtidige erhvervsejendomme mv., for bevaring af arkitektonisk værdifulde karrébebyggelser, for anlæg af et offentligt rekreativt areal med en cykelrute i den tidligere Amagerbanes tracé samt for opretholdelse af en transformerstation.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Nye boliger skal i overensstemmelse med kommunens boligpolitik være attraktive familieegnede helårsboliger.
- Den nye boligbebyggelse skal udformes dels som en fortsættelse af den eksisterende markante randbebyggelse langs Vermlandsgade, dels som rumdannende randbebyggelse langs en pladsdannelse mellem Vermlandsgade og Markmandsgade, langs Ved Skansen og ved hjørnet mellem Vermlandsgade og Store Mølle Vej. Mod Store Mølle Vej varieres randbebyggelsen med åbninger, og der muliggøres en institutionsbebyggelse i 1-2 etager. Bebyggelsen skal udformes i et arkitektonisk formsprog, der tager udgangspunkt i og modsvarer de omgivende karrébebyggelses høje arkitektoniske standard, udtryk, proportionering og materialeanvendelse. Bebyggelsen, der kan etapedeles, skal sikres et kvalitativt helhedspræg og udformes i et nutidigt formsprog ud fra en bærende arkitektonisk idé.
- Med særlige bestemmelser om den ydre fremtræden af bevaringsværdig bebyggelse skal det sikres, at kvalitetene fastholdes.
- Christianshavns Brandstation ønskes flyttet og ejendommen udnyttet til friareal for nybebyggelser. Bl.a. for at friholde udsyn fra de tilgrænsende bebyggelser, anlægges arealet som plads med belægninger, beplantning og møblering m.v. sådan, at den fremstår i en høj kvalitet.
- Ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur, ved krav om grønne arealer og træbeplantning, ved brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved etablering af miljømæssige servicefunktioner og ved hensyntagen til fodgængere og cyklister tilstræbes et område opbygget efter miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

## § 2. OMRÅDE

### Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendomme matr.nr. 14, 17, 33, 117, 233, 235, 241, 255, 265, 266, 358, 370, 395, 432, 433, 434, 443, 444, 445, 463, 464, 465 og 474 Amagerbros Kvarter, København samt alle parceller, der efter den 1. april 2004 udstykkes i området.

## § 2. OMRÅDE, fortsat

**Stk. 2.** Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, IIA, IIB, III og IV som vist på tegning nr. 1.

## § 3. ANVENDELSE

**Stk. 1.** For område I, IIA og IIB gælder:

a) Områderne fastlægges til helårsboliger.

Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger.

Stueetagen i randbebyggelsen mod Amagerbrogade og Christmas Møllers Plads fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Stueetagen må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende. Uanset denne bestemmelse kan Bygge- og Teknikforvaltningen i særlige tilfælde – hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede – tillade indretning af sådan virksomhed. Det samlede bruttoetageareal til butikformål må her ikke overstige 2.500 m<sup>2</sup>, og bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 800 m<sup>2</sup>.

I bebyggelsen mod Vermlandsgade må der i stueetagen foruden boliger indrettes publikumsorienterede funktioner, såsom liberale erhverv, mindre butikker, restauranter, cafeer og lignende, samt andre udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom lægeklinik samt klub-, udstillings- og beboerlokaler. Det samlede bruttoetageareal til butikformål må her ikke overstige 500 m<sup>2</sup>, og bruttoetagearealet af den enkelte butik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at institutioner og lignende placeres over etager med boliger.

Der må ikke udøves virksomhed, som kan medføre forurening (forureningsklasse 1).

### Kommentar

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

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

b) Nye boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup>, og ingen boliger må være mindre end 75 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen gælder for hver ejendom under ét. Ved sammenlægning af eksisterende boliger og indretning af boliger i eksisterende tagetager 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, und-

### § 3. ANVENDELSE, fortsat

taget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer).

