

# SUNDEVEDSGADE- KARREEN

Lokalplan nr. 554

Københavns Borgerrepræsentation har den 14. december 2017 vedtaget lokalplan nr. 554 Sundevedsgade-karreen.

Lokalplanen er bekendtgjort den 20. december 2017





# Indhold

<b>Redegørelse for lokalplanen .....</b>	<b>3</b>	<b>Lokalplan Sundevedsgade-karreen .....</b>	<b>19</b>
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	19
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3	§ 2. Område .....	19
Byggeønsker .....	5	§ 3. Anvendelse.....	19
Lokalplanens indhold.....	5	§ 4. Vej- og pladsforhold .....	20
Byrum .....	10	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	21
Miljøforhold .....	12	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	22
Bevaringsværdige bygninger .....	12	§ 7. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner .....	24
Skyggediagrammer .....	13	§ 8. Forureningsgener .....	25
<b>Sammenhæng med anden</b>		§ 9. Regnvand.....	25
<b>planlægning og lovgivning.....</b>	<b>14</b>	§ 10. Retsvirkninger .....	26
Overordnet planlægning .....	14	§ 11. Ophævelse af lokalplan .....	26
Kommuneplan 2015.....	14	Kommentarer af generel karakter .....	26
Detailhandel .....	14	Tegning nr. 1 - Lokalplanområde .....	27
Lokalplaner i kvarteret.....	15	Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan og vejforhold .....	28
Miljø i byggeri og anlæg .....	15	Tegning nr. 3 - Friarealer, byrum og kantzoner .....	29
Regnvand .....	15	Tegning nr. 4 - Byrum A .....	30
Varmeplanlægning.....	16		
<b>Tilladelser efter anden lovgivning .....</b>	<b>17</b>	<b>Praktiske oplysninger .....</b>	<b>Bagsiden</b>
Affald .....	17		
Jord- og grundvandsforurening .....	17		
Museumsloven .....	17		
Rottesikring .....	18		

# Redegørelse for lokalplanen



Luftfoto af planområdet og dets omgivelser set fra syd. JW Luftfoto 2012.

## Lokalplanens baggrund og formål

Ejeren af ejendommene Enghavevej 12-16 og Sundevedsgade 21-25 ønsker at opføre boligbebyggelsen 'Toves Gaard' med ca. 83 familieboliger. I den del af stueetagen, der vender mod Enghavevej og en ny plads på Enghavevej 6-10, bliver der serviceerhverv.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af den beskrevne boligbebyggelse samt herudover en huludfyldning i den øvrige karré. Desuden fastlægger lokalplanen bevaringsværdige bygninger samt bygninger, der indgår i bevaringsværdige sammenhænge, og principper for pladsen mod Enghavevej. På den strækning af Enghavevej, der ligger ud for pladsen og nybyggeriet, fastlægges en vejudvidelse med henblik på afrunding af vejforløbet på det sted, hvor vejen knækker og etablering af bredere cykelstier i begge sider af vejen.

Projektet, der er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015, har et omfang, som forudsætter lokalplan.

## Lokalplanområdet og kvarteret

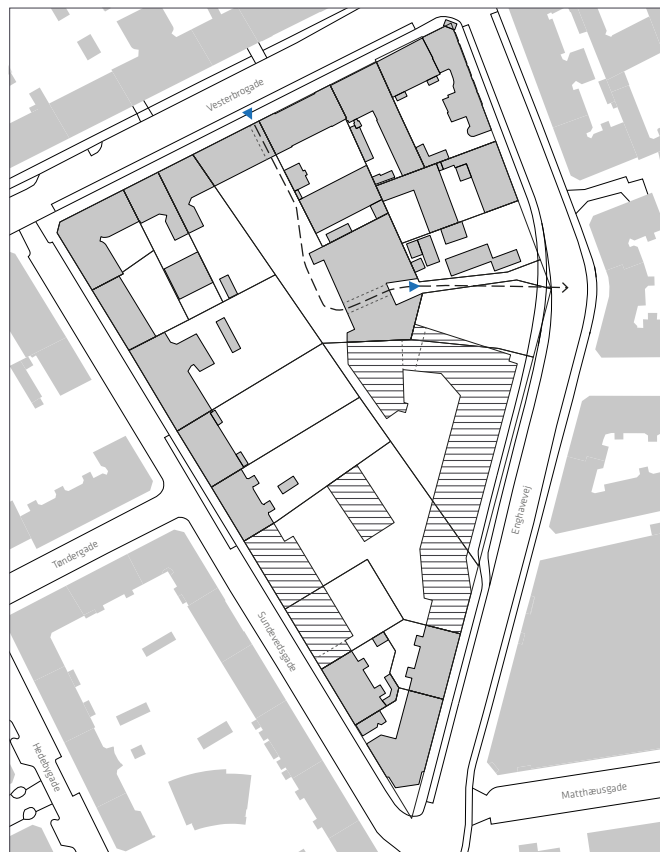
Området er beliggende på Vesterbro og udgør karreen afgrænset af Vesterbrogade, Enghavevej og Sundevedsgade.

Kvarteret omkring Sundevedsgade-karreen er overvejende karakteriseret ved tæt karrébebyggelse. Syd for ligger Tove Ditlevsens Plads ud for Tove Ditlevsens Skole. Mod nord afgrænses området af Vesterbrogade, der med sit varierede forløb og skiftende karakter er et markant gaderum.

Enghaven, Enghave Plads, Skydebanehaven og Sønder Boulevard er nærmeste rekreative områder. Carlsberg, hvor planlægningen af et nyt integreret byområde er i gang, grænser op til kvarteret. Karreen har et areal på ca. 14.000 m<sup>2</sup> og rummer ca. 25.000 m<sup>2</sup> etageareal med en blanding af boliger og erhverv. Ca. 53 % af etagearealet anvendes til boliger (ca. 300 lejligheder). Karreen fremstår med randbebyggelse i 4½-5½ etage afbrudt af enkelte 'huller' samt lavere bygninger især mod Enghavevej. Karreens indre er af meget sammensat karakter med en variation af rumligheder og bygninger, der vidner om de forskellige erhverv, der har været. Bl.a. ligger der en markant 5½ etager høj bygning, der rummer Rytmask Center mv. På ejendommene for det aktuelle boligprojekt ligger Enghave Motor A/S samt blandet erhverv og enkelte boliger. Der er butikker og andre udadvendte funktioner i stueetagerne mod Vesterbrogade og Enghavevej. 'Tove Ditlevsens Mindehave' på Enghavevej 6 bliver anvendt til sommerrestau-



Eksisterende vejprofil - Enghavevej



Fremtidigt vejprofil - Enghavevej

rant og rummer pavillonbebyggelse og træbeplantning. Karreen er, som de øvrige karreer på Vesterbro, relativt tæt bebygget med en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på ca. 180. Bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendomme varierer fra 0 til 378. Friarealet i karreen er samlet på 26 % af boligetagearealet. Størstedelen af dette friareal ligger på 7 ejendomme i den nordvestlige del af karreen. De øvrige boligejendomme har utilfredsstillende friarealforhold. Enghavevej 6 og 10 ejes af Københavns Kommune.

Gårdene i den nordvestlige del af karreen er tidligere blevet renoveret i forbindelse med en sanering, hvor baghusbebyggelse blev revet ned. Beboerne i denne del af karreen har i dag ikke umiddelbart et ønske om at indgå i et større fælles gårdanlæg i karreen. Tre andelsboligforeninger i sydspidsen af karreen har meget små gårdarealer. Der er ønske fra dem om et gårdfællesskab med nybyggeriet, og der er indledt en dialog om mulighederne for det.

#### Fakta

Etageareal for karreen under et Muliggjorte ændringer	25.000 m <sup>2</sup> 10.600 m <sup>2</sup>
Aktuelt projekt: Stueetage	1.830 m <sup>2</sup>
Etage 1.-5.	8.359 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal	10.453 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent for karreen under et	180

## Trafik

Karreen er omkranset af Vesterbrogade, Enghavevej og Sundevedsgade.

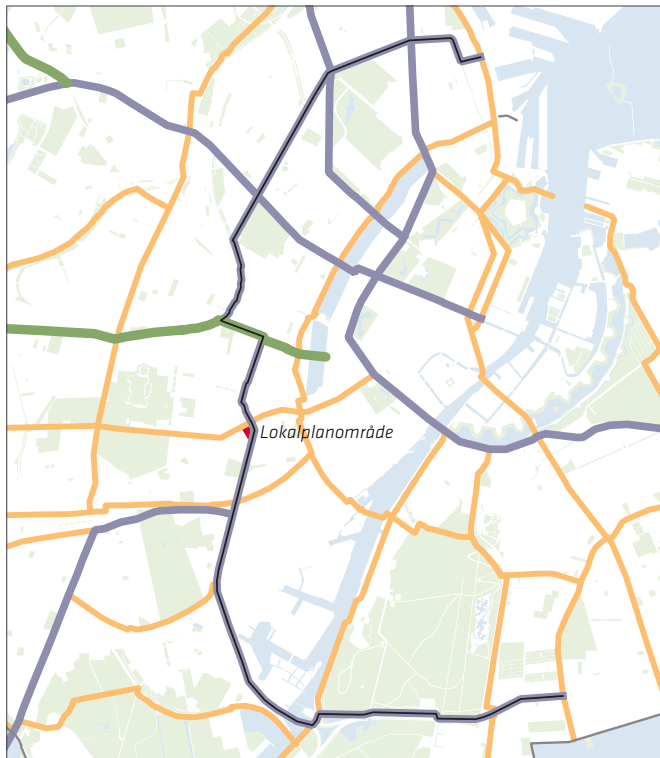
Vesterbrogade og Enghavevej er begge klassificeret som fordelingsgader i Københavns Kommunes vejnettsplan og Sundevedsgade er en boliggade. På Enghavevej syd for Vesterbrogade var årsdøgntrafikken (ÅDT) i 2014 på 13.500 køretøjer og 9.000 cykler og knallerter.

