

Beboer på
Gammel Skovvej 2, 1 th
2770 Kastrup

Dato
16.04.2007

Deres ref.

Vores ref.
1072734

Direkte nr.
3247 1531
KSM

**Offentlig bekendtgørelse af forslag til Lokalplan 106
"Centerområde ved Kastruplundgade"**

Tårnby Kommunalbestyrelse har på mødet den 27. marts 2007 vedtaget forslag til Lokalplan 106.

Vedtagelsen bekendtgøres offentlig i Amager Bladet den 17. april 2007 i overensstemmelse med vedlaget annoncetekst.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink.

Gitte Jørgensen
Afdelingsleder

A handwritten signature in black ink.

Kirsten Smidt
Teknisk assistent



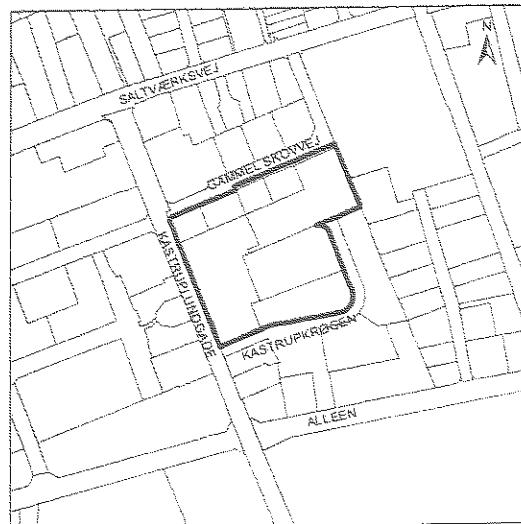
Offentlig bekendtgørelse om vedtagelse af forslag til Lokalplan 106 "Centerområde ved Kastruplundgade".

Tårnby Kommunalbestyrelse har den 27. marts 2007 vedtaget forslag til Lokalplan 106 "Centerområde ved Kastruplundgade".

Lokalplanområdet er beliggende i Kastrup. Området afgrænses mod nord af Gammel Skovvej, mod øst og vest af etagebebyggelse og mod vest af Kastruplundgade.

Det er formålet med denne lokalplan at sikre bedre forbindelse mellem den nye metrostation og Kastruplundgade. Samtidig ønsker Tårnby Kommune, at området i fremtiden kan anvendes til offentlige formål, park, bolig, institutioner og center formål.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der truffet afgørelse om, at der ikke vil blive gennemført en miljøvurdering af planen jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, idet det er vurderet, at der i forhold til det gældende plangrundlag ikke bliver væsentlige ændringer i miljøpåvirkningen. Denne afgørelse kan inden 4 uger fra dato påklages til Naturklagenævnet jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 16 og Lov om planlægning § 60.



Et offentliggjort lokalplanforslag har den foreløbige retsvirkning, at ejendomme inden for området ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Dette gælder indtil den endelig vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst 1 år efter offentliggørelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan dog fortsætte som hidtil.

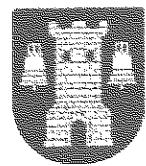
Efter udløbet af indsigelsesfristen kan Kommunalbestyrelsen tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde m.v., som i sig selv er lokalplanpligtigt. Det er endvidere en forudsætning, at ingen statslige myndigheder eller kommuner i hovedstadsområdet har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt.

Forslag til Lokalplan 106 kan De se på Tårnby Kommunes hjemmeside www.taarnby.dk og på Tårnby Rådhus, Teknisk Forvaltning samt på kommunens biblioteker.

Forslag til lokalplan er fremlagt i 8 uger fra den 17. april 2007 til og med den 12. juni 2007 begge dage inklusive.

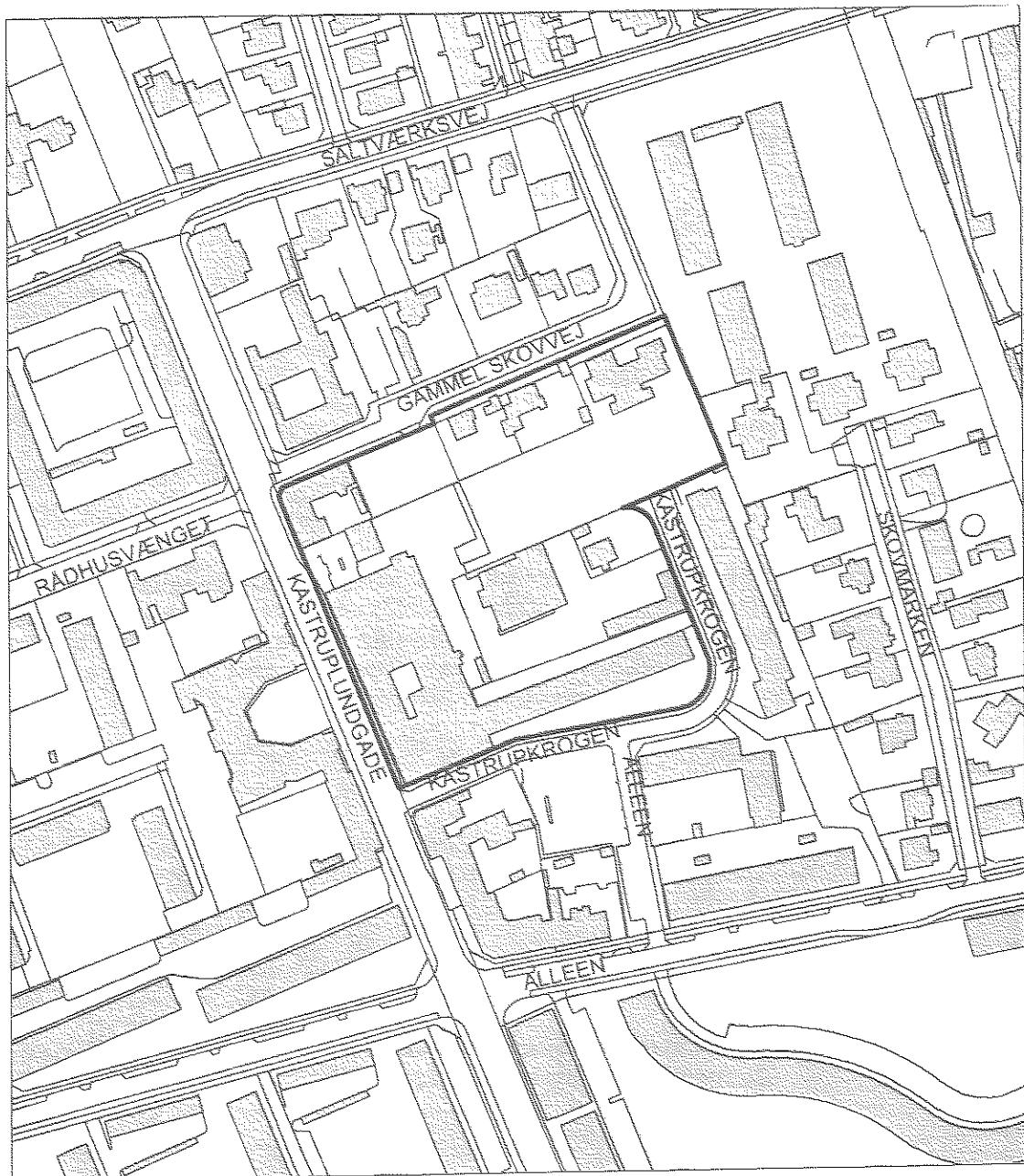
Hvis De indsigelser eller ændringer til planforslaget, skal De sende det til:

Tårnby Kommune, Rådhuset
Amager Landevej 76
2770 Kastrup



Forslag til Lokalplan 106

**"Centerområde
ved Kastruplundgade"**



ORIENTERING

Regler for Lokalplaners udarbejdelse

Indhold

En lokalplan er en fysisk plan, der fastlægger de fremtidige forhold indenfor et afgrænset lokalt område. En lokalplan kan indeholde bestemmelser om bebyggelsens art, anvendelse, omfang, udformning, friarealernes anvendelse, fællesanlæg, spildevandsforhold, varmeforsyning, afskærmningsforanstaltninger, beplantning, vej- og stiforhold osv. i overensstemmelse med planlovens §15.

Udarbejdelse

Efter planloven skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Det kan f.eks. være ved gennemførelse af større bygge- og anlægsarbejder, nedrivninger af bebyggelse eller bestemmelser for bevaring af ældre bebyggelse. Hensigten hermed er at sikre, at disse dispositioner får en rimelig udformning, og at der bliver skabt en god sammenhæng med de eksisterende byområder, det omgivende landskab samt med kommunens planlægning i øvrigt.

Disposition

Hæftet består af to dele - en planredegørelse og en lokalplan.

Planredegørelsen er en beskrivelse af de eksisterende forhold i området og en redegørelse for lokalplanens indhold, samt dens forhold til den øvrige planlægning. Planredegørelsen har alene til formål at orientere kommunens borgere og andre interessererde parter om den planlagte udvikling, og har ingen juridisk gyldighed.

Lokalplanen består af et tekstafsnit med kortbilag. Lokalplanen er et juridisk dokument, der efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse er bindende for grundejere og panthavere m.fl. Lokalplanen tinglyses på alle ejendomme indenfor lokalplanens område.

Offentliggørelse

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfristen, som normalt er på 8 uger. Kommunalbestyrelsen skal give skriftlig meddelelse herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som er omfattet af planen samt til interessererde foreninger, Miljøcenter Roskilde, Miljøministeriet og til andre statslige og kommunale myndigheder, som planen har særlig interesse for.

Når indsigelsesfristen er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen efter behandling af eventuelle indsigelser og ændringsforslag vedtage planen endeligt.

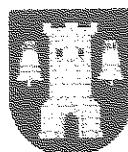
Efter vedtagelsen bekendtgøres planen offentligt, og der gives skriftlig meddelelse herom til ejere, foreninger, myndigheder samt til de, der rettidigt har fremsat indsigelse.

Retsvirkninger

Når lokalplanen er vedtaget og bekendtgjort, tinglyses lokalplanen på de ejendomme, der er omfattet af planen. Det betyder, at der ikke må etableres forhold, der er i strid med planen.

De almindelige bestemmelser i lovgivningen, f.eks. Byggelov, Planlov, etc. gælder fortsat for de forhold, der ikke er optaget bestemmelser om i lokalplanen.

LOKALPLAN 106



Centerområde ved Kastruplundgade

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

Indledning
Baggrundsen for lokalplanen
Eksisterende forhold

Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen
Områdets anvendelse
Bebygelsens omfang, placering og
ydre fremtræden
Afgangs- og parkeringsforhold
Ubebyggede arealer og beplantning
Udstykning

Forhold til anden planlægning

Regionplan 2005 for Hovedstads-
regionen
Lov om miljøvurdering af planer og
programmer
Kommuneplan 2006-2015
Kommuneplanens bestemmelser
Byggelinier
Højdegrænser
Spildevandsplan
Jordforurening
Zonestatus
Varme
Støj
Museumsloven
Servitutter

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Offentlig høring

Lokalplan

§ 1. Lokalplanens formål
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus
§ 3. Områdets anvendelse
§ 4. Udstykning
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering
§ 6. Bygningernes ydre fremtræden
§ 7. Ubebyggede arealer og beplantning
§ 8. Vej- og stiforhold
§ 9. Forudsætninger for i brugtagen af ny bebyggelse
§ 10. Lokalplanens retsvirkninger

Vedtagelsespåtegning

Kortbilag A: Matrikulære forhold
Kortbilag B: Arealanvendelsesplan
Kortbilag C: Illustrationsplan

REDEGØRELSE

Indledning

Denne lokalplan har til formål at udlægge et område ved Kastruplundgade til offentligt formål, boligformål og centerformål. Indenfor den største del af området er det hensigten, at den nuværende anvendelse fastholdes i lokalplanen. Den midterste del af området, der i dag anvendes til bed & breakfast tænkes fremover anvendt til offentlige formål, herunder park.

