

# LOKALPLAN NR. 381 “SUNDBYØSTERHALLEN”



Borgerrepræsentationen har den 28. oktober 2004 vedtaget lokalplan nr. 381 “Sundbyøsterhallen” for et område begrænset af Amagerbrogade, Parmagade, Grækenlandsvej og Smyrnavej. Lokalplanen er bekendtgjort den 23. november 2004 og tinglyst den 7. april 2005.

<b>BAGGRUND FOR LOKALPLANEN .....</b>	<b>4</b>
FORMÅL MED LOKALPLANEN .....	4
BAGGRUND .....	4
LOKALPLANOMRÅDET OG KVARTERET .....	5
PLANLÆGNING .....	7
SKITSEPROJEKT TIL UDVIDELSE AF SUNDBYØSTERHALLEN .....	8
OMRÅDETS PÅVIRKNING AF MILJØET .....	9
TRAFIKSTØJ .....	9
JORDFORURENING .....	9
NEDSIVNING AF REGNVAND .....	10
STØJ FRA IDRÆTSHALLERNE .....	10
MILJØRIGTIGT BYGGERI .....	10
<b>LOKALPLAN NR. 381 .....</b>	<b>11</b>
§ 1. FORMÅL .....	11
§ 2. OMRÅDE .....	11
§ 3. ANVENDELSE .....	11
§ 4. VEJFORHOLD .....	12
LOKALPLANTEGNING NR. 1 .....	13
§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	14
§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN. ....	14
LOKALPLANTEGNING NR. 2 .....	15
§ 7. FORANSTALTNINGER MOD FORURENINGSGENER .....	16
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER .....	17
§ 9. RETSVIRKNINGER.....	18
KOMMENTARER AF GENEREL KARAKTER .....	18



Luftfoto af planområdet fotograferet i 2002.

## Formål med lokalplanen

Lokalplanen skal muliggøre en udvidelse af Sundbyøsterhallen. Bevaringsværdige bygninger skal sikres, og Sundbyøster Plads skal fastholdes til rekreative formål.

## Baggrund

Københavns Kommune vil skabe bedre forhold for det lokale idrætsliv i Sundbyøster og Sundbyvester i form af flere og bedre idrætsfaciliteter. Derfor er der udarbejdet et skitseforslag til en ombygning af Sundbyøsterhallen.

Det er hensigten, at det bliver et fleksibelt anlæg, der med sin placering og udformning tilgodeser såvel breddens som elitens ønsker. Herudover skal behovet for en idrætsfritidsklub opfyldes.



Der er etableret en ny adgangsvej langs Sundbyøsterhallens nordside.



Mod Amagerbrogade ligger der bl.a. en autohandel.



Sundbyøsterhallen ligger tilbagetrukket fra Amagerbrogade omgivet af boliger mod nord og Sundbyøster Skole og boliger mod syd. Mellem Amagerbrogade og hallen ligger Sundbyøster Plads, der i 2003 er omdannet til en tidssvarende plads.

### Lokalplanområdet og kvarteret

Sundbyøsterhallen ligger i bydelen Sundbyøster i karreen mellem Amagerbrogade, Parmagade, Grækenlandsvej og Smyrnavej på ejendommen matr.nr. 1501 Sundbyøster, København. Ejendommen, der tidligere har været anvendt til sporvognsremise, blev i 1973 overdraget Københavns Idrætsanlæg, der i slutningen af 1970'erne opførte den nuværende hal. Ejendommen omfatter et ca. 17.000 m<sup>2</sup> stort grundareal, og med hallens nuværende ca. 2.000 m<sup>2</sup> etageareal samt en ca. 300 m<sup>2</sup> stor midlertidige bygning tilknyttet Sundbyøster Skole udgør bebyggelsesprocenten 13,5. Den øvrige del af ejendommen anvendes til udendørs sportsaktiviteter. Efter omlægning af Sundbyøster Plads sker tilkørsel til hallen fra Parmagade, idet der er etableret vejadgang herfra til Grækenlandsvej langs hallens nordside. Hallen er i dag fuldt udnyttet i såvel dag- som aften timerne.

Med hensyn til det eksisterende udendørs anlæg, der består af en fodboldbane samt flere baner til forskellige boldspil, har Københavns Idrætsanlæg oplyst, at anlægget ikke benyttes i nævneværdig grad, idet fodboldbanen ikke har de dimensioner, en 11 mandsbane kræver, og at banen i øvrigt er i en meget dårlig stand. Den primære bruger af banerne er Sundbyøster Skole.