Der kører busser i rute på Vesterbrogade og Enghavevej og med etablering af Cityringen med Metrostation på Enghave Plads i en afstand af 3-500 m fra karreen, er der tale om en særdeles god kollektiv trafikbetjening.

Enghavevej indgår både i supercykelsti ruten 'Indre-ringrute' som forventes indviet i løbet af 2016 og i cykel PLUSnettet. Enghavevej er en væsentlig del af områdets cykelinfrastruktur, men indgår derfor også som en vigtig del af byens overordnede og prioriterede cykelstinet. Vesterbrogade indgår ligeledes i supercykelstinet med den fremtidige rute 'Roskildevejsruten' og strækningen indgår ligeledes i PLUSnettet - som en strækning, der skal forbedres.

Supercykelstierne skal skabe gode forhold for pendlercyklisterne og give flere lyst til at vælge cyklen frem for bilen. Derfor er der særlige krav til bredder og belægning på supercykelstierne. Foruden særlige krav til anlæg er det også et krav, at supercykelstierne har et højt vedligeholdelsesniveau året rundt.





#### Supercykelstiruter

- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: green;">—</span> Anlagte ruter       | <span style="color: orange;">—</span> Øvrige planlagte |
| <span style="color: purple;">—</span> Projekterede ruter | <span style="color: black;">—</span> Indre Ringroute   |

## Byggeønsker

Den eksisterende bebyggelse på ejendommen Enghavevej 12-16 og Sundevedsgade 21-25 rives ned og erstattes af et nybyggeri, der muliggør udvidelse af Enghavevej. Som led i nybyggeriet nedrives endvidere bygningerne på kommunens ejendom Enghavevej 10 og en mindre bygning på Enghavevej 8, som er privatejet. Herved opnås, at der kan bygges en randbebyggelse, og at vejudvidelsen kan effektueres. Det resterende areal udlægges til en offentlig plads, hvori Tove Ditlevsens Mindehave indgår.

Det skitserede nybyggeri indeholder et etageareal på op til 10.600 m<sup>2</sup> og omfatter 83 boliger, hvoraf syv har sammenhæng med erhvervslokaler mod Enghavevej. Det består af en randbebyggelse i 5½ etager mod Sundevedsgade, Enghavevej og den nye plads på Enghavevej 6-10. Der skal være en parkeringskælder med indkørsel fra Sundevedsgade, og det betyder, at den bevaringsværdige bygning kaldet 'Hollænderhuset' må rives ned. Huset skal genopføres og indrettes til boliger. Randbebyggelsens gennemsnitlige bygningsdybde er ca. 12 m eksklusive altaner. Bebyggelsen mod Enghavevej og den nye plads har 390 m<sup>2</sup> erhvervslokaler placeret i stueetagerne. Lejlighedsstørrelsen er i gennemsnit på 117 m<sup>2</sup>.

Målet for udformningen af nybyggeriet er, at det skal indpasse sig naturligt i kvarteret, både hvad angår proportioner og materialevalg. Facadematerialet skal være tegl i gyldne, varme og rødlige nuancer, varieret for hver bygning. Endvidere varieres facaderne ved fugernes

farve og dybde og ved hjælp af reliefvirkninger, der skal markere markante facadestykker. Byggeriet skal således arkitektonisk signalere nutiden i en enkel udformning, men det skal være i balance med den eksisterende bebyggelse i øvrigt.

Mod Enghavevej opdeles facaden via en tilbagetrækning ved indgangene, og mod Sundevedsgade med to tilbagetrækninger i facaden, en ved porten og en ved nedkørslen til parkeringskælderen.

Hjørnet mod den nye plads fremhæves bla. med en arkitektonisk markering på toppen. Mod Sundevedsgade består dele af bygningen af toetagers boliger, og dette fremhæves i facaden med dobbelthøje vinduespartier, som trækkes tilbage, så facaden får et relief. De øvrige vinduer ligger ude i facaden. Der hvor facaden trækkes tilbage, etableres der beplantning til begrønning af facaden.

Facaderne på gårdsiden har materialer i en kombination af træ og store glaspartier med hvide rammer og mulighed for begrønning af selve facaden og beplantning på altanerne. Et lille haveareal skaber overgang fra det private til det fælles gårdareal. Tagetagen er tilbagetrukket med muret værn og skal være let og enkel i sort stål både mod gaden og ind mod gården.

På Vesterbrogade 107C muliggøres en ny bygning med 8 beboelseslejligheder og 2 butiksejemål. Det forudsætter nedrivning af eksisterende erhvervsbygninger. Den nye bygning omfatter 6 etager, med et etageareal på 1.129 m<sup>2</sup> og med en overdækket gennemkørsel/port på 32 m<sup>2</sup>.

Bygningen er en huludfyldning i randbebyggelsen. Bebyggelsen har sit eget arkitektoniske udtryk med baggrund i den klassiske 3-delning i facaden, med en base i stueetagen, en bygningskrop, der i toppen forskyder bygningsvolumenet horisontalt, og en hældning af facadelinjen i de to øverste etager. Nabogavlene bliver friholdt ved, at 5. og 6. etage af den nye bebyggelse bliver forsynet med tagaltaner. På 5. og 6. etage får facadelinjen, som nævnt, en hældning, der vil skabe et godt arkitektonisk udtryk i forhold til den eksisterende bebyggelse. Det vurderes, at den nye bebyggelse vil give gadebilledet et tidssvarende arkitektonisk udtryk.

Facaden mod Vesterbrogade skal udføres i store glaspartier og riflet stål, der kan tilføre facaden dybde. Det skal kombineres med trædetaljer, der bryder med det hårde stål og bløder udtrykket op. Facaden mod gården skal have altaner og materialerne er træ og glas.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanforslaget muliggør en fornyelse af et nedslidt område ved at færdiggøre karreen med randbebyggelse og bearbejdning af udearealer i en høj kvalitet i sammen-



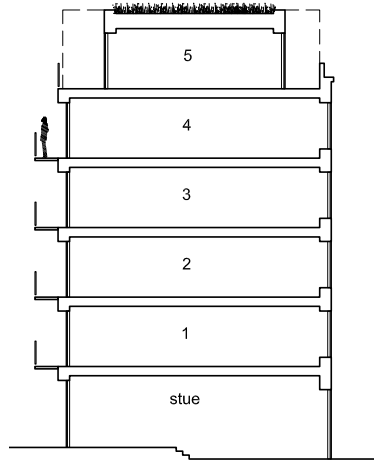


Situationsplan - 1:700. Ill. af Entasis.  
Grønne tage hvor det er muligt

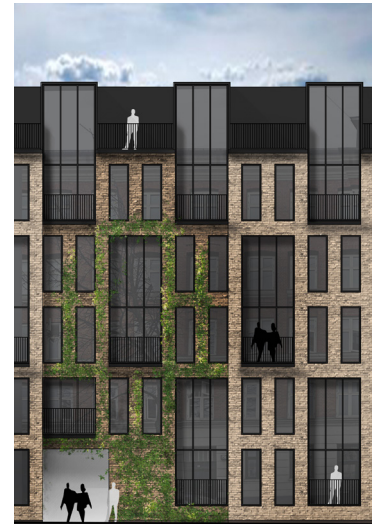




Facadeudsnit mod Enghavevej. Ill. af Entasis.



Snit gennem bebyggelsen mod Enghavevej. Ill. af Entasis.



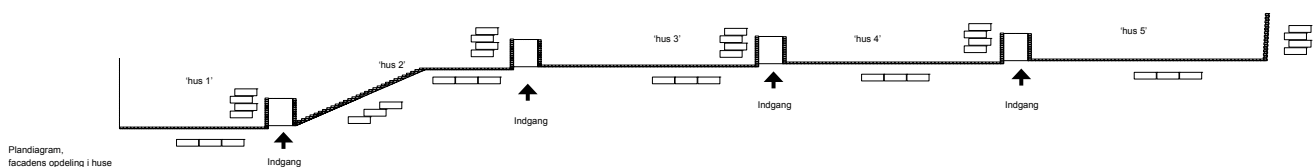
Facadeudsnit mod Sundevedsgade. Ill. af Entasis.



Hvert hus gives sin egen karakter med tegl i gyldne, varme, rødlige nuancer. Ill. af Entasis.



Facade mod Enghavevej - 1:500. Ill. af Entasis.



Plandiagram, facadens opdeling i huse - 1:500. Ill. af Entasis.