**Kommentar** Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, værksteder, beboerhotel og lignende.

**Stk. 3.** For område III gælder:  
Området fastlægges til offentlige tekniske anlæg (transformerstation og lignende). Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2).

**Stk. 4.** For område IV gælder:  
Området fastlægges til offentligt rekreativt areal. Som en del af forløbet kan der indpasses en cykelrute, jf. § 4, stk. 4.

**Kommentar:** Arealet skal anlægges som et offentligt tilgængeligt grønt bælte med enkeltstående træer bl.a. under hensyn til, at bebyggelsen langs Store Mølle Vejs sydside har yderst begrænsede friarealer. I den videre planlægning skal det overvejes, hvorvidt dele af de tilstødende vejarealer kan inddrages i det grønne bælte.

### § 4. VEJ- OG STIFORHOLD

**Stk. 1.** Mod Amagerbrogade, Christmas Møllers Plads, Vermlandsgade og Uplandsgade opretholdes de eksisterende vejlinier.

**Stk. 2.** Markmandsgade, Flinterenden, Ved Kløvermarken og Ved Skansen opretholdes/ fastlægges i en bredde på 18,83 m.

**Kommentar:** De eksisterende forhaver, der er anlagt på vejareal, forudsættes opretholdt.

**Stk. 3.** Den nordlige del af Store Mølle Vej opretholdes på strækningen fra Amagerbrogade til Ved Skansen i en bredde af 12,55 m og på strækningen fra Ved Skansen til Vermlandsgade i en bredde af 11,5 m.  
Den sydlige del af Store Mølle Vej opretholdes i en bredde af 9 m afsluttet med en vendeplads ved Vermlandsgade.

**Stk. 4.** I område IV kan der mellem Amagerbrogade og Vermlandsgade indpasses en cykelrute.

**Kommentar:** Cykelstien udgør en strækning af den grønne cykelrute, Amagerruten, der løber ad den tidligere Amagerbanes rute.

## § 4. VEJ- OG STIFORHOLD, fortsat

- Stk. 5.** Det på tegning nr. 1 med blå skravering viste offentlige vejareal i Marksmandsgade ud for ejendommen matr. nr. 33 ibid. samt de med samme signatur viste arealer, der er udlagt til Store Mølle Vej, kan nedlægges som vej/ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.
- Stk. 6.** For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m<sup>2</sup>.  
For træer i lukkede befæstelser skal der minimum være 15 m<sup>3</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, herunder minimum 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen.
- Stk. 7.** Belægninger, belysning, beplantning og inventar i øvrigt på vej- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse medvirker til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden. Vej- og stiarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelsehæmmedes færdsel på arealerne.

## § 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- Stk. 1.** For område I må bebyggelsesprocenten ikke overstige 150.  
For område IIA og IIB fastsættes bebyggelsesprocenten i medfør af den i stk. 3 fastlagte bebyggelsesplan.  
For område III må bebyggelsesprocenten ikke overstige 90.
- Stk. 2.** For område I gælder særligt:
- Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 2 viste principielle bebyggelsesplan.
  - Bebyggelsen langs Vermlandsgade og langs skel mod matr.nr. 33 ibid. skal opføres som sluttet randbebyggelse i 6 etager samt udnyttet tagetage. Gesimshøjden må ikke overstige 21 m og bygningshøjden ikke 25 m. Boligbebyggelsen langs Ved Skansen og Store Mølle Vej skal opføres i 5 etager samt udnyttet tagetage. Gesimshøjden må ikke overstige 17 m og bygningshøjden ikke 21 m. Husdybden må ikke overstige 12,5 m og i gennemsnit ikke 11 m. Ved indretning af bebyggelse, der overstiger bygningsafstandsprofilen 1 x afstanden, skal det sikres, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold.  
I åbningen i randbebyggelsen ved hjørnet af Markmandsgade og Ved Skansen kan der ske sammenbygning i form af terrasser.
  - Tagetagen kan udformes traditionelt eller som penthouseetage tilbagerykket mindst 1 m fra facadeflugten, bortset fra trappe- og elevatortårne.
  - Inden for det på tegning nr. 2 viste byggefelt mod Store Mølle Vej kan der med facade i vejlinien opføres en børneinstitution i 1-2 etager samt indrettes tagterrasse til leg og ophold.
  - Ud over den i pkt. a - d principielt fastlagte bebyggelse kan der opføres mindre bygninger, herunder tilbygninger i én etage, såsom udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg.