Baggrunden for lokalplanen

Med åbningen af den nye Metrostation ønsker Tårnby Kommune, at der skabes bedre forbindelse mellem stationsområdet og Kastruplundgade. Samtidig ønsker Tårnby Kommune, at området i fremtiden kan anvendes til offentlige formål, herunder park, samt bolig og center formål. Derfor har Tårnby Kommune besluttet at gennemføre en samlet planlægning af området, hvoraf denne lokalplan er første skridt. På denne baggrund nedlagde Tårnby kommune for knap et år siden forbud mod udvidelse af den "bed & breakfast", der ligger midt i området. Tårnby Kommune har efter planloven pligt til at offentliggøre et forslag til lokalplan for området, senest et år efter at kommunen har nedlagt forbudet.

Eksisterende forhold

Området udgør en del af det centrale byområde ved Kastruplundgade. Området er afgrænsset af Kastruplundgade mod vest, Kastrupkrogen mod syd og øst, og Gammel Skovvej mod nord. Lokalplanen omfatter et areal på ca. 18.000 m².

Bebyggelsen i området er blandet, både i anvendelse og udformning. Mod vest ligger hotel Dan, der med sine ca. 7 etager udgør en markant grænse mod Kastruplundgade. I hotellets stueetage er der butikker og andre udad vendte funktioner mod Kastruplundgade. Hotellets indgang ligger ud til en lille plads nord for hotellet. Her ligger også, tilbagetrukket fra Kastruplundgade en biludlejning/værksted samt nedgang til et fitnesscenter, der ligger under terræn. Bag hotellet ligger et areal, der anvendes til varetilkørsel, varegård for butikkerne m.v.

På hjørnet af Kastruplundgade og Gl. Skovvej ligger en tre etagers boligbebyggelse. Overfor denne hjørneejendom, uden for lokalplanområdet ligger Kastrup Kirke.



Lokalplanområdets midte. Forrest ses Bed & Breakfastbygningen med tilhørende parkeingsplads. Til højre ses boligbebyggelsen som vender ud mod Kastrupkrogen. Til venstre ses et smalt parkområde, som løber gennem lokalplanområdet.



Hotel Dan's stueetage mod Kastruplundgade.



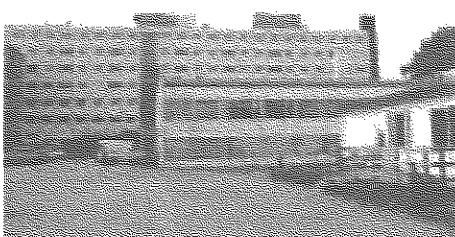
Biludlejningen ved siden af hotellet.



*Villabebyggelsen på Gl. Skovvej
set fra hotellets øverste etage.*



*Hjørnebygningen mellem
Kastruplundgade og Gl. Skovvej.*



*Bed & Breakfast bygningen med
hotellet i baggrunden.*

Ud mod Gl. Skovvej, som afgrænser lokalplanområdet mod nord, ligger to villaer og en daginstitution. Fra Gl. Skovvej er der en stiadgang gennem lokalplanområdet til Kastrupkrogen. Bag villaerne og daginstitutionen ligger en mindre park, som bl.a. indeholder en lille legeplads. Nord for parken, bag hotellet ligger en parkeringsplads, der betjener hotellet. Området afgrænses mod syd af en fem etagers boligblok, der er sammenbygget med hotellet. I områdets midte ligger en to etages bygning, der anvendes til bed & breakfast. Adgangen til bygningen sker fra Kastrupkrogen, gennem en port. Rundt om bygningen er en mur, og en del af arealet omkring bed & breakfastbygningen anvendes til gæsteparkering.

LOKALPLANENS INDHOLD

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at sikre, at der fremover kan etableres et område til offentlige formål /bypark i forbindelse med den eksisterende grønne kile i området mellem Gl. Skovvej, Kastruplundgade og Kastrupkrogen. Lokalplanen skal endvidere sikre, at fremtidig bebyggelse i området ikke hindrer etableringen af en sådan bypark, bl.a. ved at udlægge byggefelter, som ny bebyggelse skal placeres inden for.

Lokalplanen skal samtidig sikre, at ny bebyggelse i området indgår i en harmonisk helhed med den eksisterende bebyggelse samt, at der tilvejebringes de nødvendige parkerings- og opholdsarealer til såvel bolig- som til erhvervsbebyggelsen.

Områdets anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til centerformål, herunder butiksformål, liberalt erhverv, institutioner og helårsboliger. 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.

I lokalplanen fastlægges endvidere, at der kan etableres en bypark i området.

Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden

Grundarealet udgør ca. 18.000 m². Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet er i kommuneplanen fastsat til 150 som helhed.

Lokalplanen åbner via de fastlagte byggekvoter på de enkelte ejendomme mulighed for, at der inden for lokalplanområdet kan opføres i alt ca. 15.000 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 83 for området under ét. Ved fuld realisering af lokalplanen vil det samlede etageareal indenfor området blive reduceret med ca. 2600 m².

mat nr.	Grundareal m ²	Ekst. etageareal m ²	Byggevote m ²
1 cm	639	1086	900
1 en	900	0	0
1 dø	573	98	450
1 di	833	227	450
1 cd	5434	10297	10300
1 cc	375	0	0
1 tm	3839	333	450
1 zg	2290	4350	2500
1 cb	3132	1276	0
I alt	18015	17667	15050

Grundareal, eksisterende etageareal og lokalplanens byggevote fordelt på den enkelte ejendomme inden for området.