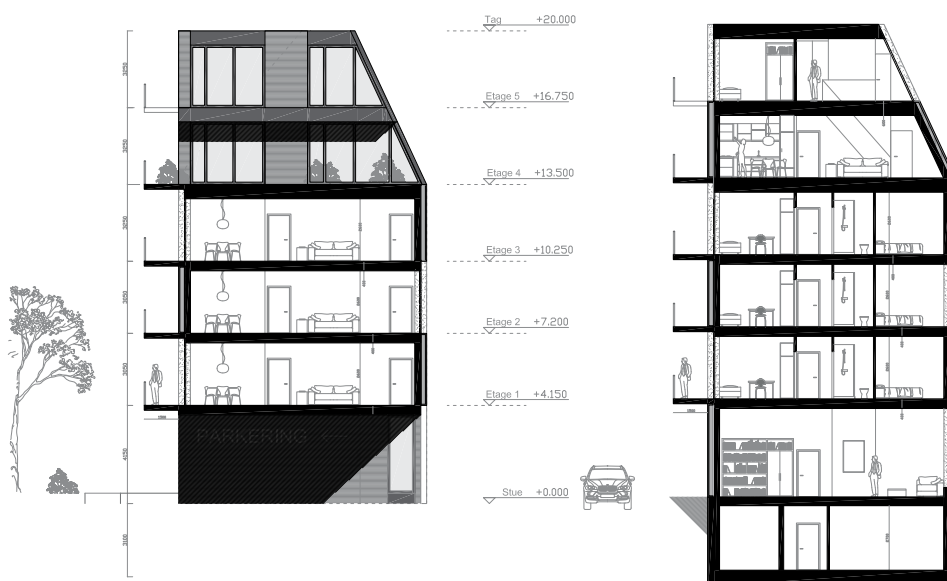




*Facadeudsnit mod Vesterbrogade.  
Ill. af Holscher Nordberg.*



*Facadeudsnit mod gården.  
Ill. af Holscher Nordberg.*



*Snit gennem bebyggelsen mod  
Vesterbrogade.  
Ill. af Holscher Nordberg.*

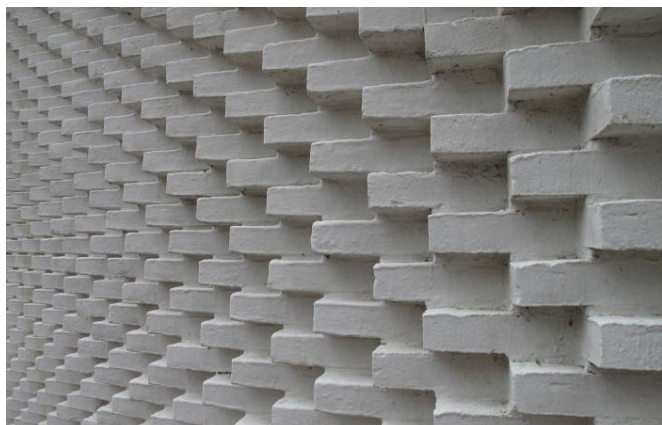




*Illustration, der viser forslag til udformning af bebyggelsen set fra Enghavevej. Bebyggelsen foreslås udført i 5 etager + udnyttet tagetage med tilbagetrukne facader og karnapper i let konstruktion. Facaderne er opdelt i byhuse med en variation af tegl, vinduesformater mv. med reference til nabobygningerne. På hjørnet mod Enghavevej foreslås en hjørnemarkering i 6. etage. Ill. af Entasis.*

hæng med de tilgrænsende ejendomme. Dernæst er det en fremtidssikring af trafiksikkerheden og fremkommeligheden på Enghavevej ved at udvide vejudlægget på en del af strækningen langs Enghavevej. Endvidere tilføres der nye attraktive familieboliger på Vesterbro med serviceerhverv i en del af stueetagen.

Fastlæggelse af nogle principper for materialer og udformning skal sikre, at ny bebyggelse indpasses i den eksisterende karré i en nutidig fortolkning i høj arkitektonisk kvalitet med klare referencer til den omgivende bebyggelse og med kantzoner, der understøtter bebyggelsens relation til henholdsvis gade og gårdmiljø. Desuden indrettes der en offentlig plads i form af et mindre, grønt byrum i sammenhæng med adgangen til Rytmask Center. Projektet forudsætter nedrivning af de fleste af de eksisterende, mindre bygninger på ejendommene. Dog bevares



*Mur i tegl med relief på Louisiana*

eller genopføres et eksisterende baghus 'Hollænderhuset', som har høj bevaringsværdi (3). Bebyggelsen på Enghavevej bygges sammen med bygningen på Vesterbrogade 107E, der rummer Rytmask Center, og som ligger tilbagetrukket fra Enghavevej. Herved fritlægges kigget til Rytmask Centers bygning, og der dannes en plads foran.

Ejeren af de ejendomme mod Enghavevej, der bygges på, skal afgive et areal på ca. 230 m<sup>2</sup> til udvidelse af vejen i forbindelse med cykelstiprojektet. Ved et magelæg får bygherren en tilsvarende del af kommunens areal på Enghavevej 10. Der opstår således en plads på ejendommene Enghavevej 6, 8 og 10, der kan indrettes som et grønt byrum med bevaring af de eksisterende træer og udeservering. Ved anlægget af pladsen skal der tages hensyn til de funktioner, som Rytmask center i øvrigt ønsker at have mod pladsen. Grundejerne, herunder kommunen, skal indgå en aftale om anlæg, drift og vedligehold af dette areal. For at kommunen kan opfylde sin del af en aftale, skal der afsættes midler til det i de kommende års budgetter. Inden lokalplanen kan vedtages endeligt, skal aftalen være indgået.

#### **Anvendelse**

Området fastlægges til helårsboliger. Strøggadebestemmelsen for Vesterbrogade og Enghavevej stiller krav om butikker og andre udadvendte serviceerhverv i stueetagen. Endvidere er der mulighed for ved dispensation at tillade kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Bebyggelsen mod Enghavevej skal have udadvendte funktioner i gadeplan.

### Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Planen muliggør, at trafikikkerheden og fremkommeligheden på Enghavevej kan fremtidssikres ved at udvide Enghavevej ud for nr. 6-16. Der vil fortsat være to vejbaner på strækningen samtidig med, at der skabes mulighed for bredere cykelstier på en strækning, hvor der i dag kun er plads til meget smalle cykelstier. Samtidig kan der også etableres et parkeringsspor med et udstigningsareal på den del af strækningen, hvor vejprofilen udvides. En udvidelse af vejprofilen vil endvidere kunne muliggøre, at kurven på Enghavevej blødes op, hvorved der opnås bedre oversigtsforhold for alle trafikanter.

Udvidelsen af vejprofilen sker over en strækning på ca. 110 m og vejprojektet skal tilpasses de eksisterende dele af Enghavevej således, at vejens forløb fremstår samlet og let aflæseligt for alle trafikanter. Det er vigtigt, at udvidelsen af cykelstien bidrager med bedre og overskuelige cykelforhold, som muliggør overhaling efter kørsel på smalle cykelstistrækninger. Det er endvidere vigtigt, at tilpasningen til de eksisterende smalle cykelstier sker under hensyntagen til at undgå flaskehalse ved indsnævring og knæk i linjeføringen, for dermed at opnå det bedste flow på cykelstien.

Den eksisterende offentlige passagemulighed til Rytmask Center fra hhv. Enghavevej og Vesterbrogade bibeholdes og skal fremstå som en tryk og åben forbindelse. I gården til Vesterbrogade 107 C og D opretholdes der enkelte parkeringspladser, som hører til dette byggeri. Forbindelsen, der ensrettes fra Vesterbrogade til Enghavevej, vil endvidere skulle fungere til varelevering til Rytmask Center og som brand- og redningsvej.

Parkering skal etableres i underjordiske anlæg, bortset fra enkelte pladser ved Rytmask Center. I parkeringskælderen er der endvidere placeret hovedparten af cykel-parkeringsspladserne. Nedkørsel til parkeringskælderen bliver placeret i Sundevedsgade så tæt på Enghavevej, som muligt. Bilerne skal køre via hhv. Amerikavej/Tøndergade og Hedebygade/Tøndergade til parkeringskælderadgangen i Sundevedsgade, og væk fra parkeringskælderen via Sundevedsgade og til Enghavevej. Parkeringskælderadgangen skal etableres med gode oversigtsforhold.

Parkeringsdækningen er fastsat til 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Behovet er vurderet ud fra, at området er beliggende i tætbyen med god adgang til kollektiv trafik, herunder en stationsnær beliggenhed indenfor 600 m fra den kommende Metro ved Enghave Plads. Kravet til cykelparkering er fastsat, som beskrevet i kommuneplan 2015.

I Kommuneplan 2015 er ejendommene langs Vesterbrogade og den del af Enghavevej, der ligger ud for karreen, udpeget

til bydelscenter. I bydelscentret må det samlede bruttoetageareal til butikformål maksimalt øges med 8.600 m<sup>2</sup>. Arealet af de enkelte dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.

I lokalplanen er det beskrevet, at der maksimalt kan etableres 3.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål, hvor bruttoetagearealet af den enkelte butik ikke må overstige 400 m<sup>2</sup>, så der er plads til gennemgående opgange/adgang mellem gade og gårdside.

### Bebyggelsens placering og udformning

Nybyggeri skal være randbebyggelse. Mod Enghavevej etableres en ny offentlig plads ved Rytmask Center, hvor nybyggeriet afgrænser sydsiden og bygges sammen med gavl i Rytmask Center. I gårdrummet varieres kanten med en sidebygning ud for gavlen af Rytmask Center. Den resterende gård friholdes for yderligere bebyggelse, og derved bliver der mulighed for at skabe et intimt, grønt gårdmiljø.

Nybyggeri mod Vesterbrogade, Enghavevej og Sundevedsgade skal opføres i 5 etager samt udnyttet tagetage. Højden må ikke overstige 20 m. Hjørnet af nybyggeriet mod Enghavevej og den fastlagte plads må markeres med en opbygning i en højde på op til 21,5 m. Tagetagen kan udformes traditionelt med skrå tagflader eller som en tilbagetrukket penthouseetage med udskæringer til tagterrasser, og der kan etableres karnapper eventuelt i fuld højde tilbagetrukket fra facaden.

Der er et spring i terrænniveauet fra gade til gård fra Sundevedsgade mod Enghavevej. I lokalplanen fastlægges, at der ved terrænregulering skal være en middelhøjde på 4,25 ved nybyggeriet mod Enghavevej for at muliggøre fremtidige gårdsammenlægninger og mulighed for butikker i gadeplan.

Overordnet set, skal nybyggeriet tilpasses omgivelserne og de omkringliggende ejendomme. Facaderne skal opdeles med længder, der passer til brokvarterets facadelængder. Mod Enghavevej skal der være spring i facaden, som skal fremhæves. Facadematerialet mod Enghavevej og Sundevedsgade skal være tegl i rødbrune og gyldne farver tilpasset den eksisterende bebyggelse. Mod Vesterbrogade kan materialerne være tegl eller et andet materiale. Mod gården kan materialet være træ, tegl eller beton. Vinduer skal være træ eller stål i farverne sort eller hvid.

Fem bygninger fastlægges som bevaringsværdige, og den bevarede del af randbebyggelsen samt Rytmask Center fastlægges som bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng. Lokalplanen har bestemmelser, om hvordan denne og den resterende del af bebyggelsen må ombygges således, at det oprindelige præg kan fastholdes.