## § 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING, fortsat

- f) Bygge- og Teknikforvaltningen kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, gesimshøjder og husdybder fastsat i pkt. a - d.

### Stk. 3.

For område IIA og IIB gælder særligt:

- a) De på tegning nr. 2 viste bevaringsværdige bygninger fastlægges som bebyggelsesplan og må kun nedrives efter 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. 7.
- c) Der kan uanset pkt. a opføres mindre bygninger, herunder tilbygninger, i én etage, såsom udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg.

### Kommentar:

De eksisterende karreer har bebyggelsesprocenter fra ca. 250 til ca. 450.

### Stk. 4.

For område III gælder særligt:

Den eksisterende transformerstation fastlægges som bevaringsværdig og må kun nedrives efter Bygge- og Teknikforvaltningens særlige tilladelse.

## § 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 enkelte bebyggelser et velargumenteret fællespræg med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

Ændringer af eksisterende bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer og øvrige ydre fremtræden efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn respektere bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse. Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller pudset overflade, natursten, træ, metal, beton og glas. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne.

### Stk. 2.

I vinduer må kun anvendes planglas, som må kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning.

### Stk. 3.

Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver

og lignende udføres således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den på gældende bygnings arkitektoniske udtryk. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

**Stk. 4.** Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil, og udformes således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

**Stk. 5.** Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.  
Placering og udformning af antenner, herunder paraboler, der ikke må placeres mod gadesiden, skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Placering og udformning af antenner skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

**Stk. 6.** For område I gælder særligt:

- a) Ny bebyggelse skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse udformes i et nutidigt formsprog ud fra en overordnet arkitektonisk idé, der tager udgangspunkt i og modsvarer den høje arkitektoniske standard i de omgivende bevaringsværdige karrébebyggelser, herunder bebyggelsernes proportionering, detaljering, materialer m.v. De enkelte afsnit af bebyggelsen skal fremtræde med et velargumenteret fællespræg således, at den samlede bebyggelse fremtræder med et kvalitativt helhedspræg. Bebyggelsen skal udformes med høj grad af åbenhed og med udkragede bygningsdele, karnapper, altaner mv., som en nutidig tolkning af de arkitektoniske elementer, der er karakteristiske for de omgivende bevaringsværdige bebyggelser.
- b) Facader skal fremstå i blank mur med teglsten med høj grad af stofflighed og karakter, der svarer til karakteren og farven på murstene i de omkringliggende bebyggelser. Lette facadepartier kan udføres i træ, metal, glas eller med skærmtegl. Metal og glas som facadebeklædning skal være uden spejlende virkning.
- c) Boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Altaner mod gadesiden i randbebyggelsen skal fremtræde som integrerede dele af facaden, eventuelt som et altan/karnapmotiv, og skal udføres helt eller delvis indeliggende med et fremspring på højst 1 m fra facaden.
- d) Tage skal udformes flade eller med anden taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk.
- e) Fritstående gavle skal behandles som facader med vinduesåbninger, altanpartier, karnapper og lignende.
- f) Opgange i randbebyggelse skal forsynes med adgang til begge facader.