Mellem Amagerbrogade og Sundbyøsterhallen ligger Sundbyøster Plads samt Amager Bilcenter A/S. På grunden, der ud mod Amagerbrogade anvendes til udstilling af brugte biler, står en 4-etagers rødstensbygning, som er opført i begyndelsen af 1900-tallet som administrationsbygning for Sporvejene. I dag lejes bygningen ud bl.a. til et kommunalt dagcenter, og der er endvidere indrettet 2 boliger. Huset bruges også til mødeaktivitet af bl.a. Sundby Lokalråd. På hjørnet af Parmagade og Amagerbrogade er en parkeringsplads blevet omlagt og udvidet i 2002.



Legepladsen på hjørnet af Amagerbrogade og Smyrnavej er omdannet til en tidssvarende legeplads i 2003.



Sundbyøster Plads omlægges.

Sundbyøster Plads har i 2003 fået en markant ansigtsløftning. Der er skabt en smuk og funktionel plads, der består af forskellige områder, som tilsammen danner en helhed: Bypladsen med blomsterhaven og legepladsen. Bypladsen forventes at blive det centrale omdrejningspunkt og mødested for lokalområdets borgere og Sundbyøsterhallens mange brugere. Blomsterhaven bugter sig som en flod og danner en grøn overgangszon mellem legepladsen og den urbane del af bypladsen. Legepladsen er indrettet som et tiltrækkende og udfordrende sted, hvor børn i alle aldre kan få mange gode oplevelser og samtidig få styrket den motoriske udvikling.

Langs Parmagade ligger en 5 etager høj boligbebyggelse: Andelsboligforeningen Poppelgården (matr.nr. 3398, 3437 og 3438 *ibid.*), der har fælles gårdrum og grænser op til Sundbyøsterhallen. Bebyggelsen, der har en bebyggelsesprocent på knap 200, indgår som en del af den homogene og bevaringsværdige bebyggelse, der overvejende er opført i røde sten og sadeltag, mellem Elbagade, Parmagade, Kastrupvej og Kretavej.

Mod syd ligger den bevaringsværdige Sundbyøster Skole (matr.nr. 1293 *ibid.*) og en 2½ etages boligbebyggelse (matr.nr. 3243 *ibid.*). Sundbyøster Skole er opført i 1913 og tegnet af arkitekten Niels Christian Christensen. Etagearealet udgør ca. 6.000 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 140. Den er udformet som et herregårdslignende bygningsanlæg overvejende i 3½ etage og med en stram symmetri. Den bevaringsværdige boligbebyggelse "AB Den Gule By" er opført i 1922 som husvildeboliger af arkitekterne Ulrik Plesner og Aage Langeland-Mathiesen. Bebyggelsen er disponeret som to u-formede anlæg,



Sundbyøster Skole.



Parkeringspladsen og den bevaringsværdige boligbebyggelse.



Den bevaringsværdige „Gule By“ på hjørnet af Smyrnavej og Grækenlandsvej.

hver sammensat af tre fritliggende bygninger. Bebyggelsesprocenten udgør ca. 120. Bebyggelsen er netop renoveret og ombygget efter kapitel 3 i lov om byfornyelse. I den forbindelse er der sket lejlighedssammenlægninger. Bebyggelsen langs sydsiden af Smyrnavej består af en 5 etages nyklassicistisk bebyggelse, der med et tilbagetrukket parti er aksefast med Sundbyøster Skole og danner et markant byrum på tværs af Smyrnavej. Sundbyøster Plads er i dag betjent af de nye stamlinier A4 og A5. Om natten holder 81N ved Smyrnavej. Linierne 250 S og 350 S kører forbi, men stopper ikke ved Sundbyøster Plads. Den nærmeste Metrostation er Lergravsparken i en afstand af godt 1 km.

### Planlægning



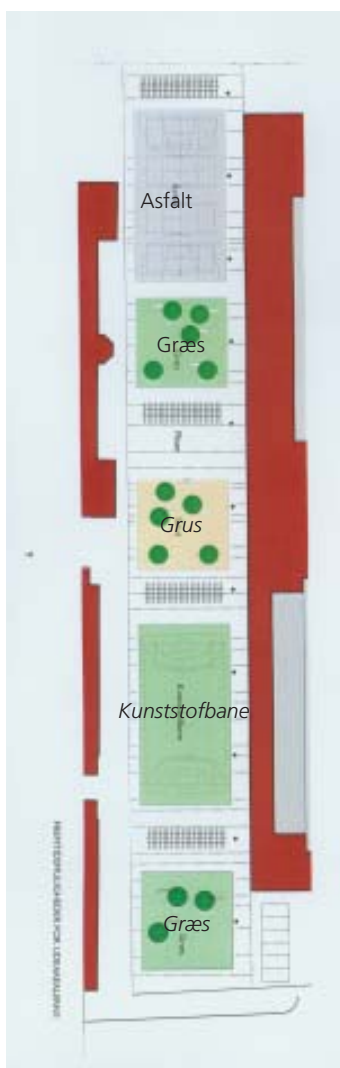
1. Byggeforeningshuse ved Kastrupvej.
2. Karréer ved Elbagade og Parmagade.
3. Sundby Hospital.
4. Bebyggelse ved Smyrnavej.