### Byrum

Med planen fastlægges der principper for en plads på Enghavevej 6-10, der mod syd afgrænses af nybyggeri i



overensstemmelse med skitseprojektet og mod vest af det 5½ etager høje erhvervsbureau Vesterbrogade 107E/Enghavevej 8, der rummer Rytmask Center. Der er to muligheder for udviklingen af pladsen; en hvor man bevarer Tove Ditlevsens Mindehave i en renoveret og mere åben udgave, og en hvor man fjerner Mindehaven og udvider byrummet foran Rytmask Center.

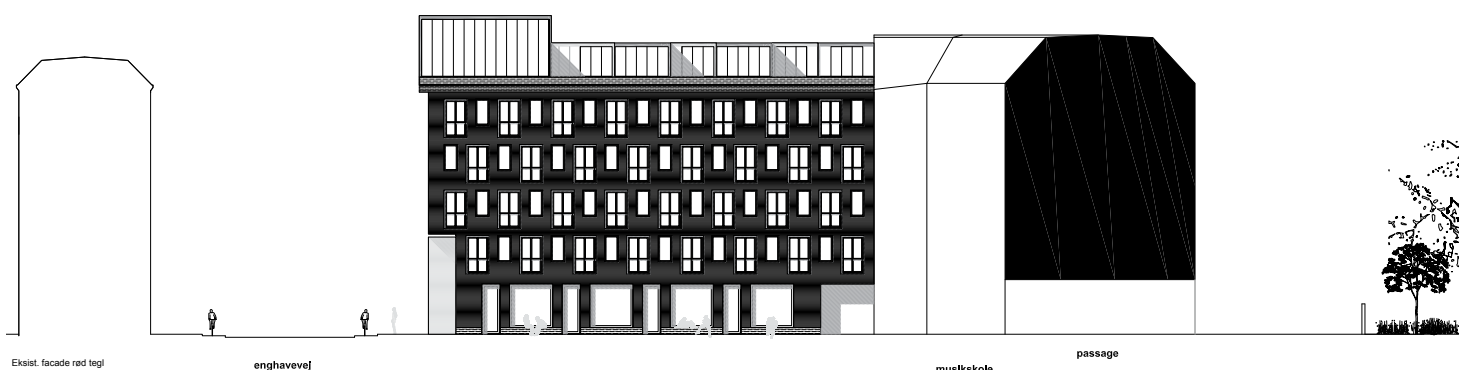
Indretningen af den nye plads vil føje sig naturligt ind som et mindre byrum på strækningen fra Tove Ditlevsens Plads og frem til Vesterbrogade.

Lokalplanen giver mulighed for at stille krav om, at nybyggeriet indgår i fælles gård. Aktuelt kan der blive tale om fælles gård med tre ejendomme i den sydlige spids i karreen. Om dette krav stilles afhænger af, om der kan opnås en aftale mellem de respektive ejere om brugen af gårdarealerne.

### Bæredygtighed

Klimasikring København vil blive verdens første CO<sub>2</sub>-neutrale hovedstad i 2025, og dette skal ske samtidig med, at kommunen skaber øget beskæftigelse og vækst. Hvor det er muligt planlægges tagene udført som grønne tage. Gårdrummet skal være grønt, og gennem materialevalg og indretning vil der være en variation af overflader fra åbne bede, fliser til trædæk. Gårdrummet er skærmet mod støj, men i facaderne specielt mod Enghavevej og Vesterbrogade skal der ved valg af facadeudformning og ved boligernes indretning sikres mod støj.

Enghavevej er udpeget som klimavej af HOFOR og Københavns Kommune. Det betyder, at Københavns Kommune og HOFOR regner med, at transport af vand på vejoverfladen af Enghavevej kommer til at indgå som en integreret del af skybrudssikringen af hele København og



Facade mod pladsen - 1:500. Ill. af Entasis.



Hamburg



Bopa Plads - København



Hamburg

Frederiksberg. I det omfang, det bliver umuligt at håndtere vandet på overfladen, kan der blive tale om at supplere med et underjordisk rør.

I kommunens skybrudskonkretisering er der regnet med i størrelsesordenen 5 m<sup>3</sup>/sek i forbindelse med en 100 års regn, men der er ikke nogen konkrete planer for denne del af Enghavevej lige nu. Det skyldes hovedsageligt, at der ikke er sat gang i de projekter, der skal samle vandet sammen opstrøms omkring Frederiksberg Allé, og heller ikke lavet nogen af de tiltag, der skal til nedstrøms for at lede vandet videre og ud i havnen.

Udvidelsen af Enghavevej vil være positiv for den fremtidige klimasikring.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bek. nr. 1184 af 6. november 2014).

### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013).

Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke

tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre en boligbebyggelse udformet som randbebyggelse, der følger sig ind i områdets eksisterende karréstrukturer. Trafikken er af et omfang, der kan håndteres på de eksisterende veje.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

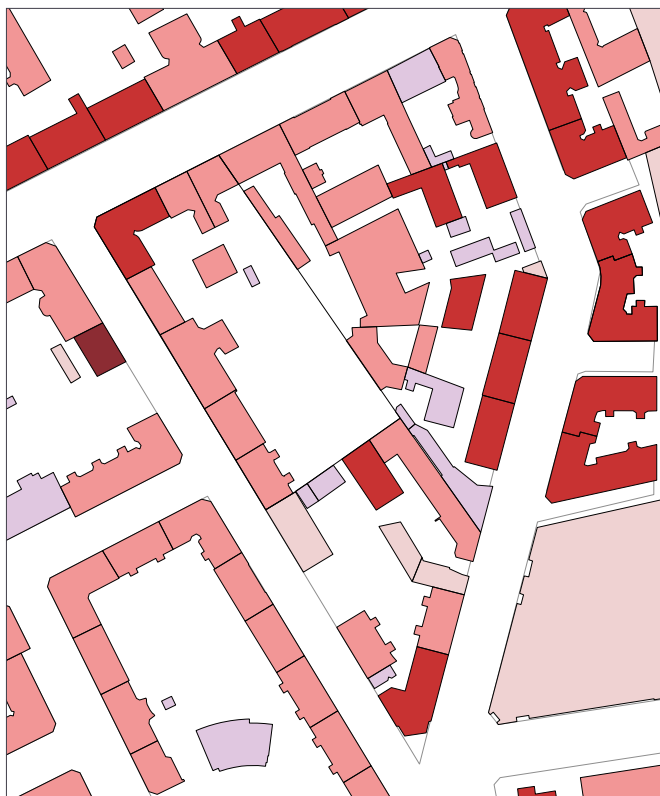
## Bevaringsværdige bygninger






De fleste bygninger indenfor karreen er med i kommunens SAVE-registrering. Forhusene i 2½ etager langs Enghavevej 12-14 samt forhus og baghus på Enghavevej 10 og Enghavevej 4 er vurderet med høj bevaringsværdi (3) i SAVE-registret, baseret på de samlede huses kulturhistoriske værdi, der vidner om det tidlige Vesterbro. Enghavevej 10-14 er også udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen.

For at muliggøre en vejudvidelse på Enghavevej, der giver mulighed for at skabe bedre forhold for cyklister, forudsættes de bevaringsværdige bygninger på Enghavevej 10 samt 12-14 nedrevet. Øvrige bevaringsværdige bygninger er fastlagt som bevaringsværdige i lokalplanen.

Kulturarvsstyrelsen har tidligere tilkendegivet, at styrelsen ikke finder, at der er grundlag for at rejse fredningssag for bygninger i karreen.

I gårdrummet for den nye bebyggelse ligger tillige en bygning 'Hollænderhuset', der i SAVE-registret er registreret med høj bevaringsværdi (3), og som i lokalplanen fastlægges som bevaringsværdig med mulighed for, at huset kan genopføres i forbindelse med udgravning til parkeringskælder. Endvidere bevares en eksisterende skorsten. Derved dannes spor tilbage til stedets kulturmiljø bl.a. med et oprindeligt baghus i en mindre skala, der skaber rum og funktioner i gården.

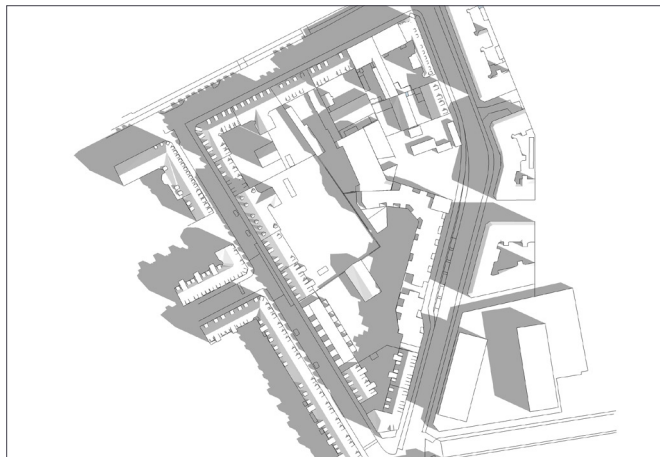


	Fredet		Lav bevaringsværdi
	Høj bevaringsværdi		Uden bevaringsvurdering
	Middel bevaringsværdi		