### Stk. 7.

For område IIA, IIB og III gælder særligt:

- a) Enhver ombygning, ændring eller istandsættelse skal udføres i overensstemmelse med bebyggelsens oprindelige fremtræden, udtryk og detaljering og må kun ske efter godkendelse fra Bygge- og Teknikforvaltningen, medmindre ændringerne iagttager nedenstående bestemmelser:
- b) Facadeoverflader skal bevares i blank mur eller pudset som oprindeligt.
- c) Oprindelige bygningsdele, såsom karnapper, altaner, kviste, frontispicer og lignende samt oprindelige bygningsdetaljer, såsom gesimsbånd, vindues- og dørindfatninger, pudsdekorationer m.v. skal bevares eller reableres sådan, at de i udformning, materialer, farver m.v. i princippet svarer til den oprindelige udformning.
- d) Nye vinduer skal udføres svarende til de oprindelige vinduestyper, hvad angår opdeling, oplukkemåde og dimensioner på karm, ramme og sprosser og i øvrigt i farver som oprindeligt eller i traditionelle vinduesfarver, såsom hvid, mørkegrøn eller mørkebrun. Der må kun anvendes klart planglas.
- e) Ved udskiftning af tag skal anvendes samme materiale som oprindeligt. Tagrender, nedløb, skotrender m.v. skal udføres i zink, stål eller lignende. Skorstenene placeret i tagkip skal i videst muligt omfang bevares.

## § 7. UBEBYGGEDE AREALER

### Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område I være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet, 10 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge. Friarealet skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet til institutionen skal etableres i direkte tilknytning til institutionen.

Arealet foran bebyggelsen langs Ved Skansen skal anlægges med forhaver med græs, træer og anden beplantning, og arealet foran bebyggelsen på hjørnet af Vermlandsgade og Store Mølle Vej skal anlægges som en urban plads.

Arealet ved transformerstation og byggefeltet fastlagt til børneinstitution mellem Vermlandsgade og Store Mølle Vej, skal fremtræde med en mere urban karakter end gårdanlægget i øvrigt, der skal indrettes overvejende med grønne opholdsarealer.

Der skal på ejendommen matr. nr. 33 ibid. anlægges en plads som angivet på tegning nr. 2. I overensstemmelse med stk. 2 kan der indrettes terrænparkering på arealet nærmest Vermlandsgade og herunder skal der indrettes parkering i et underjordisk anlæg. Langs Vermlandsgade skal der plantes en træække. Den øvrige del af pladsen skal indrettes som opholds- og legeareal for beboere og brugere med græsarealer, fritstående træer og beplantninger efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse. I område IIA og IIB skal friarealet i videst muligt omfang anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

I område III skal friarealet anlægges med adgangsarealer, parkering og beplantning efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

Område IV skal anlægges i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse, jf. § 3, stk. 4.

## § 7. UBEBYGGEDE AREALER, fortsat

### Stk. 2.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bolig- og erhvervsetageareal, 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> institutionsetageareal og 1 plads pr. 400 m<sup>2</sup> etageareal til transformere.

I område I skal parkeringen, eksklusiv parkering på gadeareal, jf. nedenfor, indrettes som et fællesanlæg på den del af matr.nr. 33 ibid., der ligger nærmest Vermlandsgade. Mindst 55 pct. af pladserne i fællesanlægget skal etableres under terræn.

I områderne IIA og IIB må der ikke etableres parkering på terræn i gårdrummene. Parkeringsarealer på terræn skal indrettes med træbeplantning.

### Kommentar

Det fælles parkeringsanlæg kan først etableres, når brandstationen flyttes. Ved fuld udbygning af område I skal anlægget rumme ca. 210 pladser, heraf mindst ca. 115 pladser under terræn og resten på terræn.

### Stk. 3.

Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede. Uanset dette må friarealet til daginstitutioner hegnes, men skal kunne anvendes af beboerne i området uden for institutionens åbningstid. Eventuel hegning herudover må kun finde sted med Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse

### Stk. 4.

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

## § 8. LEDNINGSFORHOLD

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

### Kommentar

På ejendommene matr.nr. 463, ibid., Store Mølle Vej 13, og matr.nr. 474 ibid., Vermlandsgade 24, er der el-kabeltracéer sikret ved deklARATIONER. Det skal nærmere aftales med Københavns Energi, hvordan kabelføringer og bebyggelse kan afpasses. Det samme gælder kloakledninger.