I Kommuneplan 2001 er området fastlagt til henholdsvis offentlige formål (O2-område), og boliger (B3-område). Et hjørne af Sundbyøster Plads (legeplads mv.) ved Smyrnavej er sammen med Amagerbrogade vist som offentlig vej. Af kommuneplanens hovedstruktur fremgår det, at de omkring Sundbyøsterhallen beliggende boligkarreer samt Sundbyøster Skole er udpeget som samlede bevaringsværdige bebyggelser, som i særlig grad danner helheder eller sammenhængende træk af høj byplanmæssig og arkitektonisk værdi. De udvalgte bebyggelses helhedspræg skal søges bevaret og sikret, om nødvendigt gennem bevarende lokalplaner. Fastlæggelse af den bevaringsværdige boligbebyggelse og Sundbyøster Skole som bebyggelsesplan medfører, at den maksimale bebyggelsesprocent på 110 for boligområdet og 60 for skolen ikke kan overholdes. Derfor er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2001.

Skitseprojekt til udvidelse af Sundbyøsterhallen, der skal ses som et eksempel på bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen



Idrætsanlægget i fugleperspektiv set fra sydøst. Det nye anlæg udformes som en fælles base i én etages højde med tre store voluminer, der som geometriske præcise former stikker op gennem basen.



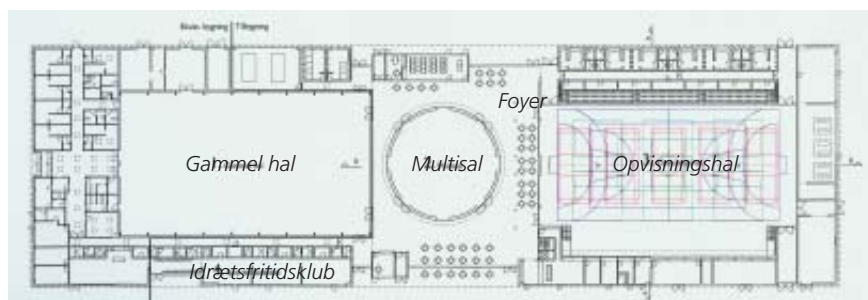
Fremtidsmuligheder for udearealerne.

Gavl mod øst.



BBP Arkitekter A/S har på vegne af Kultur- og Fritidsforvaltningen udarbejdet et skitseprojektet, der omfatter den eksisterende Sundbyøsterhal samt en nybygget del på ca. 4.200 m<sup>2</sup> indeholdende blandt andet foyer, opvisningshal, multisal, vægttræningslokaler, klublokaler, cafeteria, lounge og idrætsfritidsklub. Det samlede etageareal vil efter nybyggeriet udgøre ca. 6.200 m<sup>2</sup>. For at skabe en sammenhængende helhed er multisalen og den nye opvisningshal placeret i forlængelse af den eksisterende hal.

Foyeren er bygningens samlingssted. Her ankommer man fra nord eller syd og fordeler sig til bygningens faciliteter. Ind mod den nye hal er der et opholdsområde, hvorfra man kan kigge ind i opvisningshallen og multisalen. Den nye



Plan af hal.

Facader mod syd. Facaderne udføres som lange bånd der består af transparente og translucente felter, hvilket giver bygningen et åbent og dynamisk præg.



opvisningshal kan rumme næsten 800 siddepladser. På 1. sal etableres en lounge med udsigt over opvisningsbanen. Der oprettes lokaler til motion og vægtløftning. I tilknytning til det nye anlæg etableres der omklædningsfaciliteter, personalerum, toiletter og depoter.

Fritidsklubben opføres i en tilbygning til den eksisterende hals sydlige del. Arealmæssigt rummer fritidsklubben ca. 400 m<sup>2</sup>, hvorved den kan benyttes af 140 børn. Der etableres 3 grupperum, fællesrum med køkken, garderobe og 2 computernicher. Derudover etableres kontor, personalerum, toiletter, depot og vaskerum.