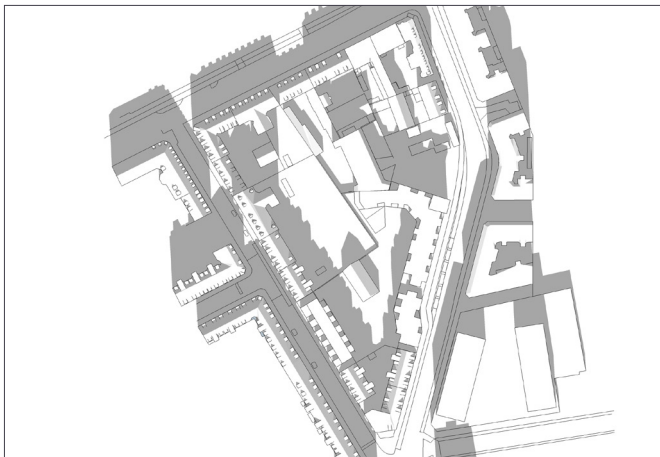




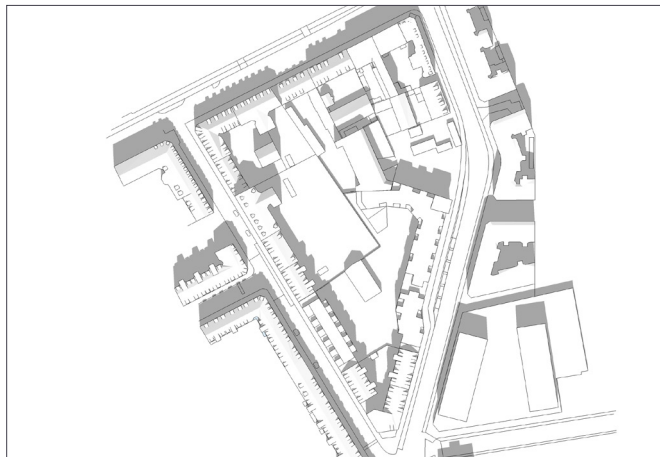
20. marts - kl. 09:00



20. juni - kl. 09:00



20. marts - kl. 12:00



20. juni - kl. 12:00



20. marts - kl. 16:00



20. juni - kl. 16:00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser skyggeforskelighederne for den nye plads langs Enghavevej, i gårdrummene, i de eksisterende byrum og på den eksisterende bebyggelse i marts og juni i løbet af dagen. Diagrammerne viser, at skyggerne fra nybyggeriet rammer den nye plads i vinterhalvåret og dele af den i sommerhalvåret.



20. juni - kl. 19:00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2013

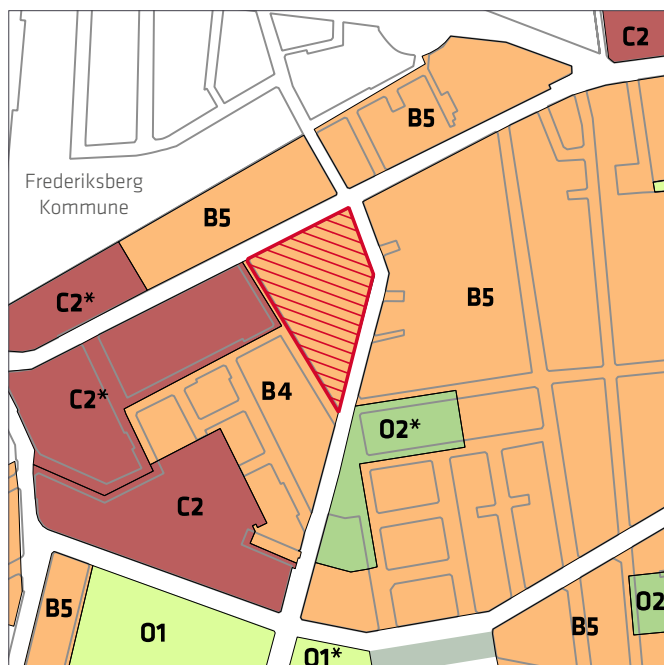
Fingerplan 2013 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.


### Kommuneplan 2015

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med Kommuneplan 2015. I Kommuneplan 2015 er området udlagt til boligformål (B4). For bebyggelse, der opføres som huludfyldning i eller afrunding af randbebyggelse, herunder i stedet for utidssvarende byggeri, i eksisterende karreer eller i gadeforløb med randbebyggelse, kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges, såfremt kvarterets helhedspræg, inkl. de ubebyggede arealer, vurderes at blive tilfredsstillende.

### Detailhandel

Lokalplanområdet ligger i området for bymidte Vesterbrogade/Istedgade. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.



B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
O, O2-5	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende kommuneplanrammer 2015

### Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

### Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs facaden mod Enghavevej ligger på ca.  $L_{den}$  64-70 dB og mod Vesterbrogade på ca.  $L_{den}$  73-78 dB, med de højeste niveauer i nederste etage. Støjbelastningen på facaden accepteres, da der her er tale om huludfyldning. Trafikstøjniveauet langs facaden på de kommende boliger i Sundevedsgade ligger på ca.  $L_{den}$  58-61 dB.

Der vil være behov for specielle støjisolerende vinduesløsninger, så det indendørs støjniveau med åbne vinduer opfylder kravene i boligerne. Der vil være særligt stor fokus på dette i opholdsrum mod Enghavevej og Vesterbrogade. Da bygningerne skærmer for støjen på vejene, vil der i gårdrum kunne etableres udendørs opholdsarealer, som belastes under grænseværdien.

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

### Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

I 2012 udarbejdede Vesterbro Lokaludvalg en bydelsplan. Bydelsplanen beskriver 15 konkrete fokusprojekter, der kan udvikle bydelen ud fra den lokale vision.



## Lokalplaner i kvarteret

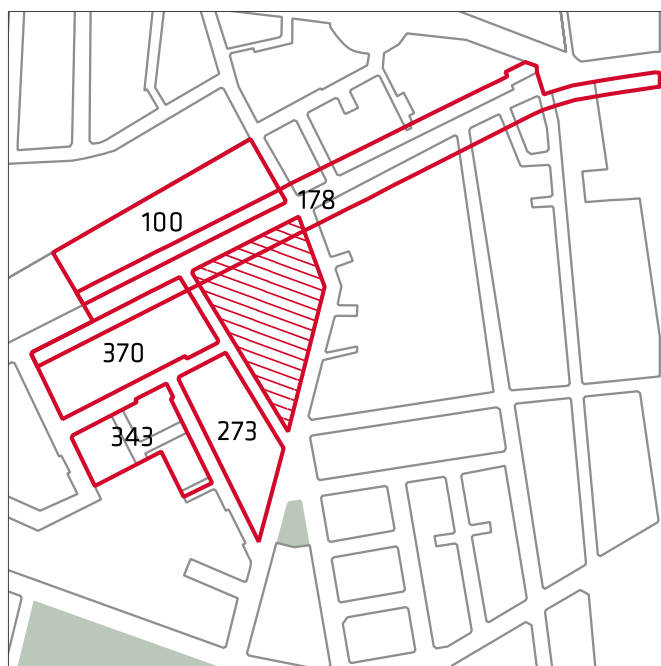
Lokalplan nr. 178 'Vesterbrogade': Formålet med lokalplanen er at sikre, at Vesterbrogade opretholdes som hande­lsgade ved at fastlægge den nederste etage til publikumsorienterede serviceerhverv samt sikre, at ændringer af gade­facader sker under hensyntagen til bygningens arkitektoniske fremtræden.



Lokalplan nr. 100 'Kingsgade': Formålet med lokalplanen er at sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende karréstruktur. Området er fastlagt til boligområde.

Lokalplan nr. 370 'Tøndergade': Formålet med lokalplanen er at sikre plangrundlaget for byfornyelse i karreen. Kvarterets karréstruktur skal fastholdes og udbygges samtidig med at bevaringsværdige sammenhænge skal respekteres. Området er fastlagt til boliger og serviceerhverv.

Lokalplan nr. 273 'Hedebygade': Formålet med lokalplanen er at sikre plangrundlaget for byfornyelse i karreen. Kvarterets karakteristiske bebyggelsesstruktur med overvejende sluttet randbebyggelse i 5 etager med udnyttet tagetage ønskes videreført under hensyn til lys- og friarealforhold og det eksisterende gadebillede. Området er fastlagt til boliger.

Lokalplan nr. 343 'Ballumgade Nord-karreen': Formålet med lokalplanen er at sikre plangrundlaget for byfornyelse i karreen. Der lægges vægt på indretning af store boliger. Kvarterets karakteristiske bebyggelsesstruktur med overvejende sluttet randbebyggelse i 5 etager med udnyttet tagetage skal opretholdes. Nybyggeri skal harmonere med gadebilledet. Området er fastlagt til boliger.



-  Gældende lokalplaner
-  Det aktuelle lokalplanområde

### Lokalplaner i kvarteret

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner).

Der har tidligere været fremlagt et lokalplanforslag sammen med et forslag til byfornyelsesbeslutning og kommuneplantillæg for Sundevedsgade-karreen. Forslaget blev ikke vedtaget.

## Miljø i byggeri og anlæg

### Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar).

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle planområde er der etableret fjernvarme.



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

Matr. 310 Udenbys Vester Kvarter, Enghavevej 16 er kortlagt på vidensniveau 2.

Der har i perioden 1938-1970 ligget et renseri på arealet, som har givet anledning til konstateret forurening.

Forureningen kan give en uacceptabel påvirkning af indeklimaet. Der er desuden fortsat en forurening af grundvandet, der kan påvirke det primære grundvandsmagasin.

Da matriklen er kortlagt på vidensniveau 2, kræver byggeri af boliger en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven.

Der er ikke oplysninger om, at matr. 119 Udenbys Vester Kvarter, Enghavevej 12 er kortlagt på vidensniveau 1

eller 2, men det vides, at matriklen har været anvendt til autoværksted og smedeværksted. Der kan være forurening, der skal oprensnes.

Bortskaffelse af og håndtering af forurennet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boreri og udledning af forurennet vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx haven, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.