## § 9. SÆRLIGE FÆLLESANLÆG

Bebyggelsen i område I må ikke tages i brug, før der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er etableret eller sket tilslutning til det i § 7, stk. 2 fastlagte fælles parkeringsanlæg.

## § 10. FORANSTALTNINGER MOD FORURENINGSGENER

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.

## § 11. 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 og anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## § 12. SERVITUTBORTFALD

Lokalplan nr. 158 tinglyst den 26. oktober 1990 aflyses for så vidt angår de ejendomme, som ligger inden for det aktuelle lokalplanområde.

Servitut tinglyst den 27. juli 1956 på ejendommen matr. nr. 474 Amagerbros Kvarter, København, aflyses for så vidt angår bestemmelsen om opførelse af forretningsbebyggelse.

Servitut tinglyst den 9. september 1957 på ejendommen matr. nr. 464 *ibid.* aflyses for så vidt angår bestemmelsen om opførelse af forretningsbebyggelse.

Servitut og deklaration begge tinglyst den 2. februar 1940 på ejendommen matr. nr. 434 *ibid.* aflyses for så vidt angår bestemmelserne om bebyggelse og benyttelse.

Deklaration tinglyst den 24. juni 1939 på ejendommene matr. nr. 432 og 433 *ibid.* aflyses i sin helhed.

Deklaration tinglyst den 26. april 1915 og senere på ejendommene matr. nr. 117, 233, 235, 241, 253, 255, 265, 266, 358, 370 og 395 *ibid.* aflyses i sin helhed.

Deklaration tinglyst den 21. februar 1916 på ejendommen matr. nr. 255 *ibid.* aflyses i sin helhed.

Deklaration tinglyst den 10. september 1929 på ejendommen matr. nr. 117 *ibid.* aflyses i sin helhed.

Deklaration tinglyst den 21. august 1916 på ejendommene matr. nr. 233 og 395 *ibid.* aflyses i sin helhed.

### 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. Dispensation meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

*Jordforurening*

I henhold til lov om forurenede 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 lader udføre det pågældende arbejde. Opgravning og flytning af forurenede jord skal anmeldes til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Pligten påhviler den, der flytter jorden, det vil sige ejer, bruger, byggherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske, inden jorden kan flyttes.

*Fortidsminder*

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

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, herunder nedrivning af eksisterende bygninger samt opførelse af nybyggeri, meddeles Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen.

*Andre myndigheder*

Bygge- og anlægsarbejder på de ejendomme, der er beliggende inden for fortidsmindebeskyttelseslinien omkring Christianshavns Vold, forudsætter godkendelse fra Kulturarvsstyrelsen og skal meddeles Københavns Bymuseum.

Lokalplanen nr. 385 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 20. januar 2005 og bekendtgjort den 8. marts 2005.

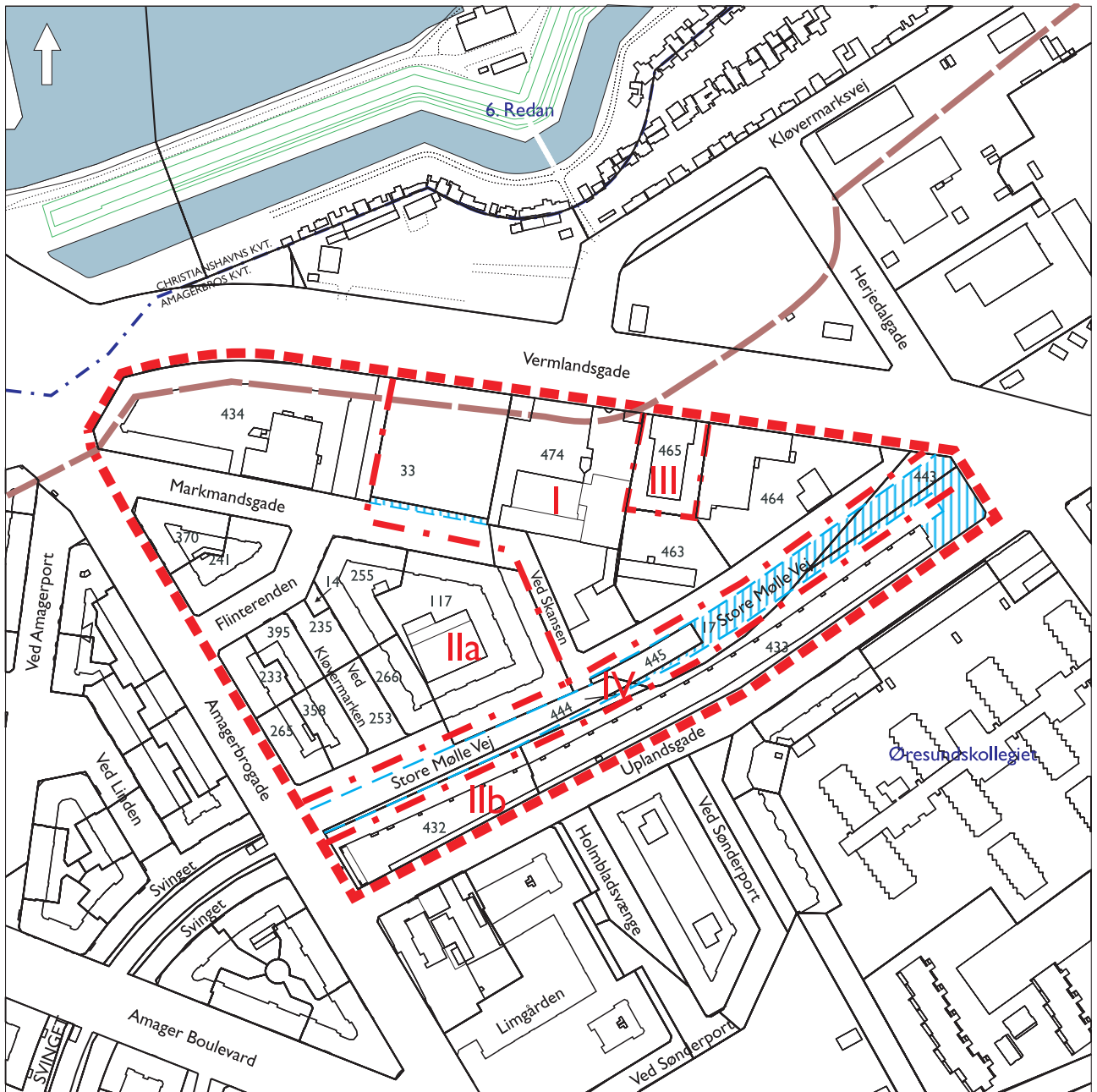
Bygge- og Teknikforvaltningen, den 8. marts 2005.

**Peter Høiriis Nielsen**

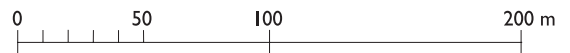
kontorchef

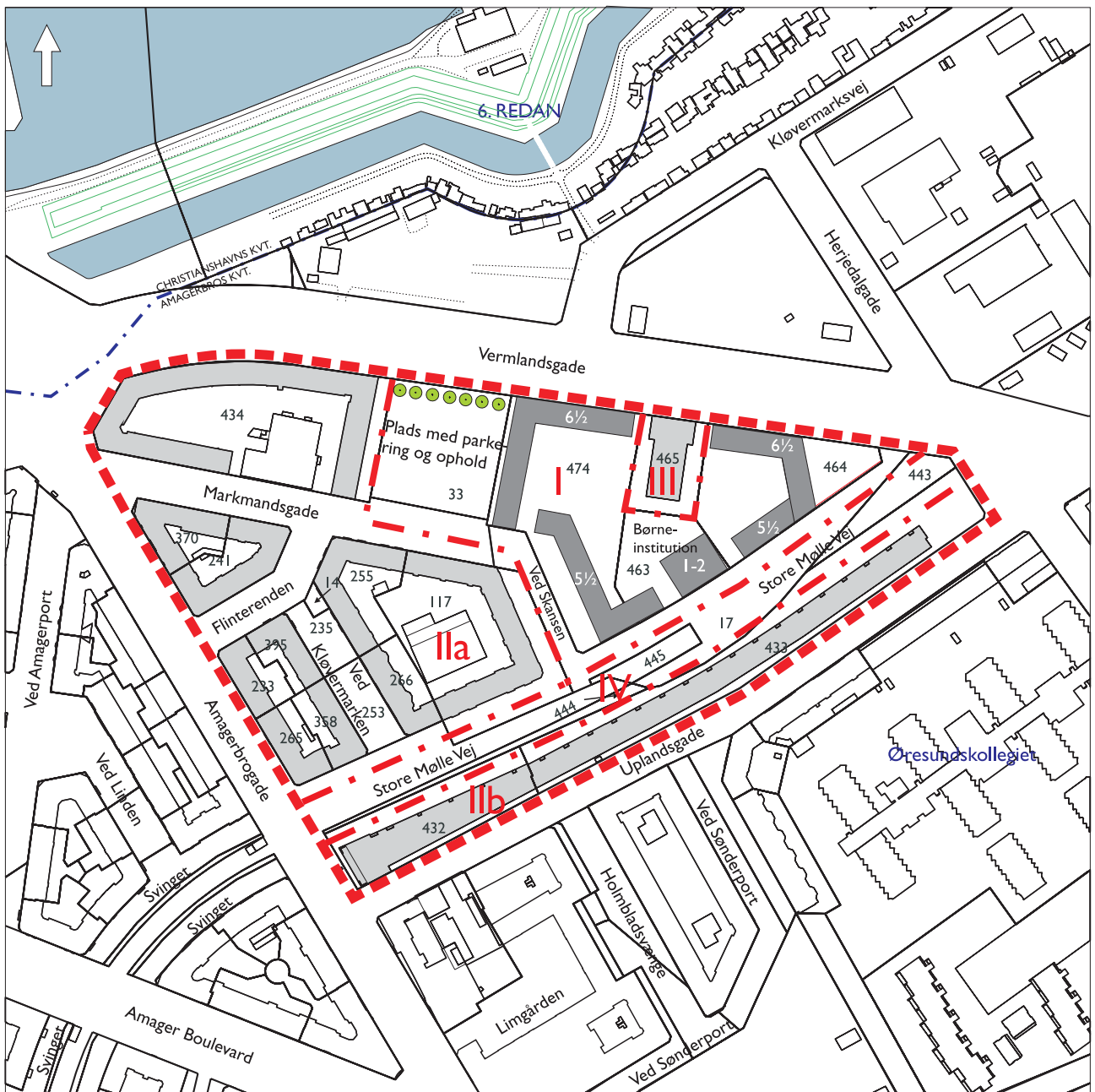
/Lise Palm  
arkitekt

KØBENHAVNS BYRET  
Indført den 12. juli 2005  
Lyst under nr. 112805  
Puk Willumsen

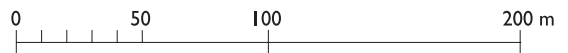


- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Fortidsmindebeskyttelseslinie
- Vejareal, der kan nedlægges
- Fremtidige vejlinier





- - - Lokalplanområde
- · - · - Grænse mellem underområder
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Principiel bebyggelsesplan
- Træer





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

telefon: 33 66 12 90

E-mail: [planogarkitektur@btf.kk.dk](mailto:planogarkitektur@btf.kk.dk)

[www.planogarkitektur.kk.dk](http://www.planogarkitektur.kk.dk)