Lokalplanen fastlægger ny bebyggelses placering i form af byggefelter, der er placeret langs Gl. Skovvej, Kastruplundgade og Kastrupkrogen.

Lokalplanen muliggør, at ny bebyggelse i området kan opføres i maksimalt 4 etager ud mod Kastruplundgade og tre etager ud mod Gl. Skovvej og Kastrupkrogen. Lokalplanen fastlægger at bebyggelsen lang Kastruplundgade og Kastrupkrogen skal opføres som sluttet etagebebyggelse.

Langs Gl. Skovvej kan der opføres nye institutioner og på hjørnet af Kastruplundgade kan der opføres ca. 8 boliger, mens der i Kastrupkrogen kan opføres knap 30 boliger. Ny bebyggelse forudsætter dog, at den eksisterende bebyggelse bliver revet ned. Langs Kastruplundgade åbner lokalplanen mulighed for opførelse af en blandet bolig og erhvervsbebyggelse.

Facader skal fremstå i blank mur eller pudset mur. Til byggeri med facader i tegl mod Kastruplundgade skal der anvendes tegl i røde eller rødblune og rødblå nuancer. Inden for lokalplanens område kan øvrige facader i tegl opføres med gule tegl. Til facader som fremstår som pudsede facader skal anvendes farvenuancer inden for jordfarve- eller gråtoneskalaen eller hvid. Dele af facader kan udføres som utedøre eller mattede glasfacader eller beklædes med metalplader. Metalplader skal have mat overflade.

Tagmaterialet skal være rødt tegl, gråsort skifer, zink eller galvaniserede stålplader.



Lokalplanen åbner mulighed for at den grønne parkkile kan udvides og omdannes til en bypark, der går helt op til Kastruplundgade.

Adgangs- og parkeringsforhold

Området vejbetjenes fra de omliggende veje, Kastruplundgade, Gl. Skovvej og Kastrupkrogen.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der skal etableres én p-plads pr. bolig/lejlighed, 1 p-plads pr. 25 m² butiksetageareal (salgsareal) og 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal.
Parkering skal etableres i parkeringskælder.

Det er Kommunalbestyrelsens intention, at man på sigt kan etablere et nyt torv ved områdets nordvestlige hjørne. Torvet skal binde de to sider af Kastruplundgade sammen.

For på sigt at sikre adgang til hotelbygningen bagfra, uden at skulle gennem parken, reserveres areal til en ny vej fra Kastrupkrogen bag bebyggelsen i Kastrupkrogen.

Ubebyggede arealer og beplantning

Lokalplanen udlægger områdets midte til offentligt grønt areal/bypark, i principippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3. Arealet skal etableres efter en samlet landskabsplan, som skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Udstykning

Området må ikke udstykkes yderligere.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan 2005 for Hovedstadsregionen.

Regionplan 2005, der med strukturreformen og nedlæggelsen af Hovedstadsområdets Udviklings Råd, blev ophøjet til landsplandirektiv, fastlægger området til byformål. Med metroens forlængelse til Københavns lufthavn, vil området ligge stationsnært.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Tårnby Kommune har efter lovens § 4 truffet afgørelse om at ændringen i nærværende lokalplan i forhold til de gældende planbestemmelser, ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering efter lovens § 3.

Kommuneplan 2006-2015.

Kommuneplan 2006 - 2015 bygger på en værdibaseret planlægning. Derfor beskriver hovedstrukturen ikke et fastlagt billede af, hvordan kommunen skal se ud i fremtiden. Derimod beskriver hovedstrukturen, hvordan man sikrer værdierne, når man skal udvikle og gennemføre nye projekter, planer og andre initiativer.

Nye initiativer skal understøtte Tårnby Kommunes værdisæt. Hovedstrukturen beskriver muligheder for hvordan dette gøres.

Af kommuneplanens værdisæt fremgår det, at det fysiske miljø skal være af høj kvalitet, når det gælder byggeri, udformningen af det offentlige rum med videre. Byggerier i Tårnby Kommune skal være gedigne, hvilket først og fremmest indebærer en funktionalitet, men også en arkitektonisk kvalitet. Det skal være holdbart både i fysisk forstand, men også i modernmæssige sammenhænge. Dette betyder endvidere, at det i visse tilfælde kan være nødvendigt at sikre den høje kvalitet i byområdets udvikling, ved i disse tilfælde at dispensere fra rammernes andre bestemmelser.

Der skal bibeholdes og skabes endnu bedre rammer for borgernes hverdagssliv. Byen og naturen udgør rammerne for borgerne i Tårnby Kommune. Borgerne selv peger på, at bykvaliteter og -faciliteter som grønne områder, idrætsfaciliteter, servicetilbud, indkøbsmuligheder med videre er medvirkende til at gøre Tårnby Kommune til et godt sted at bo. Disse områder kan forbedres som rammer for hverdagsslivet gennem eksempelvis bedre tilgængelighed til områderne, men også ved at tilføre nye kvaliteter i form af nye funktioner.

Af kommuneplanens værdisæt fremgår det endvidere, at adgang handler om tilgængelighed i bred forstand. Såvel den fysiske, som den mentale og funktionelle tilgængelighed skal styrkes gennem nytænkning indenfor transport, adgangsforhold, adgangsbetingelser og synlighed.

Kommuneplanens rammebestemmelser.

Områdenr og -navn	1.C01, Kastruplundgade
Nuværende anvendelse	Område til butiksformål, Bydelscenter, Privat service, Daginstitution
Fremtidig anvendelse	Boligområde, Bydelscenter
Max bebyggelsesprocent	150
Max antal etager	5

Særlige bemærkninger

Rammer for yderligere 5.000 m² detailhandel for kommuneplanområderne 1.C01 og 1.C02 tilsammen. Max butiksstørrelse for dagligvarer på 3.000 m². Max butiksstørrelse for udvalgsvarer på 1.500 m². Stationsnær 1 p-plads pr. bolig, 1 p-plads pr. 25 m² butiks-etageareal (salgsareal) og 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Byggelinier

Langs GI. Skovvej er tinglyst en byggelinie. Byggelinien er 6m fra vejmidte.

Højdegrænser

Af hensyn til flysikkerheden skal Københavns Lufthavn registrere og godkende faste og midlertidige hindringer, der ligger mellem kote 25 meter og kote 50 meter. Højere hindringer skal godkendes af Statens Luftfarts-væsen.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Tårnby Kommunens spildevandsplan fra 2004. Området ligger inden for spildevandsplanens opland I. Spildevand fra lokalplanområdets bygninger og anlæg skal afledes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening inden for området udover den almene byforurening. I forbindelse med konkrete byggeprojekter bør der foretages undersøgelser af eventuel jordforurening. Bortskaffelse af forurennet overskudsjord skal anmeldes til Tårnby Kommune.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Varme

Ny bebyggelse skal forsynes i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 582 af 22. juni 2000 om varmeplanlægning og godkendelse af anlægsprojekter for kollektive varmeforsyningssanlæg og Tårnby Kommunens varmeplanlægningsgrundlag.

Støj

Der er en del støj langs Kastruplundgade. I lokalplanen er boligernes friarealer derfor placeret bag bebyggelsen, hvorved støjen på de udendørs opholdsarealer reduceres til et acceptabelt niveau.

Museumsloven

Såfremt der under bygge- og anlægsarbejde findes fortidsminder, vil de være omfattet af lov nr. 473 af 7. juni 2001 (museumsloven) kapitel 8, § 27.

Arbejder, der forudsætter udgravnning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer m.v., §26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder).

Servitutter

Der er tinglyst fig. servitutter på området:

Naturgasledning på matr. nr. 1cd og 1en Kastrup By, Kastrup, tinglyst den 21.01.2002.

Deklaration nr. 138 vedrørende adgangsvej , tinglyst den 4.09.1963.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at der ikke i det enkelte tilfælde er tale om et større byggearbejde, der isoleret bedømt kræver tilvejebringelse af en lokalplan, og at den godkendte kommuneplans bestemmelser overholderes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen og offentligt bekendtgjort, dog højst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

Offentlig høring

Forslag til lokalplan 106 er fremlagt til offentlig høring i perioden 17.april 2007 til 12. juni 2007.

LOKALPLAN

TÅRNBY KOMMUNE

Lokalplan 106

Centerområde ved Kastruplundgade.

I henhold til Lov om planlægning (Lov nr. 883 af 18. august 2004) med senere ændringer fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- At fastlægge områdets anvendelse til boligformål, butiksformål, hotel og centerområde
- At skabe mulighed for at en del af lokalplanens område kan anvendes til offentlige formål, så som bypark, daginstitution, m.v.
- At nybyggeri i området ved sin udformning medvirker til at øge de byarkitektoniske kvaliteter i området.
- At friarealer, herunder beplantning og hegning, samt parkering og til kørsel skal udformes med høj landskabelig kvalitet .

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

§ 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1cb, 1cc, 1cd, 1cm, 1di, 1dø, 1en, 1tm, 1zg Kastrup By, Kastrup.

§ 2.2 Området ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1 Området udlægges som bydelscenter. Inden for lokalplanens område fastlægges den nærmere anvendelse af området som vist på kortbilag 2 til følgende formål:

Område A

§ 3.2 centerformål – såsom boliger (etagebebyggelse) hotel, restaurant, detailhandel og serviceerhverv, privat og offentlig service, herunder administration, liberale erhverv, institutioner m.v. Endvidere er der mulighed for håndværk og andre funktioner i tilknytning til butik.

§ 3.3 Der kan etableres dagligvarebutikker på max. 3000 m² bruttoareal og udvalgsvarerbutikker på op til 1500 m² bruttoetageareal. Den samlede ramme til udlæg, udvidelse og omdannelse af butikker (incl. lager, kontor m.v.) fastlægges til max. 3500 m² bruttoetageareal efter 1.1.2007. Butikker til særlig pladskrævende varegrupper er ikke tilladt.

§ 3.4 Stueetagen må anvendes til butiksformål. 1. sal kan tillige anvendes til butiksformål, såfremt det er lejemål, der er sammenhængende med stueplan. 1. sal må endvidere anvendes til serviceerhverv og publikumsorienterede funktioner. Etagerne herover må ikke anvendes til disse formål.

Område B

§ 3.5 Inden for området fastlægges anvendelsen til boligformål, (etagebebyggelse).

Område C

§ 3.6 Boligformål, daginstitution.

Område C1

§ 3.7 Inden for området fastlægges anvendelsen til offentlige formål mv.

Område D

§ 3.8 Offentlige formål, institution og park.

For hele lokalplanens område gælder:

§ 3.9 Der må ikke opføres eller nyindrettes bebyggelse eller arealer til erhverv som vognmandsvirksomhed, bilforretninger, benzinstation eller lignende.

§ 3.10 Der må ikke udøves virksomhed, som kan medføre forurening. Der må kun etableres virksomheder indenfor klasse 1 (jvf. Miljøministeriets Miljøhåndbog).

§ 4 Udstykning

§ 4.1 Området må ikke udstykkedes yderligere.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

§ 5.1 Inden for området må der på den enkelte ejendom maksimalt opføres bebyggelse som angivet nedenfor:

Mat nr.	Byggekvote m ²
1 cm	900
1 en	0
1 dø	450
1 dl	450
1 cd	10300
1 cc	0
1 tm	450
1 zg	2500
1 cb	0

§ 5.2 Ny bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter. Ny bebyggelse skal opføres med parkeringskælder.

§ 5.3 Som vist på kortbilag 2 må ny bebyggelse inden for de krydsskraverede byggefelter mod Kastruplundgade (område A) højst opføres med 4 etager i en maksimal bygningshøjde på 18 m. Inden for byggefelter vist med enkelt skravering (område B og C1) må bebyggelse højst opføres i 3 etager med en maksimal bygningshøjde på 15 m.

§ 5.4 Boligerne inden for området skal opføres med en minimums størrelse på 85 m².

§ 5.5 Bebyggelsen kan udformes med tagterrasser, såfremt disse incl. terrasseværn kan holdes inden for de i § 5.3 angivne bygningshøjder.

§ 5.6 Inden for de enkelte byggefelter skal etableres fælles friarealer til bebyggelsen. Friarealet (eksklusiv parkerings- og tillørselsareal) skal

være af størrelsesordenen 25 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet. Friarealet anlægges på terræn og/eller på fælles tagterasser.

§ 5.7 Ud over den i § 5.1 og 5.2 fastlagte bebyggelse må der inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter opføres enkelte mindre bygninger i én etage, såsom skure, overdækninger og lignende.

§ 6 Bygningernes ydre fremtræden

§ 6.1 Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

§ 6.2 Facader skal fremstå i blank mur eller pudset mur. Til byggeri med facader i tegl mod Kastruplundgade skal der anvendes tegl i røde eller rødblune og rødblå nuancer. Inden for lokalplanens område kan øvrige facader i tegl også opføres med gule tegl.

§ 6.3 Til facader som fremstår som pudsede facader skal anvendes farvenuancer inden for jordfarve- eller gråtoneskalaen eller hvid.

§ 6.4 Dele af facader kan udføres som utede eller mattede glasfacader eller beklædes med metalplader. Metalplader skal have mat overflade.

§ 6.5 Hvis der ikke er tagterasse, skal tagmaterialet være rødt tegl, gråsort skifer, zink eller galvaniserede stålplader.

§ 6.6 Boliger skal forsynes med opholdsaltaner. Altaner mod gadesiden skal fremtræde som integrerede dele af facaden med et fremspring på højst 1,1 m fra facaden. Altanværn skal udføres i glas eller metalplader, som harmonerer med bygningernes facader i øvrigt.

§ 6.7 I vinduer skal anvendes planglas, som kun må fremtræde med klart glas uden spejlende virkning. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbninger eller lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

§ 6.8 Skilting, reklamering, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr må ikke opsættes uden kommunalbestyrelsens 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.

§ 6.9 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, reklameflagstænger, lysaviser eller reklameskilte med løbende eller blinkende effekt.

§ 6.10 Tekniske installationer og anlæg må ikke placeres uden fortagfladen og skal udformes således, at de fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

§ 6.11 Der skal etableres 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 bygningens arkitektoniske udtryk.

§ 7 Ubebyggede arealer og beplantning

§ 7.1 Det på kortbilag 2 med priksignatur angivne areal skal fremtræde som offentligt grønt areal/bypark, i principippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3. Arealet skal etableres efter en samlet landskabsplan, som skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

§ 7.2 Der skal etableres én p-plads pr. bolig/lejlighed, 1 p-plads pr. 25 m² butiksetageareal (salgsareal) og 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal. Parkering skal etableres i parkeringskælder.

§ 7.3 Der kan etableres et mindre antal parkeringspladser i det på kortbilag 2 viste offentlige parkområde. Parkeringspladserne skal indgå som en integreret del af den landskabelige plan for området.

§ 7.4 Nedkørsler til parkeringskældre skal integreres i bebyggelsen og udformes i en høj arkitektonisk kvalitet.

§ 7.5 Affaldscontainere skal integreres i bebyggelsen inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.

§ 7.6 Varegård skal udformes med afskærming i form af levende hegninger eller lignende.

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

§ 8 Vej- og stiforhold

§ 8.1 Vejadgang til ejendommen skal etableres fra de omliggende veje, Kastrupkrogen, Kastruplundgade og Gl. Skovvej.

§ 8.2. Det på kortbilag 3 med skravering markerede parkområde skal indrettes som en del af et samlet torveareal, der visuelt danner en helhed med torvet foran det gamle rådhus på matr. nr. 4b.

§ 8.3 Der skal reserveres areal til den på kortbilag 2 viste nye vej.

§ 8.4 Der skal reserveres areal til de på kortbilag 2 viste stier.

§ 9 Forudsætninger for i brugtagen af ny bebyggelse

§ 9.1 Bebyggelse må ikke tages i brug før:

- det i § 6.1 nævnte fællesantenneanlæg er etableret, eller der er skabt tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

- de i § 7.2 nævnte p-pladser er etableret.

§ 10 Lokalplanens retsvirkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jf. Lov om planlægning § 18.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv, der er indeholdt i planen.

Under lagttagelse af reglerne om naboorientering i henhold til Lov om planlægning § 20 kan Kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen jf. § 19.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejbringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

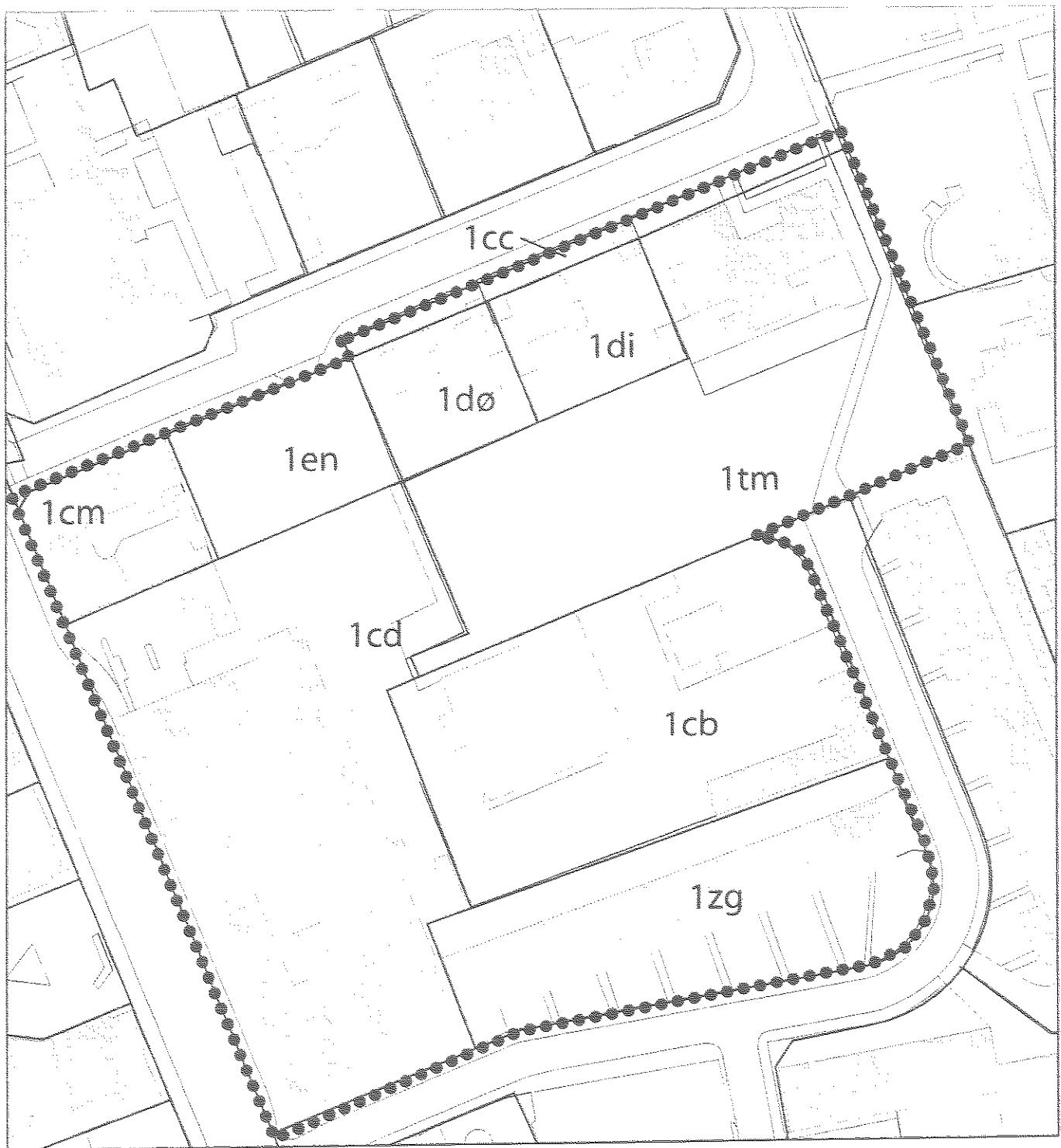
Tårnby Kommunalbestyrelse har den 27. marts 2007 vedtaget at offentliggøre dette forslag til lokalplan.



Henrik Zimino
Borgmester



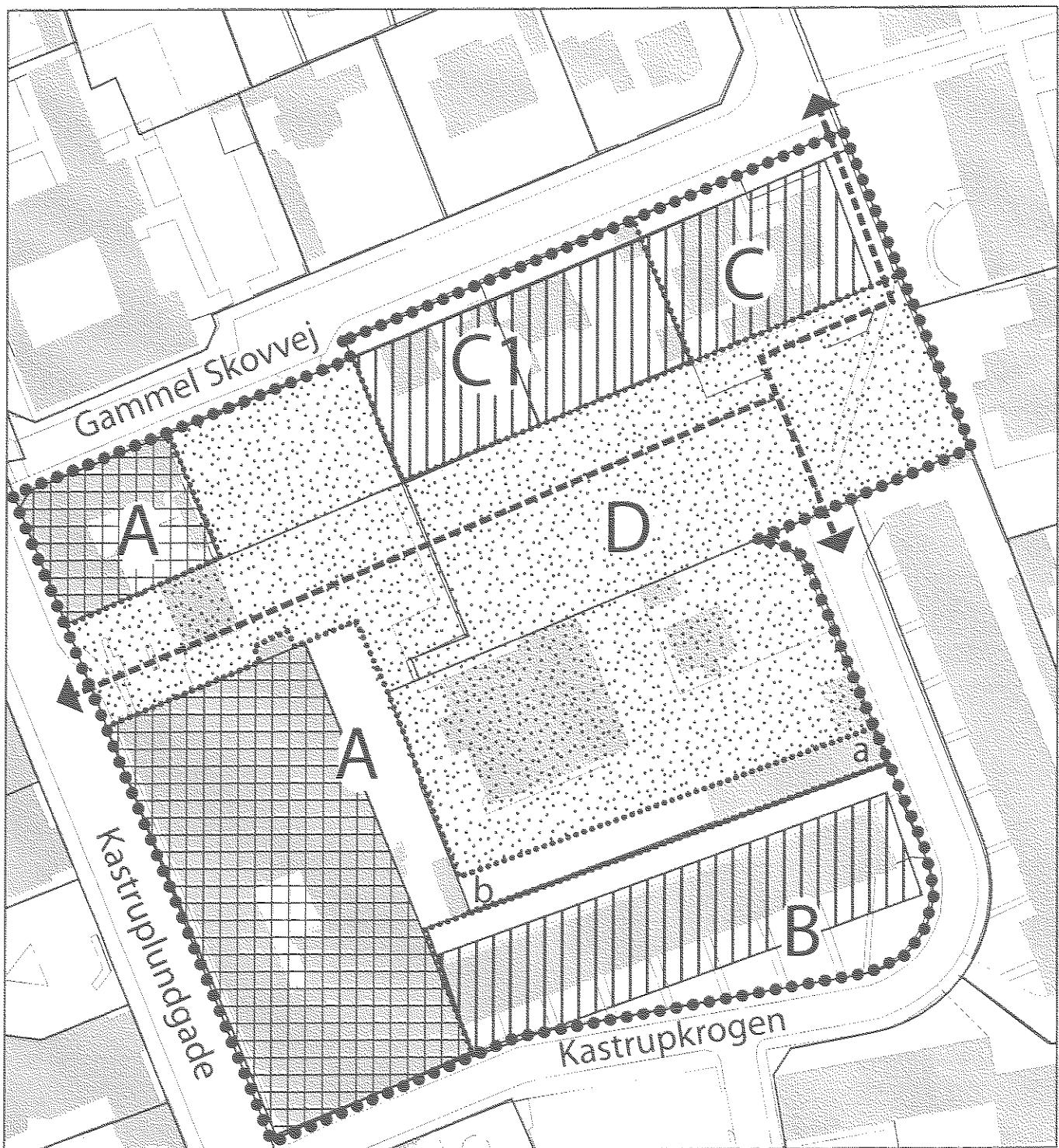
Raymond Skaarup
Teknisk chef



**TÅRNBY KOMMUNE
LOKALPLAN 106**

• • • Områdegrænse

Centerområde ved Kastruplundgade
KORTBILAG 1
Områdets afgrænsning
Mål 1:1000



TÅRNBY KOMMUNE LOKALPLAN 106

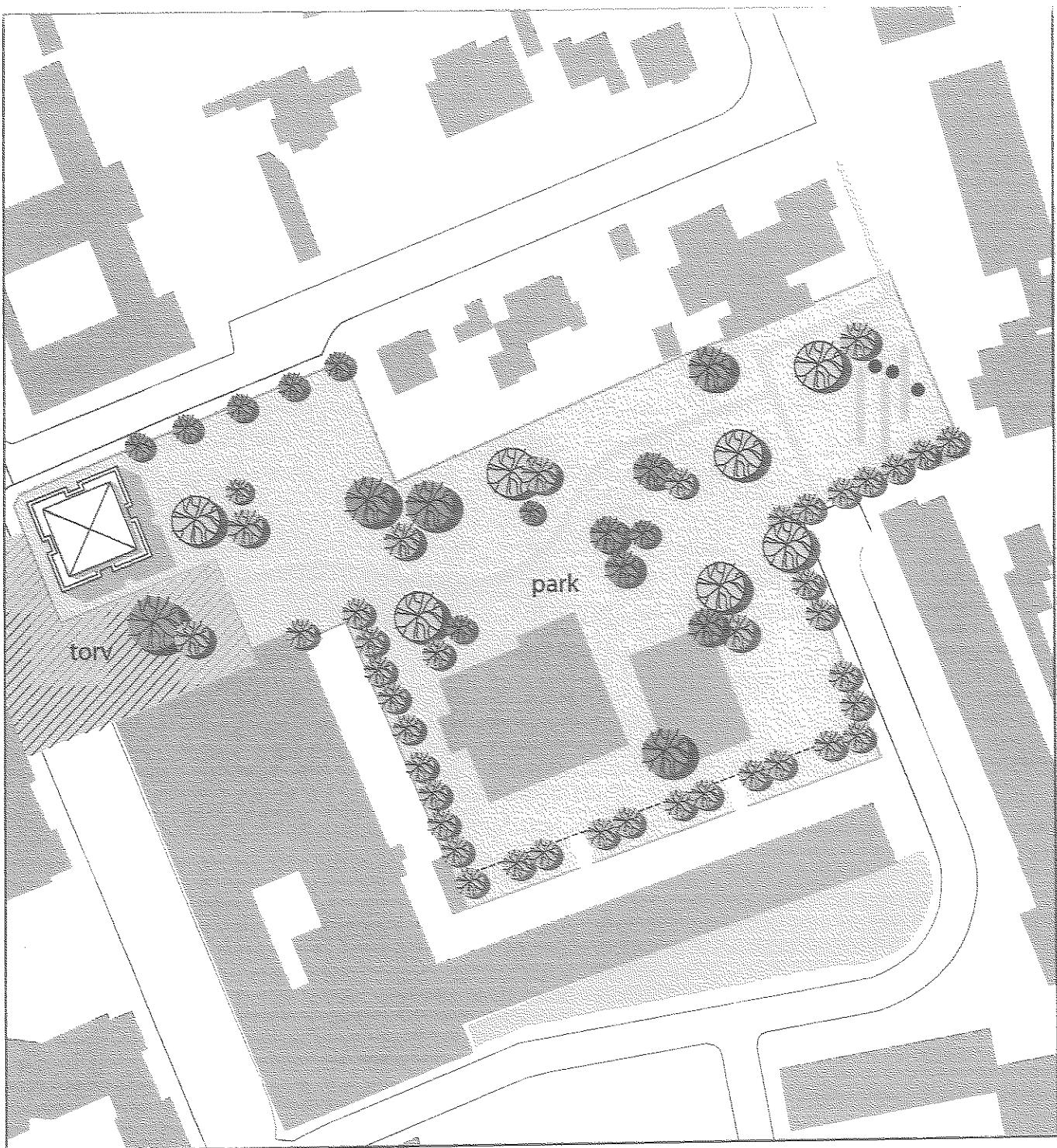
Centerområde ved Kastruplundgade

KORTBILAG 2

Arealanvendelse

Mål 1:1000

- Områdegrænse
- Delområdegrænse
- [Building pattern] Byggefelt, 3 etage
- [Building pattern] Byggefelt, 4 etager
- [Building pattern] Offentlige formål, park.
- Stier
- a-b Ny vej



TÅRNBY KOMMUNE LOKALPLAN 106

Centerområde ved Kastruplundgade

KORTBILAG 3

Illustrationsplan - et eksempel på bebyggelse af området

Mål 1:1000