# Lokalplan Sundevedsgade-karreen

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Vesterbrogade, Enghavevej og Sundevedsgade.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for både bevaring og fornyelse i karreen. Som led heri skal følgende hensyn tilgodeses:

- Der lægges vægt på at forbedre boligforholdene.
- For ejendommene langs Vesterbrogade fastholdes der strøggadebestemmelser, og det sikres, at den nederste etage mod Enghavevej og en ny plads anvendes til publikumsorienterede servicefunktioner og lignende under hensyn til beliggenheden i Vesterbro bymidte.
- For at understøtte bylivet fastlægges der en plads ved Enghavevej til aktivitet og ophold indrammet af eksisterende og ny bebyggelse.
- Med henblik på at forbedre trafikforholdene især for cyklister på Enghavevej fastlægges der en vejudvidelse på strækningen ud for det muliggjorte nybyggeri og den nye plads.
- Under hensyntagen til vejudvidelsen og den nye plads fastholdes karréstrukturen med bestemmelser om bevaringsværdige enkeltbygninger og bevaringsværdige sammenhænge.
- Ny randbebyggelse skal ved opdeling i facadeenheder, udformning og proportionering af den enkelte facadeenhed og ved valg af materialer og farver sikre, at der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning i gadebilledet.
- Ubebyggede arealer herunder byrum og kantzoner er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Eksisterende træer bevares i videst muligt omfang.
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og håndtering af regnvand.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 43a, 43b, 43c, 43d, 99, 100, 102, 103, 118, 119, 133, 143, 286, 287, 302, 307, 310, 316, 378 og 379 Udenbys Vester Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 1. oktober 2015 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Generelt

Området fastlægges til helårsboliger med serviceerhverv i de nederste etager som fastlagt/muliggjort i stk. 3. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner,

samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

### Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Boligstørrelser beregnes som bruttoetageareal, hvilket vil sige inklusive trapeandel, men eksklusive pulterrum til boligen.

### Stk. 2. Boligstørrelser

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 25 % af bruttoetagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.  
Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for hver ejendom og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodeses behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.

### Kommentar

Kollegie- og ungdomsboliger kan etableres inden for de 25 % af arealer, der kan fritages fra beregningen af gennemsnittet, jf. a).

- f) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.

### Stk. 3. Serviceerhverv i de nederste etager

Mod Vesterbrogade fastlægges den nederste etage - stueetagen eller kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau - til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Etagen må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende. Uanset denne bestemmelse kan Teknik- og Miljøudvalget i særlige tilfælde - hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede - dispensere til indretning af en sådan virksomhed.

Mod Enghavevej og mod den i § 4, stk. 3, fastlagte plads fastlægges den nederste etage - stueetagen eller kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau - til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner. Bestemmelserne gælder for lokaler orienteret mod vejen og pladsen.

Første sal i bebyggelsen mod Vesterbrogade, Enghavevej og pladsen må anvendes til serviceerhverv, såsom liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk, der er foreneligt med anvendelsen til boliger. Der må ikke indrettes butikker.

Mod Sundevedsgade må denne form for anvendelse ske i den nederste etage, som er stueetagen eller kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau.

### Stk. 4. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser. Dog gælder for bebyggelse med særlige boformer, at fællesanlæg for disse boliger ikke kan være fælles for andre bebyggelser.

Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

## Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende beboerstyrede funktioner.

### Stk. 5. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

## Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

### Stk. 6. Forurenende virksomhed

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

### Stk. 7. Butiksareal

Det maksimale bruttoetageareal til butiksformål, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 3.000 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet af den enkelte butik må ikke overstige 400 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål.

## § 4. Vej- og pladsforhold

### Stk. 1. Opretholdelse af vejlinjer

Mod Vesterbrogade og Sundevedsgade opretholdes de eksisterende vejlinjer.

### Stk. 2. Vejudvidelseslinjer

Mod Enghavevej fastlægges der en vejudvidelseslinje på ejendommene matr. nr. 99, 100, 118, 119 og 310 Udenbys Vester Kvarter, København, som vist på tegning nr. 2. På de øvrige strækninger mod Enghavevej opretholdes de eksisterende vejlinjer.

### Stk. 3. Plads mod Enghavevej

Der fastlægges en plads mod Enghavevej som vist på tegning nr. 2, 3 og 4. Pladsen får status som offentlig vej og skal anlægges i sammenhæng med det ubebyggede areal foran det fastlagte nybyggeri på sydsiden af pladsen. I § 7, stk. 3 er der optaget nærmere bestemmelser om indretning af byrummet.

Der fastlægges et kørespor over pladsen med en bredde på 4 m. Køresporet skal have fast belægning.

## Kommentar

Den nærmere udformning af den i stk. 2 fastlagte vejudvidelse og den i stk. 3 fastlagte plads, herunder træbeplantning, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler. Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

### Stk. 4. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Ud over de i stk. 2 og 3 fastlagte vej-, sti og adgangs anlæg kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom.

## Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje- stier og adgangs anlæg kan overtages som offentlige.



### Stk. 5. Adgangsveje

Overkørsler placeres, som vist på tegning nr. 2 og 4. Adgang til parkeringsanlæg skal ske fra Sundevedsgade og skal ske via en rampe. Rampen skal placeres så tæt på Enghavevej som muligt. Rampen til parkeringskælderens skal være inde i bygningen, og der skal sikres gode oversigtsforhold i forbindelse med ind- og udkørsel. Der kan etableres en overkørsel til Enghavevej fra pladsen inden for den på tegning nr. 2 og 4 angivne zone for overkørsel. Der kan endvidere etableres en overkørsel fra Vesterbrogade til matrikel nr. 133 ibid., jf. tegning nr. 2 og 4.

### Kommentar

Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

### Stk. 6. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel og 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

Parkering skal etableres i kælder bortset fra enkelte pladser til af- og pålæsning, handicapparkering o. lign. Indkørsel til parkeringskælder i forbindelse med nybyggeri på matr.nr. 119, 310 og 316 ibid. skal ske fra Sundevedsgade, som vist på tegning nr. 2. Indkørsel til eventuelle yderligere parkeringskældre skal ske direkte fra vej efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning.

### Stk. 7. Cykelparkering

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	4 pladser
Erhverv:	4 pladser (mindst 25 % skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 pladser pr. studerende/ansat (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger, erhverv og butikker, skal etableres 2 parkeringspladser for pladskrævende cykler pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal.

Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

### Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsesplan

Ny bebyggelse skal opføre i overensstemmelse med den på tegning nr. 2 viste principielle bebyggelsesplan. I bebyggelsesplanen indgår endvidere den på tegningen viste bevaringsværdige bebyggelse samt bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng. På tegningen er desuden markeret baghusbebyggelse, der forventes bibeholdt.

### Stk. 2. Bevaringsværdig bebyggelse

Den på tegning nr. 2 viste bevaringsværdig bebyggelse og bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng, må kun ombygges eller nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse. Teknik- og Miljøudvalget kan dog tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdig bebyggelse, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation', når det sker under hensyntagen til det bevaringsværdige miljø og svarende til den eksisterende bebyggelse. Det vil sige, at bebyggelsen skal opføres med samme udstrækning, etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter. Såfremt der skal etableres parkeringskælder under det bevaringsværdige baghus på matr. nr. 310 ibid., kan Teknik- og Miljøudvalget tillade bygningen nedrevet og genopbygget på samme vilkår, dog under hensyn til en ændret anvendelse.

### Kommentar

Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

### Stk. 3. Etageantal og bygningshøjde

Nybyggeri mod Vesterbrogade, Enghavevej og Sundevedsgade skal opføres i 4 og 5 etager samt udnyttet tagetage som vist på tegning nr. 2. Højden må ikke overstige 20 m, og gesimshøjden må ikke overstige 16,5 m mod Vesterbrogade og Enghavevej og ikke 16 m mod Sundevedsgade. Hjørnet af nybyggeriet mod Enghavevej og den fastlagte plads må markeres med en opbygning i en højde på op til 21,5 m.

Højderne måles i forhold til vejkoten.

På gårdsiden må der ske en nedtrapning ved en bygningsdel i 4 etager og ved en gårdbygning i 1-2 etager, som angivet på tegning nr. 2. Højden måles i forhold til den fremtidige terrænkote, jf. § 7, stk. 1.

#### Stk. 4. Husdybde

Husdybden må ikke overstige 12 m, eksklusiv altaner, og skal tilpasses husdybden på naboejendommene som markeret på tegning nr. 2.

#### Stk. 5. Afstand til skel

Altaner skal placeres mindst 2,5 m fra skel.

#### Stk. 6. Tilbygninger og udnyttelse af tagetage ved eksisterende bebyggelse

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 1-4, kan der på gårdsiden af eksisterende bebyggelse og på permanent fritstående gavle påbygges installationstårne, glasinddækninger og lignende, hvor det er begrundet i miljømæssige og/eller funktionelle forhold samtidig med, at det findes forsvarligt ud fra arkitektoniske og dagslysmæssige hensyn. Endvidere kan eksisterende tagetage udnyttes i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse.

#### Stk. 7. Mindre bygninger

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 1-4, må der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

#### Stk. 8. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, bygningshøjder og husdybder fastsat i stk. 1, 3 og 4.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

#### Stk. 1. Overordnet princip

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø, herunder de eksisterende bygninger, og skal fremtræde med en høj arkitektonisk standard og materialekvalitet.

#### Stk. 2. For ny bebyggelse gælder

Ny randbebyggelse skal opføres ud fra en overordnet arkitektonisk idé i en høj arkitektonisk standard og fremstå med en klar, selvstændig identitet. Det enkelte byggeri skal udformes således, at det fremtræder med facader i ensartet materialeholdning og detailbehandling.

#### *Facader*

Randbebyggelse skal opdeles i facadeenheder med længder, der harmonerer med brokvarterets facadelængder. Facader mod Enghavevej skal opdeles ved markerede tilbagerækninger i facaden. Facader mod Enghavevej, Sundevedsgade og pladsen mod Enghavevej skal være i tegl i rødbrune og gyldne nuancer. Facader mod Vesterbrogade kan være i tegl eller et andet materiale, der dog skal tilpasses omgivelserne i detaljering og struktur. Facader mod gård skal være tegl, træ eller beton. Facadematerialer må ikke være reflekterende eller virke blændende.

Fritstående gavle skal behandles som facader og forsynes med vinduer og evt. altaner.

Facader i stueetage muliggjort til liberale erhverv, beboerlokaler, institutioner mv. skal udformes som åbne facader med en høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum.