Den eksisterende hal ombygges i mindre omfang. Cafeteriet ombygges til brug for fritidsklub og mulighed for kiosksalg, og der etableres to glasporte i gavlenden mod foyeren. Den eksisterende facade forsynes med ny beklædning bestående af fiberbeton og glas.

Mellem Sundbyøsterhallen og bebyggelsen langs Smyrnavej etableres et ca. 180 m langt og ca. 22 m bredt rekreativt areal med baner til forskellige boldspil samt mere stilfærdige spil som petanque. En 3 meter bred flisebelagt sti forbinder hallen med Sundbyøster Plads og Grækenlandsvej.

Skitseprojektet viser hovedkonceptet, og i den videre bearbejdning vil der kunne ske ændringer i placering af funktioner og udformning. Dette vil ske under hensynstagen til tekniske og økonomiske betingelser samt ønsker og forventninger fra brugerne.

### Områdets påvirkning af miljøet

En udvidelse af Sundbyøsterhallen vil medføre en større aktivitet i området med fodgængere, cyklister og bilister. Bydelens idrætsfaciliteter vil blive forbedret væsentligt og sammen med omlægningen af Sundbyøster Plads får bydelen tilført attraktive funktioner, der vurderes at være positive for bylivet.

### Trafikstøj

Amagerbrogade er en bydelsgade, hvor trafikstøjniveauet er beregnet til 68 dB(A). De øvrige gader Parmagade, Grækenlandsvej og Smyrnavej er alle lokalgader, hvor det ækvivalente trafikstøjniveau skønnes at ligge under 60 dB(A). De primære opholdsarealer for boliger, idræt og skole er placeret således, at støjniveauet er begrænset.

### Jordforurening

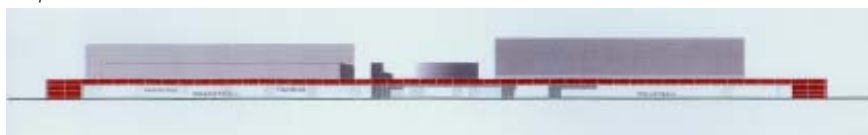
På adressen Amagerbrogade 183-185, matr.nr. 1502 Sundbyøster, København har der ligget en servicestation i perioden fra 1934 til 1958. Servicestationen er tilmeldt Oliebranchens Miljøpulje (OM) og indstillet til oprensning.

På Amagerbrogade 189, matr.nr. 1501 ibid. har der i perioden fra 1901 til 1973 været sporvognsremise. I forbindelse med remisen har der været smedeværk-

Gavl mod Sundbyøster Plads.



Facader mod nord. For at skabe en sammenhængende helhed er multisalen og opvisningshallen placeret aksialt i forhold til den eksisterende hal.





sted samt nedgravet flere olietanke. Herfra kan der være sket forurening af jorden og grundvandet.

Hvis der skal bortskaffes jord fra området, eller der bliver tale om at anvende arealer til følsomme formål, som f.eks. børneinstitution, anbefaler Miljøkontrollen, at man lader et konsulentfirma undersøge jorden for indhold af miljøfremmede stoffer.

Hvis der ved gravearbejde stødes på forurenede jord, skal arbejdet standses og Miljøkontrollen underrettes herom. Forurenede jord skal anmeldes til og bortskaffes efter Miljøkontrollens anvisning.

Hvis der i forbindelse med idrætshallen skal etableres friareal, kræver Miljøkontrollen, at den øverste 1/2 meter på de ubefæstede arealer består af rene materialer.

### Nedsivning af regnvand

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Det nordvestlige hjørne grænser til kildepladsområdet for nødforsyningsboringen til Amager Hospital.

Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb. Derfor anbefaler Miljøkontrollen generelt, at der etableres nedsivningsanlæg i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri, såfremt det er muligt uden risiko for drikkevandsressourcerne.

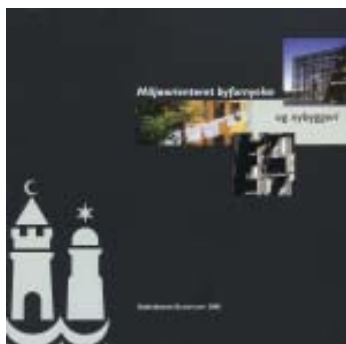
Kommunen kan give en tilladelse til nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt.

### Støj fra idrætshallerne

Idrætshallerne må udformes med hensyntagen til de omkringliggende boligbygninger og offentlige rekreative arealer.

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder", der fastsætter vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder i etageboligområder:

### Miljørigtigt byggeri



Pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“, kan bestilles 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 i 2001 tiltrådt den reviderede udgave af vejledningen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“. Kommunen ønsker, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med befolkningen.

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

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

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af Amagerbrogade, Parmagade, Grækenlandsvej og Smyrnavej.

## § 1. FORMÅL

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for en udvidelse af Sundbyøsterhallen til idrætsformål mv., for fastholdelse af Sundbyøster Plads til rekreative formål og for opretholdelse af den bevaringsværdige Sundbyøster Skole og bevaringsværdige boligbebyggelser.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Der skal lægges vægt på, at Sundbyøsterhallen arkitektonisk og funktionelt fremstår åben og let med gode adgangsforhold for fodgængere, cyklister og bilister i samspil med Sundbyøster Plads og karreens øvrige bebyggelse.
- Bevaringsværdig bebyggelse sikres med retningslinier for ombygning og renowering således, at de arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter bevares.
- Gennem bevaring af den eksisterende bebyggelse, ved krav til friarealerne, 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 arkitektur og indikerer en bæredygtig by.

## § 2. OMRÅDE

**Stk. 1.** Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1293, 1501, 1502. 3243, 3398, 3437 og 3438 samt umatr. offentlige vejarealer Sundbyøster, København, og alle parceller, der efter 1. januar 2004 udstykkes i området.

**Stk. 2.** Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II, IIIA og IIIB som vist på tegning nr. 1.

## § 3. ANVENDELSE

**Stk. 1.** For område I gælder:  
Området fastlægges til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter, der naturligt kan indpasses i området.  
Der må opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, idrætsanlæg, kulturelle formål samt miljømæssige servicefunktioner. Til hver institution/anlæg må der indrettes enkelte boliger til brug for partner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen/anlægget.

## § 3. ANVENDELSE

**Stk. 2.** For område II gælder:  
Området fastlægges til offentlige rekreative formål, såsom pladsanlæg og legeplads. Der må opføres de for områdets anvendelse nødvendige mindre bygninger og anlæg, såsom cafépavillon, frugt- og blomsterboder, mandskabs- og redskabskure samt legehuse og gartnerfaciliteter.

**Stk. 3.** For område IIIA og IIIB gælder:  
a) Områderne fastlægges til helårsboliger. Endvidere kan der efter Bygge- og Teknikudvalgets nærmere godkendelse indrettes mindre kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger.

### Kommentar

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

b) Nye boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> og ingen boliger må være mindre end 75 m<sup>2</sup>. Ved sammenlægning af eksisterende boliger og indretning af tagetageboliger skal disse krav opfyldes i videst muligt omfang. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

**Stk. 4.** For hele lokalplanområdet gælder:  
Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstand på 20 m til boliger og lignende).

## § 4. VEJFORHOLD

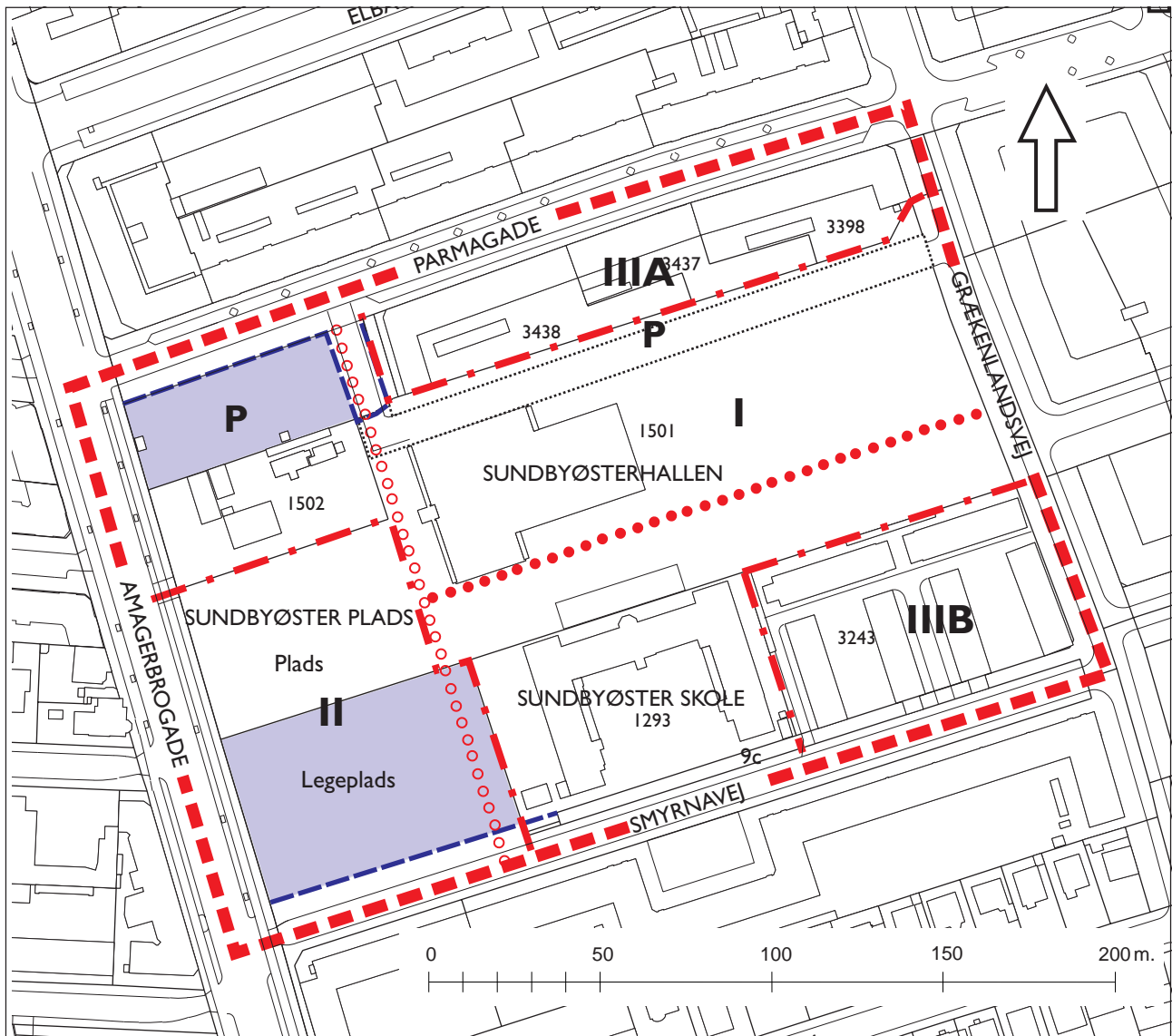
**Stk. 1.** Mod Amagerbrogade og Grækenlandsvej opretholdes de eksisterende vejlinier.

**Stk. 2.** Der fastlægges en blind vej i en bredde af 10 m langs vestskellet af ejendommen matr.nr. 3438 ibid. som vist på tegning nr. 1 afsluttet med en vendeplads.

**Stk. 3.** Mod Parmagade opretholdes/fastlægges der en 18,83 m vejlinie som vist på tegning nr. 1.

**Stk. 4.** Mod Smyrnavej opretholdes/fastlægges en vejlinie 20 m fra den modstående vejudlægslinie som vist på tegning nr. 1.

**Stk. 5.** De på tegning nr. 1 med farvet signatur viste arealer af Sundbyøster Plads, der har status som umatrikuleret offentlig vej, kan nedlægges som vej/ophæves som vej.



- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområde
- Vejlinier
- Gang- og cykelsti
- Intern gang- og cykelsti
- Intern vej
- P** Parkering
- Pladsareal, der kan nedlægges som offentlig vejareal

## § 4. VEJFORHOLD

- Stk. 6.** Der fastlægges en 2 m bred gang- og cykelsti mellem Parmagade og Smyrnavvej som vist på tegning nr. 1.

## § 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- Stk. 1.** For område I gælder:
- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for området under ét.
  - b) For Sundbyøsterhallen gælder, at nybyggeri skal opføres inden for det på tegning nr. 2 viste byggefelt. Bygningshøjden må ikke overstige 11 m.
  - c) Sundbyøster Skole, der er bevaringsværdig og kun må nedrives efter Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse fastlægges som bebyggelsesplan.
  - d) Ud over den bebyggelse, der er muliggjort henholdsvis fastlagt i pkt. b og c, kan der opføres enkelte mindre bygninger i én etage, herunder byøkologiske anlæg. Desuden kan der på gårdsiden af eksisterende bebyggelse ske påbygning af installationstårne, glasinddækninger og lignende, hvor det er begrundet i økologiske og/eller funktionelle forhold samtidig med, at det findes forsvareligt ud fra arkitektoniske og lysmæssige hensyn.
- Stk. 2.** For område II gælder:  
Der må opføres de for områdets anvendelse fornødne mindre bygninger og anlæg i én etage, jf. § 3, stk. 2.
- Stk. 3.** For områderne IIIA og IIIB gælder:
- a) Den på tegning nr. 2 med krydsskravering viste bevaringsværdige bebyggelse fastlægges som bebyggelsesplan og må kun nedrives efter Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse .

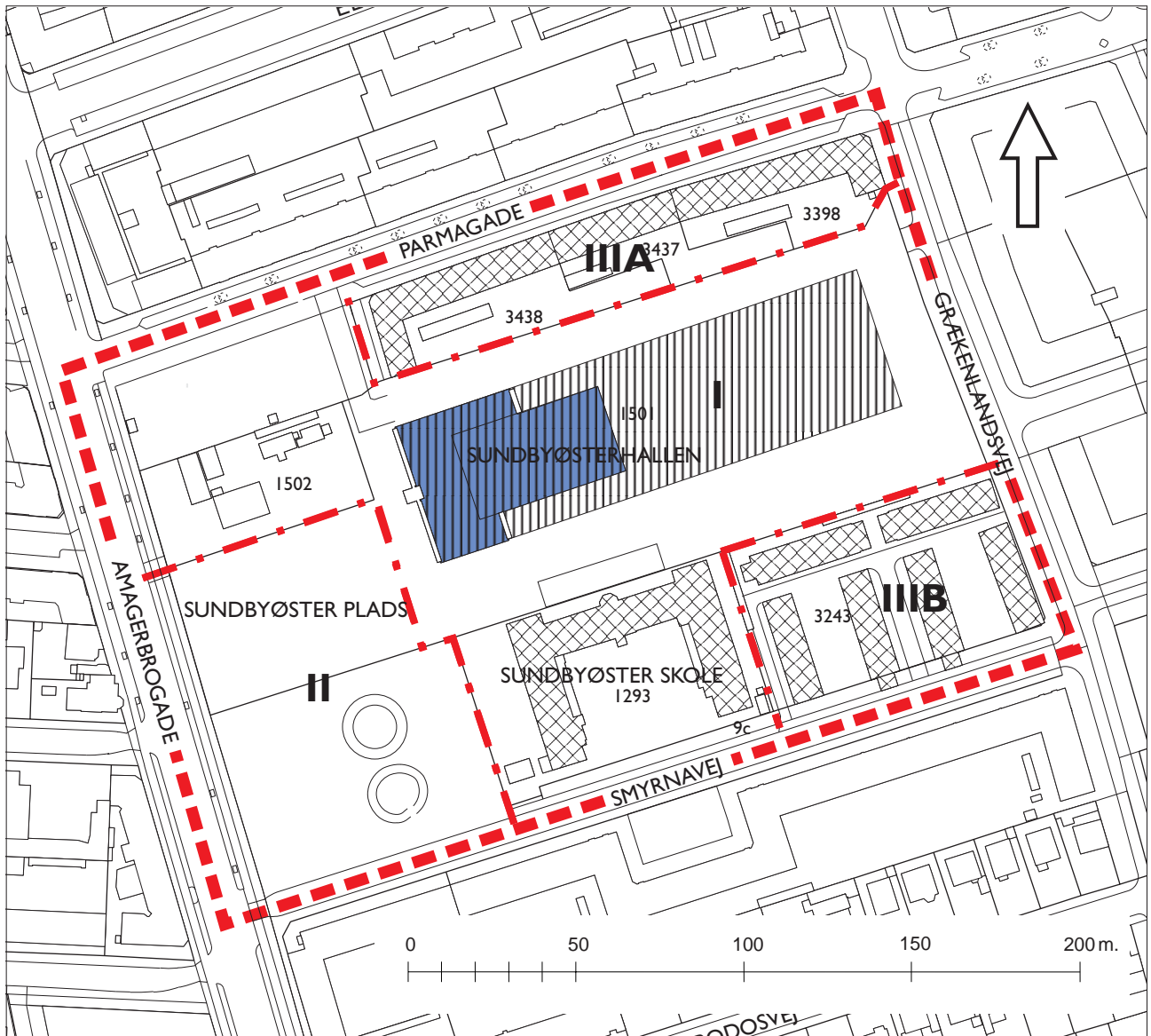
### Kommentar

Gennemførelse af den fastlagte bebyggelsesplan i område I, IIIA og IIIB indebære, at bebyggelsesprocenten for enkeltejendomme vil være henholdsvis 140, 202 og 116.

- b) Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i pkt. a, kan der opføres enkelte mindre udhuse og lignende, herunder byøkologiske anlæg.
- c) Uanset pkt. a kan der på gårdsiden af eksisterende bebyggelse ske påbygning af installationstårne, glasinddækninger og lignende, hvor det er begrundet i økologiske og/eller funktionelle forhold samtidig med, at det findes forsvareligt ud fra arkitektoniske og lysmæssige hensyn. Endvidere kan eksisterende tagetager udnyttes i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse.

## § 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- Stk. 1.** Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Eksisterende bygninger må i nævnte henseender ikke ændres uden Bygge- og Teknik-



- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Bevaringsværdig bebyggelse\*
- Sundbyøsterhallen
- Byggefelt

\* Fastlægges som bebyggelsesplan

## § 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

forvaltningens godkendelse.

Bebyggelsen skal fremstå i et nutidigt arkitektonisk formsprog.

Bygningernes overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas.

### Stk. 2.

Skiltning, reklamering og opsætning af facadebelysning, markiser og solafskærmning 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 fremtrædende i området.

Facadebelysning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke ved blænding eller reflekser være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til områdets karakter eller den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk. Der må ikke opsættes signboards, lysaviser eller reklameskilte med løbende eller blikende effekt.

Reklamering som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, må ikke finde sted.

### Stk. 3.

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 bebyggelsens arkitektur.

### Stk. 4.

For eksisterende bevaringsværdig bebyggelse i område I, IIIA og IIIB gælder særligt:

- a) Facadeændringer mod gader skal udføres således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske særpræg, herunder i forhold til karakteristiske lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes under hensyntagen til facadens udtryk.
- b) Permanent fritstående gavle skal så vidt muligt behandles som facader og forsynes med vinduer, franske altaner eller lignende, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse skal udformes og placeres på baggrund af en helhedsløsning for pågældende gavl.
- c) Eksisterende vinduer i facader skal i tilfælde af udskiftning erstattes med sidehængte, udadgående dannebrogsvinduer af træ og de deraf afledte typer. For bygninger opført med vinduer af anden type skal denne type dog respekteres. Glas skal være af planglas.
- d) Opholdsaltaner må kun etableres i område IIIA og kun på gårdsiden.
- e) Ved udnyttelse af tagetagen skal denne forsynes med kviste eller lignende opbygninger. Udformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

## § 7. FORANSTALTNINGER MOD FORURENINGSGENER

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav,

## § 7. FORANSTALTNINGER MOD FORURENINGSENER

placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening.

## § 8. UBEBYGGEDE AREALER

### Stk. 1.

For område I gælder:

- a) Friarealet (eksklusive parkering- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 100 procent af etagearealet til skole- og børneinstitutioner og 25 procent af etagearealet til idrætsfunktioner og skal anlægges i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse. Friarealet, der beregnes for området under ét, skal benyttes fælles efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

### Kommentar

Sundbyøster Skoles friarealer er begrænsede, og derfor forudsættes det, at dele af de udendørs aktiviteter kan ske på idrætsanlægget.

- b) Der fastlægges en intern vej med parkering mellem den i § 4, stk. 2 fastlagte vej og Grækenlandsvej over ejendommen matr.nr. 1501 ibid. som vist på tegning nr. 1.

- c) Mellem den i § 3 fastlagte plads og Grækenlandsvej fastlægges der en offentlig tilgængelig gang- og cykelsti i en bredde af 3 m.

### Kommentar

Stien fører til Sundbyøsterhallens nye hovedindgang, og brugere af hallen får således en god tilgængelighed til hallen fra Amagerbrogade, Parmagade, Grækenlandsvej og Smyrnavej.

### Stk. 2.

For område II gælder:

Området skal anlægges/opretholdes i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse til plads og legeplads.

### Stk. 3.

For område IIIA og IIIB gælder:

Friarealerne skal i videst muligt omfang anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

### Stk. 4.

For hele området gælder:

- a) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering kan være fælles for flere ejendomme. Parkering på terræn skal primært placeres som vist på tegning nr. 1. Parkering herudover skal etableres i underjordiske anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse.
- b) Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelses-hæmmedes færdsel på arealerne.



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.

### **Kommentar af generel karakter**

På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2003.

#### *Påtaleret:*

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

#### *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.
- Dispensationerne meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

#### *Andre myndigheder:*

- Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune
- Kommunen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt give tilladelse til nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund.

#### *Fortidsminder:*

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



Lokalplan nr. 381 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 28. oktober 2004 og bekendtgjort den 23. november 2004.

Bygge- og Teknikforvaltningen, den 5. april 2005.

**Peter Høiriis Nielsen**  
kontorchef

/Peter Juul Nielsen  
civilingeniør

KØBENHAVNS BYRET  
Indført den 7. april 2005  
Lyst under nr. 55874  
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](mailto:planogarkitektur@btf.kk.dk)  
[www.planogarkitektur.kk.dk](http://www.planogarkitektur.kk.dk)