Facader i stueetage fastlagt til butikker og andre publikumsorienterede serviceerhverv skal udformes som aktive facader. Det vil sige, at de er udformet, så der er nem og tydelig adgang mellem anvendelsen af stueetagen og det tilstødende byrum.

#### *Vinduer, døre og indgangspartier*

Vinduer i gadefacader i bygningernes stueetage skal være store vinduer, der egner sig publikumsorienteret anvendelse. Vinduer i øvrige etager mod Enghavevej og Sundevedsgade, bortset fra tagetagen skal være i varierende størrelser og underopdelte. Vinduer i øvrige etager mod Vesterbrogade skal være i varierende størrelser.

I tagetagen mod Enghavevej og Sundevedsgade skal vinduerne udføres i en let konstruktion.

Vinduer og døre skal være hvide, sorte eller andre farver, der er tilpasset området/bygningen, og materialerne skal være træ eller stål.

Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning. I vinduer må der kun anvendes planglas.

I boligbebyggelse må vinduer kun have klart glas.

I erhvervsbebyggelse må der derudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning.

Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller andet.

#### *Opgange*

Opgange i boligbebyggelse skal forsynes med adgange til begge facader. Hvis der er kort afstand via port eller anden passagemulighed fra gårdrummet til offentligt tilgængelige arealer, kan adgangen fra gårdrummet udelades.

#### *Tage*

Tagetagen mod Vesterbrogade, Enghavevej og Sundevedsgade kan udformes traditionelt med skrå tagflader eller som en penthouseetage med tagterrasser. I de skrå tagflader kan der etableres traditionelle kviste eller karnapper i fuld højde med en tilbagerykning på mindst 40 cm i forhold til den underliggende facade.

Den samlede længde af kviste eller karnapper på de enkelte byggerier må ikke overstige halvdelen af facadelængden mod Vesterbrogade, Enghavevej samt den nye plads og ikke 1/3 af facadelængden mod Sundevedsgade. På gårdsiden må længden af kviste eller karnapper tilsammen ikke overstige halvdelen af facadelængden. For facader på penthouseetagen tæt på den underliggende facade gælder samme bestemmelser om tilbagerykning på mindst 40 cm og maksimal udstrækning som for kviste eller karnapper.



Den øvrige del af penthouseetagen skal trækkes mindst 1,5 m tilbage i forhold til den underliggende facade. Bygninger mod Vesterbrogade kan dog på gårdsiden nøjes med en tilbagetrækning på 40 cm i forhold den underliggende facade.

Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.

Tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.

Tagmaterialer må ikke være reflekterende eller virke blændende.

## Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagplader forsinkes og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO<sub>2</sub>. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

*Altaner, karnapper, altangange*

Boliger skal forsynes med opholdsaltaner, som udformes som en integreret del af bygningen.

Altaner må maksimalt have en dybde på 1,50 m.

Værn om altaner skal udformes som en spinkel åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente.

På gårdsiden må der etableres altangange ved boliger i to etager. Altangangene skal udformes som en integreret del af det samlede arkitektoniske udtryk i facaden.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for altaner og tagterrasser. Retningslinjerne kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til en anden facade- og tagudformning, såfremt det vil tilføre gadebilledet en særlig arkitektonisk kvalitet.

### Stk. 3. Bevaringsværdig bebyggelse og bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng

For den på tegning nr. 2 viste bevaringsværdige bebyggelse og bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng gælder særligt:

- Enhver ombygning eller ændring af bebyggelses ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygningens individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b-g.
- Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelig udformning. Facader i blank mur skal repareres med stentype,

farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudsede og kalkes eller males.

- Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre, altanværn m.v. samt oprindelige bygningsdele som søjler, terrasser og altaner, karnapper, frontispicer, skorstene, tårne, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes.
- Ved etablering af vinduer i nye vindueshuller skal vinduer udføres svarende til den oprindelige vindues-type, hvad angår materialer, oplukkemåde, ramedeling, opsprosnings og dimensioner m.v. Der må kun anvendes klart planglas. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur. Ved udskiftning af vinduer skal vinduer udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, ramedeling, opsprosnings og dimensioner m.v. Der må kun anvendes klart planglas. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur.
- Altaner på samme bygning skal være ens og udformes på en enkel måde, der harmonerer med bygningens udtryk. Værn skal være enkle og med stor grad af transparens. Altandøre skal harmonere med eksisterende vinduer i udformning og farve. Altaner skal placeres således at de harmonerer med bygningen.
- Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal fremstå i zink, kobber eller stål.
- Ovenlysvinduer skal placeres i takt med underliggende facadevinduer og med ens afstand til tagkip. På hanebåndsloft må kun isættes støbejernsvinduer eller ovenlysvinduer med tilsvarende dimensioner eller glastagsten.

### Stk. 4. Eksisterende bebyggelse, der ikke er fastlagt som bevaringsværdig eller indgår i bevaringsværdig sammenhæng

- Facadeændringer mod gader skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske særpræg. Det gælder også eventuelle karakteristiske, lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes med respekt for den pågældende bygningsarkitektur og byggeskik.
- Facadeoverflader opretholdes som oprindelig. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som oprindeligt. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudsede og kalkes eller males.
- Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og forsynes med vinduer, franske altaner og lignende, der skal udformes og placeres på baggrund af en helhedsløsning for den pågældende gavl.

- d) Nye vinduer, yderdøre m.v. skal udføres som oprindeligt, hvad angår proportioner, materiale, farve og detaljering. Glas skal være af planglas.
- e) Opholdsaltaner kan etableres mod gårdsiden. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade etablering af opholdsaltaner mod gaden, hvis der er en helhedsløsning for facaden, hvor arkitektur, placering, udformning og sammenhængen med naboejendommene indgår.
- f) Beboelse, der indrettes i tagetagen, skal forsynes med kviste eller lignende opbygninger, som er tilpasset bygningens arkitektur og facaderytme.
- g) Mindre bygninger kan udføres i andre materialer.
- h) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade tagterrasser mod gårdsiden, der tager hensyn til bebyggelsens tagudformning. Terrasseværn må ikke være synlige fra gadesiden.

#### Stk. 5. Placering og udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet

#### Stk. 6. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk. Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.

Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

### Kommentar

[Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer I København' kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.](#)

#### Stk. 7. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

#### Stk. 8. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

### § 7. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner

#### Stk. 1. Friarealers indretning

De ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Dog tillades der ensrettet kørsel samt parkering på terræn som vist på tegning nr. 2 og 4. Den offentlige passage fra Vesterbrogade 107 C henover pladsen ved Enghavevej skal fungere som i dag. Friarealer til eventuelle institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Ved terrænregulering i forbindelse med det fastlagte nybyggeri mod Enghavevej/Sundevedsgade skal middelkoten være 4.25.

Friarealer skal indrettes som vist på tegning nr. 3.

#### Stk. 2. Kantzoner

Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning nr. 3. Kantzoner i gårdrum skal have en dybde fra facaden på maksimalt 3 m målt fra facaden. Der må afgrænses med levende hegn inde i gården.

Kantzoner i gårdrum skal høre til boligen i stueetagen og have direkte adgang fra denne. Kantzonen skal have en overvejende grøn karakter med græs eller plantedække, og herudover skal en del være belægningssten- og fliser, natursten, asfalt, hårdt træ, beton eller jern.

Kantzonen langs byrum A skal have en dybde fra facaden på maksimalt 2 m målt fra facaden.

#### Stk. 3. Byrum A

Pladsen mod Enghavevej - byrum A på tegning nr. 3 og 4 - skal anlægges med rekreative funktioner samt med mulighed for udendørs servering og afholdelse af arrangementer og lignende under hensyntagen til de bevaringsværdige træer, jf. § 7, stk. 6, og til muligheden for kørsel i begrænset omfang over pladsen, som vist på tegning nr. 2 og 4. Der kan opføres enkelte mindre bygninger i én etage i form af pavilloner, halvtage og lignende i forbindelse med udeservering.



Pladsen skal udformes således, at den er tryk, at færdes og opholde sig på og således, at den tilgodeser tilgængelighed for alle.

#### Stk. 4. Fællesanlæg

Ubebyggede arealer, herunder parkering på terræn, skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

#### Stk. 5. Hegning

Byrum A skal være offentligt tilgængeligt og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Arealer til eventuelle institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende. Der må ikke hegnes i øvrigt.

#### Stk. 6. Bevaringsværdige træer og beplantning

De på tegning nr. 3 markerede bevaringsværdige træer samt karaktergivende beplantninger må ikke fældes, fjernes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse. Træerne på den fremtidige plads ved Enghavevej må dog fældes efter Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri og anlæg af pladsen, og på betingelse af, at der plantes nye træer.

### Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller fældet i en storm (naturligt forfald), kan der ikke stilles krav om genplantning.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplgring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

'Normer for anlægsgartnerarbejder' bør følges ved anlæg af friarealerne.

#### Stk. 7. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed.

### Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved

plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

## § 8. Forureningsgener

#### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5, stk. 1.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L<sub>den</sub> (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): 46
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

### Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

#### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 5, stk. 1, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.'

#### Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

## § 9. Regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

### Kommentar

Ifølge 'Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg' kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er

krav om, at vandet har drikkevandskvalitet. Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

## § 10. 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. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlige.

## § 11. Ophævelse af lokalplan

Strøggadelokalplan nr. 178, tinglyst den 27. august 1991, ophæves for de af lokalplanen omfattede ejendomme matr. nr. 43 b, 43 c, 43 d, 100, 102, 133 og 143 Udenbys Vester Kvarter, København, Vesterbrogade 103-113.

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) 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 Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Lokalplan nr. 554 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 14. december 2017 og bekendtgjort den 20. december 2017.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 20. december 2017

Lena Kongsbach  
Enhedschef

Annelise Sørensen  
/ Specialkonsulent

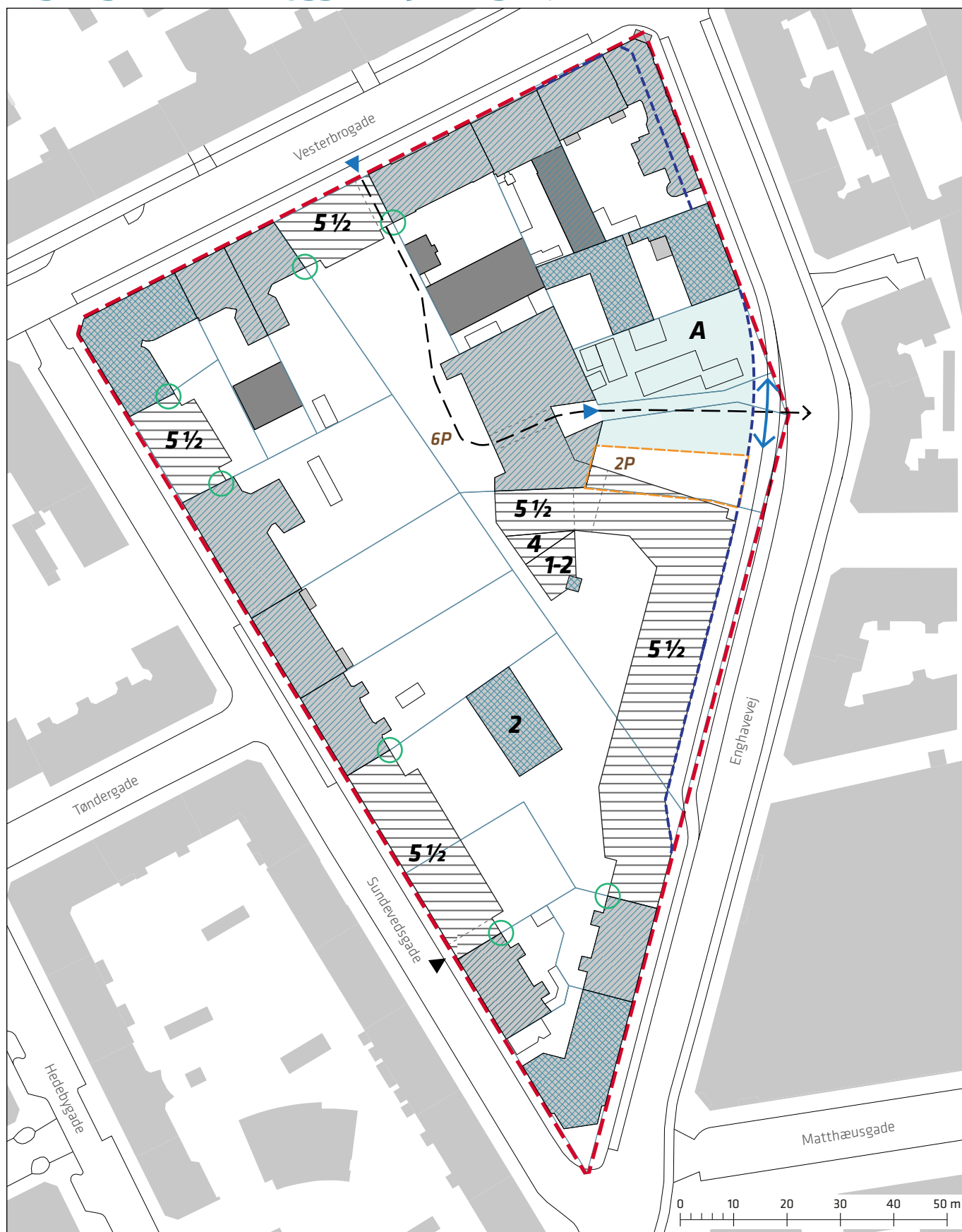


# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



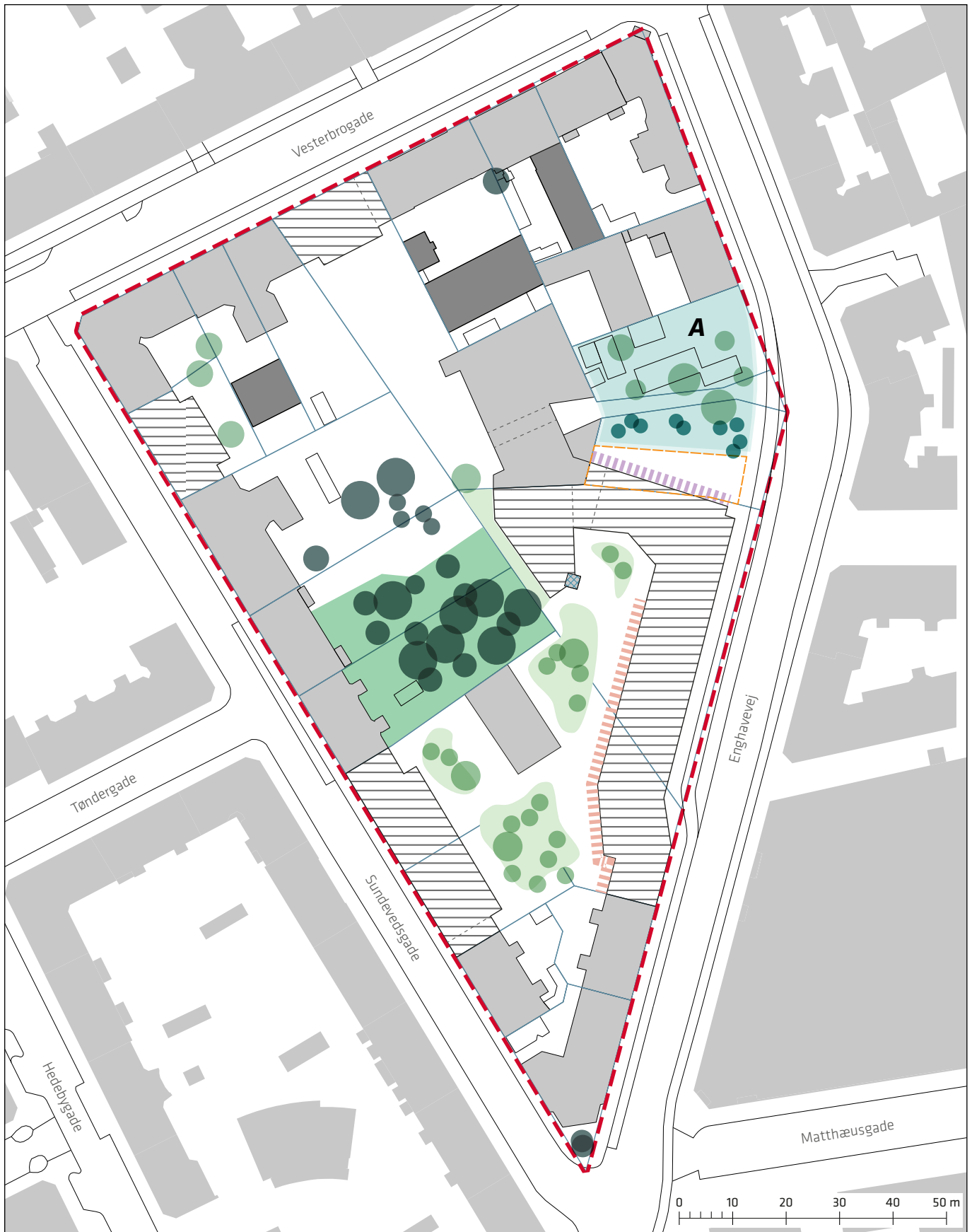
- - - Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- - - - Porte
- Bygninger, der forudsættes nedrevet i forbindelse med nybyggeri og/eller udvidelse af Enghavevej
- 1-113 Husnummer















## Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan og vejforhold



- |  |   |  |                                 |  |   |
|--|---|--|---------------------------------|--|---|
|  | Lokalplangrænse   |  | Tilpasning af husdybde i skel   |  | Bevaringsværdig bebyggelse                          |
|  | Matrikelskel  |  | Vejvidudelseslinje              |  | Bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng |
|  | Porte   |  | Zone for overkørsel             |  | Byrum A (offentlig vej)                             |
|  | Nybyggeri   |  | Overkørsel                      |  | Magelæg   |
|  | Baghusbebyggelse eksklusiv skure, der forventes bibeholdt |  | Adgang til p-kælder             |  | Parkering, antal på terræn                          |
|  |   |  | Ensrettet kørselsspor/stiforløb |  |   |

## Tegning nr. 3 - Friarealer, byrum og kantzoner



- |   |   |  |
|---|---|--|
|  Lokalplangrænse   |  Byrum A (offentlig vej)     |  Bevaringsværdige træer                         |
|  Matrikelskel  |  Kantzone 2 m                |  Eksisterende beplantning                       |
|  Porte   |  Kantzoner mod gård max. 3 m |  Område med karaktergivende beplantning         |
|  Nybyggeri   |  Magelæg                     |  Principliel placering af zoner med beplantning |
|  Baghusbebyggelse eksklusiv skure, der forventes bibeholdt |   |  Principliel placering af træer i Byrum A       |



## Tegning nr. 4 - Byrum A



- Matrikelskel
- Porte
- Zone for overkørsel
- Offentlig passage/ensrettet kørsel
- Magelæg
- Kantzone
- Offentlig vej (plads)
- Zone for ophold
- Zone for beplantning
- Bevaringsværdige træer
- Principiel placering af træer

Byrumstegning - 1:500 - Bevaring af Tove Ditlevsens Mindehave



- Matrikelskel
- Porte
- Zone for overkørsel
- Offentlig passage/ensrettet kørsel
- Magelæg
- Kantzone
- Offentlig vej (plads)
- Zone for ophold
- Zone for beplantning
- Bevaringsværdige træer
- Principiel placering af træer

Byrumstegning - 1:500 - Nedlæggelse af Tove Ditlevsens Mindehave



Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Byplanlægning  
Postboks 348  
1503 København V

e-mail: [byplan@tmf.kk.dk](mailto:byplan@tmf.kk.dk)  
tlf.: 33 66 33 66  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen