

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 370 "Tøndergade-karreen"

Bilag I



Offentlig høring fra xx. xx til xx. xx 2007

Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2007 vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 370 "Tøndergade-karreen".

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro i karreen mellem Vesterbrogade og Tøndergade.



Baggrund for lokalplantillægget

Formålet med lokalplantillægget	3
Baggrund.....	3
Lokalplan nr. 370	4
Byfornyelsesbeslutning.....	5
Kommuneplan 2005	5
Karreen og omgivelserne	6
Skitseforslag til nybyggeri.....	7
Intentioner i tillæggene til lokalplan og byfornyelsesbeslutning	8
Byarkitektonisk vurdering	9
Miljørigtigt byggeri	10
Skyggediagrammer	11-12

Lokalplantillæg

§ 1. Formål	13
§ 2. Område	13
§ 3. Anvendelse	13
§ 4. Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 6. Ubebyggede arealer	15
§ 7. Retsvirkninger	15
§ 8. Ophævelse af bestemmelser i lokalplan nr. 370	16
Kommentarer af generel karakter.....	16
Tegning nr. 1	17
Tegning nr. 2.....	18

Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2005	19
Lokalplaner for naboområder.....	19
Københavns Kommunes boligpolitik	20
Lov om miljøvurdering af planer og programmer	20
Trafikstøj.....	20
Regler for håndtering af jord og grundvand	20
Regnvand, affald, varmeplanlægning	21
Bydelsatlas	21
Tilladelse i henhold til anden lovgivning	21

Lokalplan nr. 370.....

Hvad er en lokalplan?.....

Mindretalsudtalelser.....

Praktiske oplysninger

Forsidefoto: Tomten og erhvervsjendommen mod Tøndergade, hvor der muliggøres nyt boligbyggeri. Det forventes, at nybyggeriet etapedeles med 1. etape som huludfyldning.

"Tøndergade-karreen" ligger i byfornyelsesområdet på Ydre Vesterbro. Lokalplantillægget omfatter de 2 erhvervsjendomme midt i karreen vist med skravering. Luftfotoet er fra 2005, og der er efterfølgende opført nybyggeri på tomten mod Tøndergade over for Hedebygade.



Formålet med lokalplantillægget

Det overordnede formål med tillægget til lokalplan nr. 370 "Tøndergade-karreen" er at muliggøre opførelse af et større nyt boligbyggeri mod Tøndergade, der erstatter eksisterende erhverv. Desuden skal tillægget sammen med et tillæg til byfornyelsesbeslutningen for karreen sikre, at friarealerne til det hidtidige erhverv indgår i et fælles gårdanlæg for hele karreen samtidig med, at al parkering på terræn fjernes, og at der i stedet etableres parkeringskælder under gården.

Baggrund

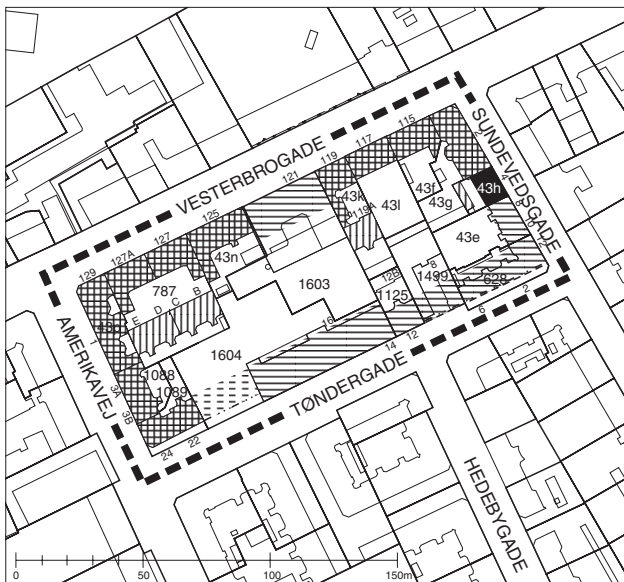
Lokalplan nr. 370, der omfatter karreen begrænset af Tøndergade, Amerikavej, Vesterbrogade og Sundevedsgade, blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen i november 2003 sammen med en byfornyelsesbeslutning. Lokalplanen fastlægger størstedelen af 2 ejendomme midt i karreen til erhverv og resten af karreen overvejende til boligformål. På daværende tidspunkt var Arbejdsformidlingen lejer i erhvervsbebyggelsen, der har et etageareal på ca. 10.200 m² og består af randbebyggelse i 6 etager med én og to udnyttede tagetager mod henholdsvis Tøndergade og Vesterbrogade forbundet med en gangbro i 1. sals højde. Ejendommene er efterfølgende handlet, og Arbejdsformidlingen er fraflyttet. Den nye ejer har indgået en aftale om salg af den del af ejendommene, der ligger mod Tøndergade, til City Development A/S, som ønsker at nedrive den ca. 5.200 m² store erhvervsbebyggelse og i stedet opføre ca. 5.900 m² boligbebyggelse. Dette er ikke i overensstemmelse med lokalplan nr. 370 for så vidt angår anvendelse samt placering og udformning af nybyggeriet. Projektet forudsætter derfor et tillæg til lokalplanen. Desuden forudsættes der et tillæg til byfornyelsesbeslutningen for karreen, idet der med projektet skabes mulighed for ét samlet fælles gårdanlæg uden parkering på terræn.

Lokalplan nr. 370

Lokalplan nr. 370 udgør plangrundlaget for byfornyelsesbeslutningen og for opførelse af ny bebyggelse. I forhold til karrens funktion som blandet bolig- og serviceerhvervsområde lægges der vægt på at forbedre boligforholdene, herunder at sikre, at der ved nybyggeri og nyindretning indrettes store boliger, idet der er en stor andel af små boliger i bydelen. Vesterbrogade indgår i bydelscentret og skal opretholdes som butiksstrøg. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 500 m², og det samlede etageareal til butikformål må ikke overstige 1.000 m². Boliger skal være helårsboliger med et gennemsnit på mindst 95 m², og ingen bolig må være mindre end 75 m².

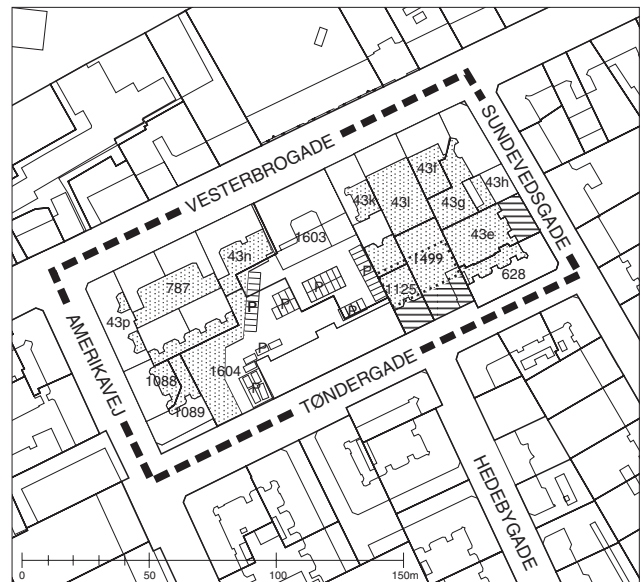
Karréstrukturen skal fastholdes og udbygges samtidig med, at bebyggelsesmæssigt bevaringsværdige sammenhænge respekteres. Ny bebyggelse skal opføres som sluttet randbebyggelse i 5 etager samt udnyttet tagetage med en gesimshøjde på 15-17 m. For erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 15 m og for boligbebyggelse ikke 12 m med et gennemsnit på højst 11 m. Mod Sundevedsgade må husdybden ikke overstige 10 m. Opførelse af nybyggeri på tomten mod Tøndergade forudsætter, at baghusbebyggelsen Vesterbrogade 127 B-E er nedrevet.

Der må indrettes ca. 50 p-pladser på terræn på erhvervsjendommene som vist på tegningen. Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter forvaltningens nærmere godkendelse indgå i fællesanlæg.



Bebyggelsesplan mv.

- | | | | |
|---------|---|---------|--|
| — — — — | Grænse for lokalplanområde | ▨ ▨ ▨ ▨ | Ny bebyggelse, der forudsætter nedrivning af baghuset på matr. nr. 787 ibid. |
| ■ | Fredet bebyggelse | ---- | Vejudvidelseslinie |
| ▨ ▨ ▨ ▨ | Bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng | ⋯ ⋯ ⋯ | Bebyggelsesregulerende byggelinie |
| ▨ ▨ ▨ ▨ | Baghusbebyggelse, der bibeholdes i henhold til byfornyelsesbeslutning | | |
| ▨ ▨ ▨ ▨ | Ny bebyggelse | | |



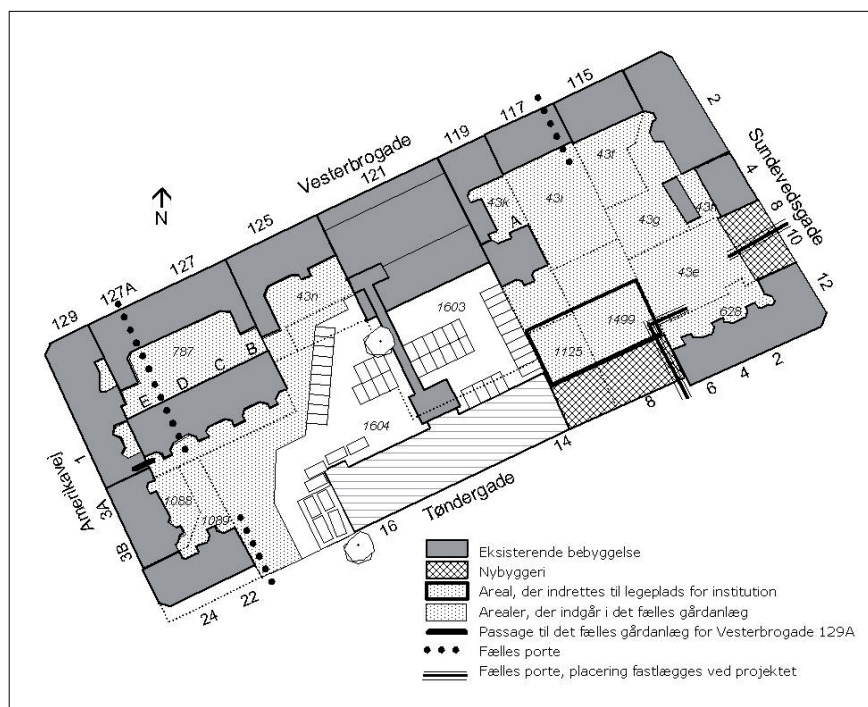
Friarealer mv.

- | | | | |
|---------|---|---------|---|
| — — — — | Grænse for lokalplanområde | ▨ ▨ ▨ ▨ | Fælles gårdanlæg |
| ▨ ▨ ▨ ▨ | Fælles gårdanlæg | P | 50 P-pladser på terræn på del af erhvervsjendomme |
| ▨ ▨ ▨ ▨ | 50 P-pladser på terræn på del af erhvervsjendomme | ▨ ▨ ▨ ▨ | Ny boligbebyggelse |
| ▨ ▨ ▨ ▨ | Ny boligbebyggelse | ⋯ ⋯ ⋯ | Legeplads til børneinstitution |

Byfornyelsesbeslutning

Beslutningen om byfornyelse for karreen blev vedtaget af Borgerrepræsentationen i november 2003 samtidig med lokalplan nr. 370. Den omfatter nedrivninger, opfordringsejendomme og etablering af fælles gårdanlæg. Ca. 25 pct. af erhvervsbebyggelsens parkeringsareal inddrages til fællesgård, hvilket den daværende ejer var stærkt utilfreds med. Resten af erhvervsparkeringen oprettholdes, hvilket betyder, at gårdanlægget måtte deles i 2.

Nedrivningerne er nu gennemført, og der er opført nyt byggeri på ejendommen Tøndergade 8-12 med 18 boliger samt en daginstitution i stueetagen og på en del af 1. sal. For ejendommen Sundevedsgade 8-10 er der udarbejdet et forslag til nybyggeri med 15 boliger for "særlige grupper". Desuden er der aftalt etablering af fælles gårdanlæg i den østlige del af karreen, hvis færdiggørelse dog afventer nybyggeriet i Sundevedsgade. For så vidt angår det fælles gårdanlæg i den vestlige del af karreen, er forhandlingerne herom med ejeren af erhvervs-ejendommene sat i bero på grund af ejerskiftet og de nye byggeønsker.



Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 indgår karreen i et område for boliger og serviceerhverv (C2*-område). Den ligger i byfornyelsesområdet på Ydre Vesterbro, hvor der lægges vægt på i vidt omfang at bevare karré- og bebyggelsesstrukturen. I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og størrelsen af friarealet erstattes af en bebyggelsesplan, hvori indgår fredet og bevaringsværdig bebyggelse. Bebyggelsesplanen muliggør opførelse af sluttet randbebyggelse med et etageantal og en husdybde, der svarer til det i karreen sædvanlige afvejet med hensynet til lys- og friarealforhold. Ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsarealer og indgå i fællesanlæg. Vesterbrogade indgår i Vesterbros bydelcenter, hvor bruttoetagearealet til butik-

formål må øges med 6.000 m². Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 og 1.500 m².

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Karreen og omgivelserne

Karreen er en del af byfornyelsesområdet på Ydre Vesterbro. Der er 15 ejendomme i karreen, og de rummer ca. 33.400 m² etageareal, hvoraf ca. 22.600 m² er boliger (ca. 260 lejligheder), og den gennemsnitlige bebyggelsesprocent er ca. 270, inklusive et projekt med 15 boliger på ejendommen Sundevedsgade 8. Med de aktuelle planer ændres der ikke væsentligt på bebyggelsens omfang, men der tilføjes flere boliger til fordel for erhverv og betydeligt bedre friarealforhold.

Af den karréise byfornyelse på Ydre Vesterbro resterer der herefter kun "Sundevedsgade-karreen", for hvilken forslag til lokalplan og byfornyelsesbeslutning er under forberedelse.

I kvarteret er der ved at blive gennemført et projekt "Helhedsorienteret byfornyelse på Ydre Vesterbro", der indbefatter omlægning af vej- og pladsarealer samt belysning.

Kvarteret rummer flere skoler og daginstitutioner samt medborgerhus, bibliotek, musikspillestedet Vega, Teatret ved Sorte Hest og mange butikker og anden privat service. Enghaven, Enghave Plads, Skydebanehaven og Sønder Boulevard er de større rekreative områder i kvarteret. Carlsberg, hvor planlægningen af et stort, nyt integreret byområde er igangsat, grænser op til kvarteret.

Der kører busser på Vesterbrogade og Enghavevej og med etablering af Cityringen med metrostation på Enghave Plads i en afstand af 4-500 m fra karreen vil der være tale om en særdeles god kollektiv trafikbetjening.

Kvarteret indgår i den nye kommunale parkomatordning, der har til formål at begrænse pendlertrafikken og forbedre parkeringsforholdene for beboerne. Der arbejdes p.t. med at skaffe beboerparkeringspladser i konstruktion i kvarteret, hvilket vil give mulighed for udvalgte steder at fjerne bilparkering fra veje og pladser.



Gårdrummet med gangbroen og erhvervsparkeringen, der fjernes til fordel for etablering af en samlet fællesgård.

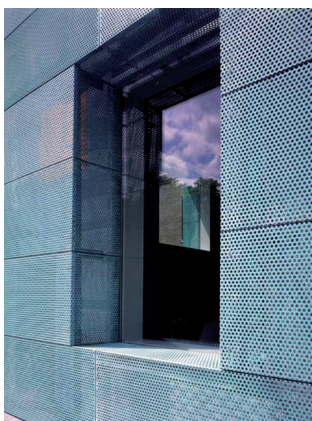
Skitseforslag til nybyggeri

Den kendte amerikanske arkitekt Steven Holl har for City Development udarbejdet et forslag til nybyggeri mod Tøndergade i 5 etager samt 2 penthouseetager. Den rummer ca. 61 boliger med et lejlighedsgennemsnit på ca. 95 m². Husdybden er 11 m plus fem trappetårne med en dybde på 2,7 m. Der etableres tre porte i 2 etagers højde bl.a. for at skabe visuel kontakt mellem gaden og den grønne gård. Endvidere vil der blive lagt vægt på at begrønne facaderne med beplantning på indeliggende altaner mod gaden, fremspringende altaner mod gården og tagterrasser ved de 2 penthouseetager. Facaderne tænkes beklædt med kobber.

Bebyggelsen vil eventuelt blive etapedelt med en 1. etape, hvor "hullet" mod Tøndergade udfyldes med en bebyggelse med ca. 17 boliger, hvor gangbroen og terrænparkeringen fjernes, og hvor der etableres en parkeringskælder under gården med forbindelse til den eksisterende parkeringskælder under erhvervsbygningen mod Tøndergade. Det forudsættes, at det sædvanlige krav til en parkeringsdækning af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m² etageareal er opfyldt. Anden etape omfatter nedrivning af erhvervsbygningen og opførelse af resten af boligbebyggelsen.

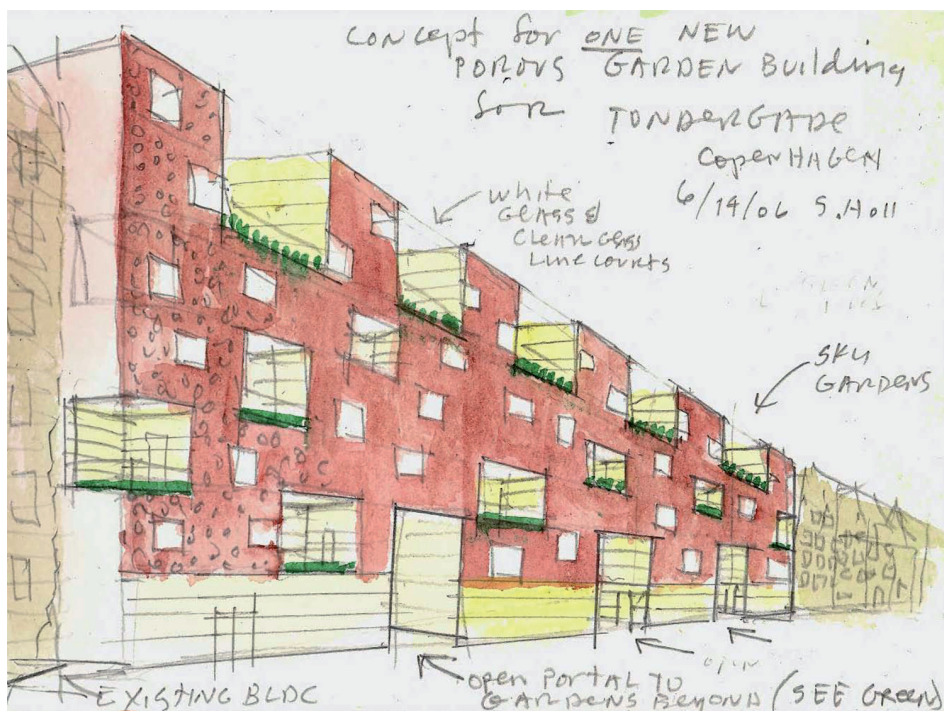
Erhvervsbygningen mod Vesterbrogade påtænkes bibeholdt og anvendt til en dagligvarebutik i stueetagen og kontorer på de øvrige etager. Varelevering til butikken sker ved parkering i Tøndergade og palleantransport over gården.

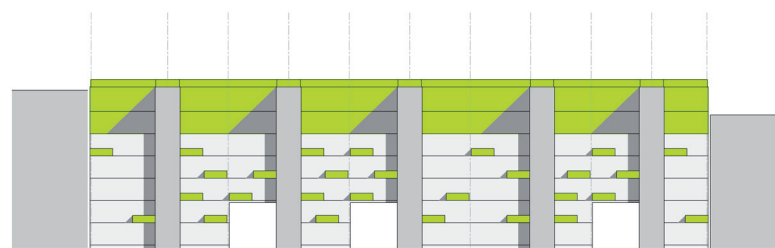
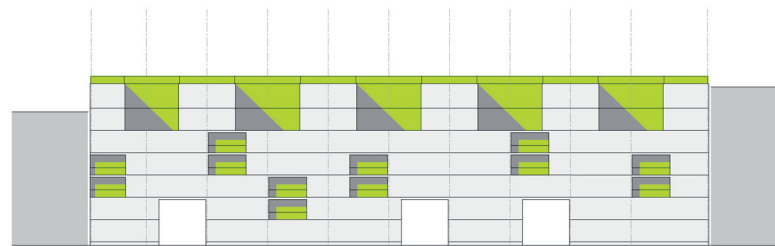
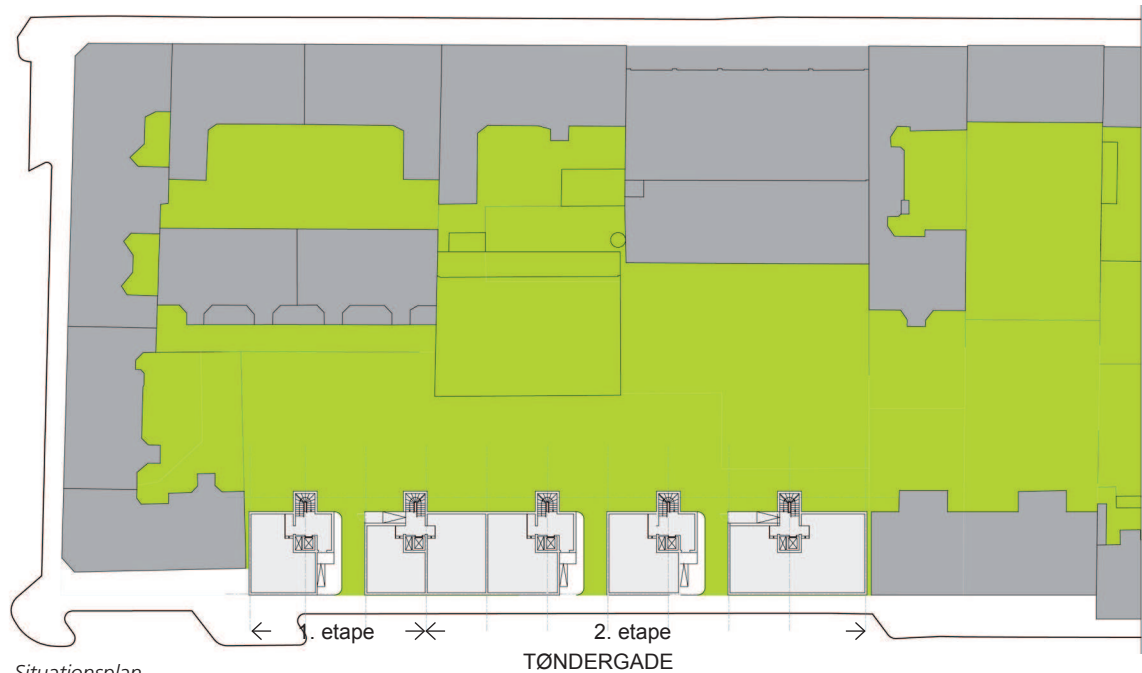
For boligdelen af ejendommene vil bebyggelsesprocenten blive ca. 175 og for de 2 ejendomme under ét ca. 250. For karreen som helhed bliver bebyggelsesprocenten ca. 275 svarende til en stigning på ca. 6 procentpoint.



Referencer til kobberfacader.

Den amerikanske arkitekt Steven Holl's idéskitse til nybyggeriet mod Tøndergade.





Intentioner i tillæggene til lokalplan og byfornyelsesbeslutning

Lokalplantillægget, der omfatter de 2 erhvervsjendomme midt i karreen, udgør det planmæssige grundlag for at ændre anvendelsen fra erhverv til bolig af den del af ejendommene, der ligger nærmest Tøndergade. Dette er i god overensstemmelse med anvendelsen i øvrigt langs denne gade og vil begrænse erhvervstrafikken. For så vidt angår bebyggelsen mod Vesterbrogade, fastholdes denne til erhverv i overensstemmelse med den hidtidige anvendelse. For stueetagen gælder fortsat strøggadebestemmelser, og butiksstørrelsen øges til 850 m² svarende til det faktiske etageareal. Kravene i lokalplan nr. 370 om helårsboliger og om boligstørrelser gælder uændrede.

Bebyggelsesmæssigt muliggøres der nybyggeri på tomten mod Tøndergade, selv om baghusbebyggelsen Vesterbrogade 127 B-E bibeholdes. Til gengæld forudsætter tilladelse til dette nybyggeri, at gangbroen samt parkeringen på terræn er fjernet og erstattet af kælderparkering, hvilket sammen med tillægget til byfornyelsesbeslutningen sikrer, at der indrettes et samlet fællesgårdanlæg for alle ejendommene i karreen. Dette indebærer en forøgelse af de fælles friarealer fra ca. 4.300 m² til ca. 6.200 m² svarende til over 40 pct. Desuden er byggeriet i forhold til bebyggelsesplanen i lokalplan nr. 370 fremrykket med ca. 3,5 m til den nuværende vejlinie i flugt med bebyggelsen Tøndergade 14-18, hvilket forbedrer lysforholdene i karreen, jf. i øvrigt skyggediagrammerne på side 11 og 12. Bestemmelserne om husdybde og højde ændres således, at der muliggøres 2,7 m dybe trappetårne og 2 tagetager i stedet for én. Muligheden for at opføre en 15 m dyb erhvervsbygning mod Tøndergade i stedet for den eksisterende bortfalder.

Byarkitektonisk vurdering

Det vurderes, at det samlede nybyggeri mod Tøndergade vil tilføre området betydelige kvaliteter. Et visuelt uheldigt hul i husrækken vil blive lukket, og et arkitektonisk ikke særligt vellykket kontorhus vil blive fjernet på sigt. Skitserne viser nytænkning med kobberfacader begrønnet ved beplantning på altaner og terrasser og med store porte, der skaber sammenhæng mellem gård og gade. Arkitektonisk er der tale om et hus af høj kvalitet og et fint eksempel på en ny og anderledes tolkning af byfornyelsens arkitektur på Vesterbro. Proportionering, materialer, farvesætning og volumen taler et nyt sprog og er et vellykket eksempel på et fordomsfrit syn på arkitektur. Steven Holl, én af tidens internationale stjernearkitekter, giver hermed sit originale bud på omdannelse, fornyelse og indpasning.



Nybyggeriet på tomten mod Tøndergade over for Hedebygade. Det med lokalplantillægget muliggjorte nybyggeri er også i 5 etager plus 2 tagetager.

Nybyggeriet skal også ses i sammenhæng med den kommende, igangværende og i stort omfang allerede gennemførte byfornyelse, de kommende nybyggerier i Sundevedsgade-karreen, den kommende Metrostation på Enghave Plads og den kommende ambitiøse udvikling af Carlsberg til et nyt integreret byområde.

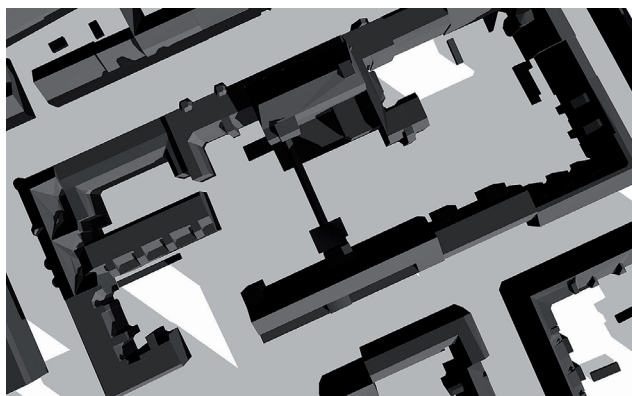
Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

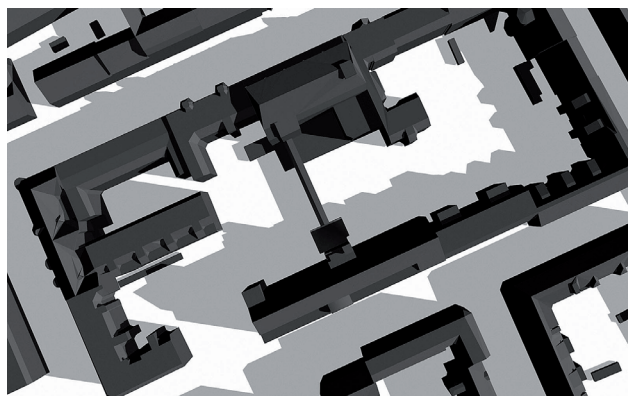
"Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklime og byggepladsen. Hvert emne introduceres med det overordnede mål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog med relevante mulige løsninger og virkemidler. Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinierne.

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan indhentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på www.planogarkitektur.dk eller fås ved henvendelse til Miljøkontrollen og Center for Bydesign.

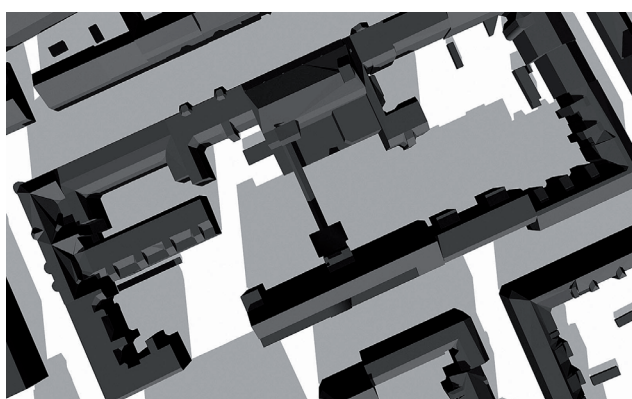
Skyggediagrammer - eksisterende forhold



21. marts kl. 09



21. juni kl. 09, sommertid



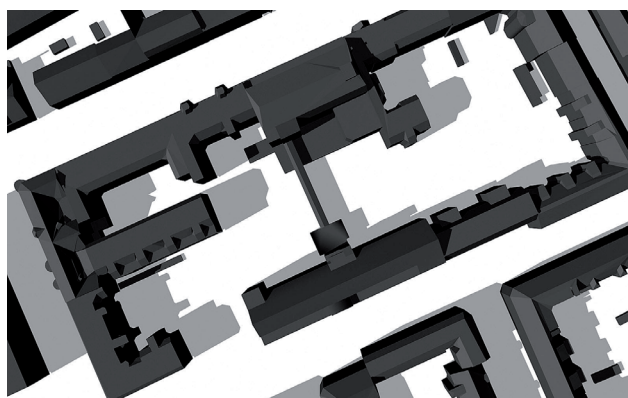
21. marts kl. 12



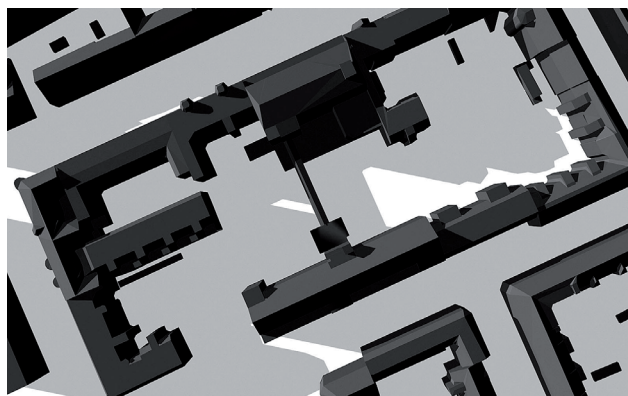
21. juni kl. 12, sommertid



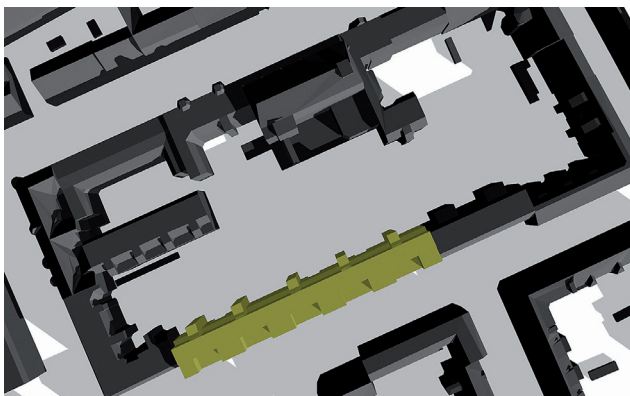
21. marts kl. 16



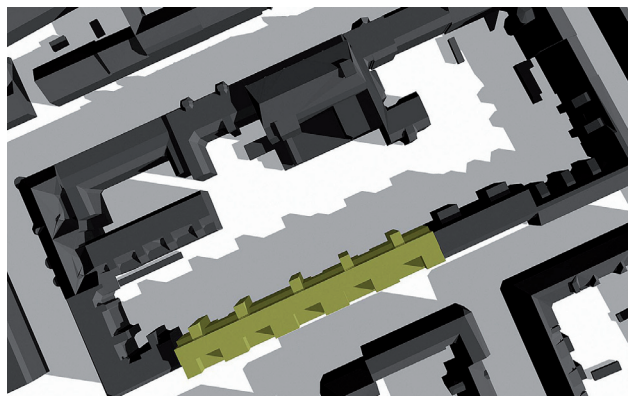
21. juni kl. 16, sommertid



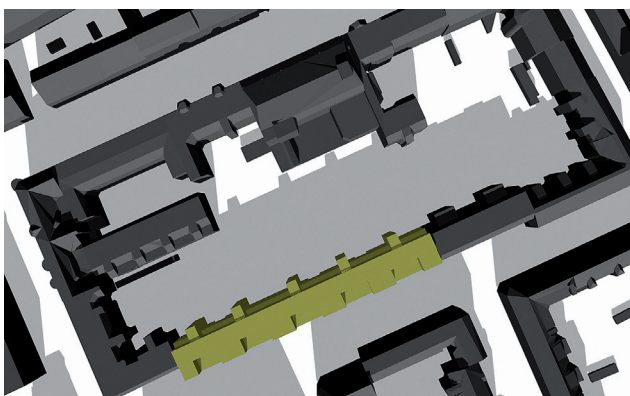
21. juni kl. 19, sommertid



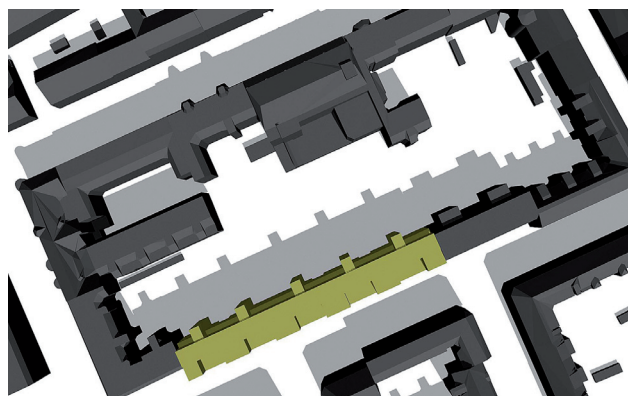
21. marts kl. 09



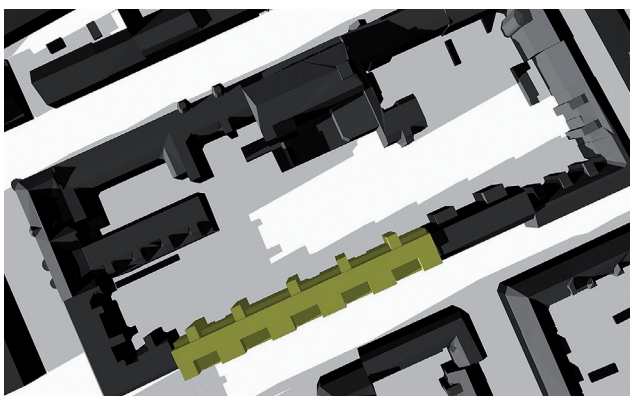
21. juni kl. 09, sommertid



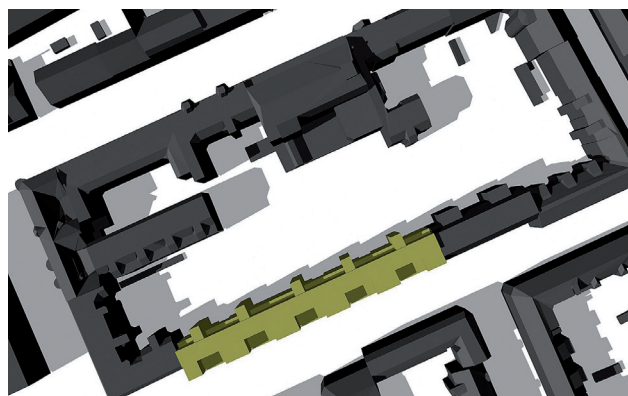
21. marts kl. 12



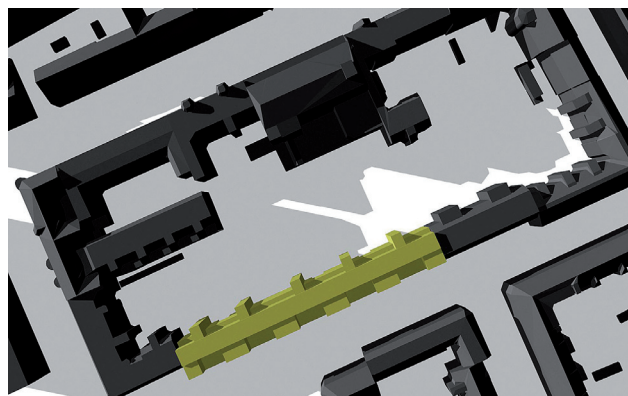
21. juni kl. 12, sommertid



21. marts kl. 16



21. juni kl. 16, sommertid



21. juni kl. 19, sommertid

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af Tøndergade og skel mod ejendommene matr.nr. 1089, 787 og 43 n Udenbys Vester Kvarter, København, Vesterbrogade samt skel mod ejendommene matr.nr. 43 k og 1125 ibid.

§ 1. Formål

Lokalplan nr. 370 udgør det planmæssige grundlag for byfornyelse og for nybyggeri i en karré med boliger og erhverv, hvor der lægges vægt på at fastholde karréstrukturen og at forbedre boligforholdene.

Lokalplantillægget udgør det planmæssige grundlag for opførelse af et større nyt boligbyggeri mod Tøndergade, der erstatter eksisterende erhverv, og tillægget skal - sammen med et tillæg til den vedtagne byfornyelsesbeslutning - sikre, at friarealerne indgår i en fællesgård, der omfatter hele karreen.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Nybyggeriet skal være af høj arkitektonisk kvalitet.
- De ubebyggede arealer skal anlægges med fælles opholdsarealer og skal friholdes for parkering. Der kan etableres mindre, bykologiske anlæg i gårdrummet.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1603 og 1604 Udenbys Vester Kvarter, København, samt alle parceller, der efter den 1. juli 2007 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1.

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og undervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.

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).

Kommentar

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

Stk. 2.

Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen skal ske efter følgende retningslinier, jf. tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

- a) Det på tegningen med rød krydsskravering viste areal fastlægges til boliger, og det med blå skråskravering viste areal fastlægges til erhverv.
- b) I bebyggelsen mod Vesterbrogade fastlægges stueetagen til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Stueetagen må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende. Uanset denne bestemmelse kan Teknik- og Miljøudvalget i særlige tilfælde - hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede - tillade indretning af sådan virksomhed. Bruttoetagearealet for den enkelte butik og for området som helhed må ikke overstige 850 m².
- c) Mod Tøndergade må stueetagen undtagelsesvis anvendes til serviceerhverv, såsom liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger. Der må ikke indrettes butikker.

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 f indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål. Desuden henledes opmærksomheden på de øvrige anvendelsesbestemmelser i lokalplan nr. 370 om placering af boliger og erhverv, om boligstørrelser og om fællesanlæg.

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering

Den på tegning nr. 2 med skravering viste bebyggelse fastlægges som principiel bebyggelsesplan.

Nybyggeri skal opføres i 5 etager med udnyttet tagetage mod Vesterbrogade og i 5 etager med 2 udnyttede tagetager mod Tøndergade.

Tilladelse til opførelse af den med stiptet skravering viste del af bebyggelsen mod Tøndergade forudsætter, at al terrænparkering i og gangbroen over gårdrummet er fjernet.

Gesimshøjden må ikke overstige 17 m, jf. dog § 5, stk. 2, og bygningshøjden ikke 24 m. Bygningshøjden er eksklusiv elevator- og trappetårne mv., der må overstige højden med indtil 1 m.

Husdybden må ikke overstige 15 m for bebyggelsen mod Vesterbrogade og ikke 11 m for bebyggelsen mod Tøndergade. Husdybden er eksklusiv altaner samt elevator- og trappetårne, der må overstige dybden med indtil 2,7 m.

I bebyggelsen mod Tøndergade skal der etableres 3 porte i 2 etagers højde med en bredde på ca. 6 m.

Kommentar

For boligarealet mod Tøndergade vil bebyggelsesprocenten ved nybyggeri blive ca. 175 og for lokalplantillægsområdet under ét ca. 250 med bibeholdelse af den eksisterende erhvervsbebyggelse mod Vesterbrogade.

§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1.** Ny bebyggelse skal med sin arkitektoniske hovedidé fremstå som en helstøbt og karakterfuld bebyggelse, der bidrager på en positiv måde til den arkitektoniske kvalitet af byrummene langs henholdsvis Vesterbrogade og Tøndergade. Bebyggelsen mod Vesterbrogade skal fremstå overvejende i blank mur i en farve, der harmonerer med nabohusene. Bebyggelsen mod Tøndergade skal fremstå overvejende med en beklædning i kobber. Det fremspringende gavlparti ved sammenbygningen med naboejendommen mod vest matr.nr. 1089 ibid. skal udformes som facade med hjørnevinduer og eventuelt hjørnealtaner med fornøden hensyntagen til risiko for brandsmitte og indbliksgener.
- Stk. 2.** Tagetagen i bebyggelsen mod Vesterbrogade skal udformes som sadeltag eller med anden form for tagopbygning, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn harmonerer med tagformerne på den eksisterende randbebyggelse langs Vesterbrogade. Mod gårdsiden kan etagen udformes som penthouseetage med en tilbagerykning på mindst 1 m. Tagetagerne i bebyggelsen mod Tøndergade skal udformes som penthouseetager, der mod gaden fremtræder som fulde etager vekslende med tilbagerykninger svarende til en gennemsnitlig tilbagerykning på mindst 2 m. Mod gården skal etagerne udformes med en tilbagerykning på mindst 1 m. Tagudformningerne skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- Stk. 3.** Opgange i bebyggelsen mod Tøndergade skal have adgang fra de i § 4 fastlagte porte.
- Stk. 4.** Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner. Opholdsaltaner mod gade skal udføres som indeliggende altaner med brystninger, der flugter med facaderne

§ 6. Ubebyggede arealer

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkering skal etableres i underjordisk anlæg med adgang direkte fra vej. Gårdrummet må indrettes således, at der kan ske varetransport fra Tøndergade, men ikke med motorkøretøjer.

Kommentar

Herudover gælder bestemmelserne i lokalplan nr. 370 om anlæg af de ubebyggede arealer med opholdsarealer og som fællesanlæg mv.

§ 7. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

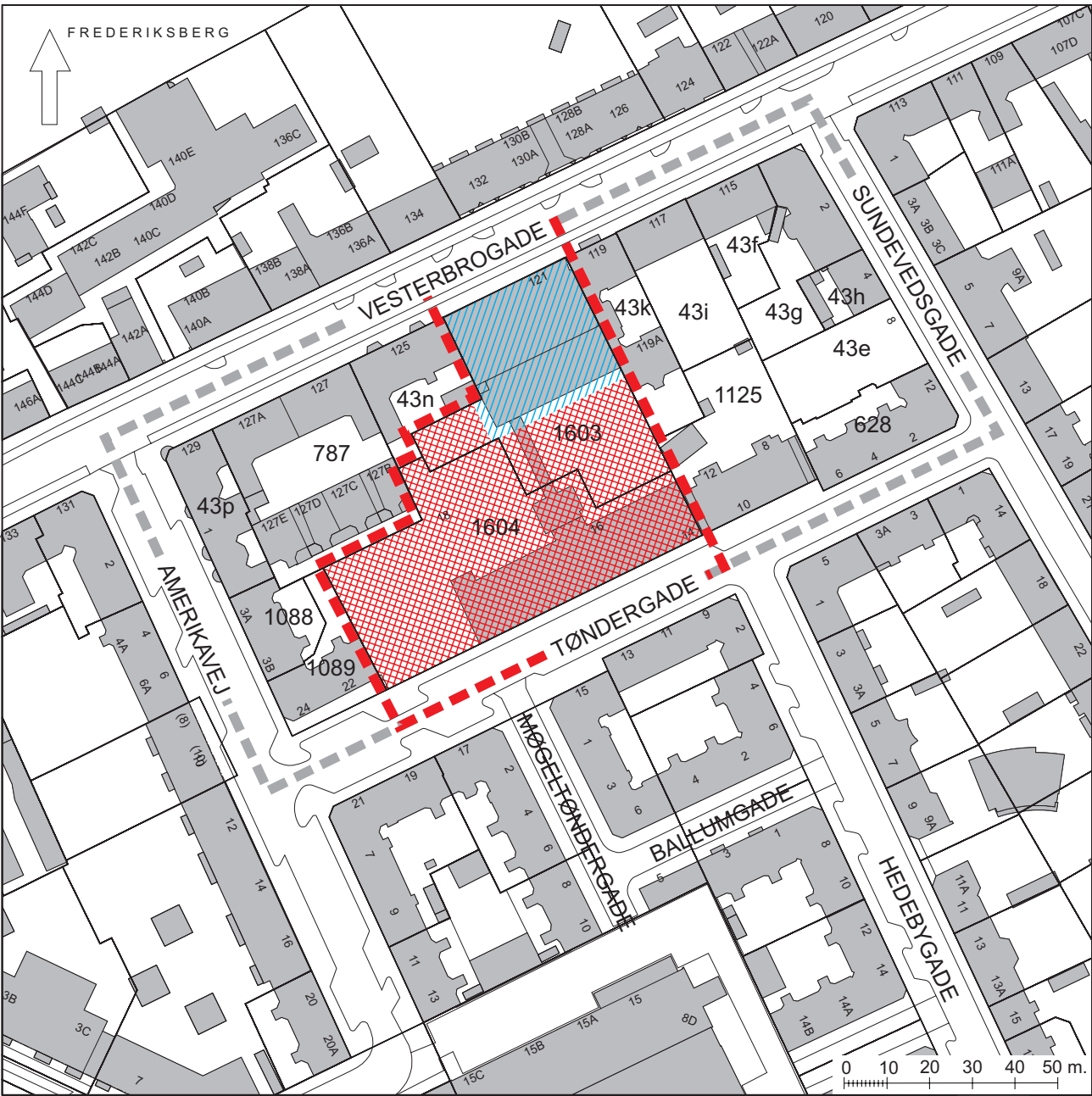
§ 8. Ophævelse af bestemmelser i lokalplan nr. 370

Lokalplantillægget ophæver, for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede arealer, følgende bestemmelser i lokalplan nr. 370 tinglyst den 9. september 2004:

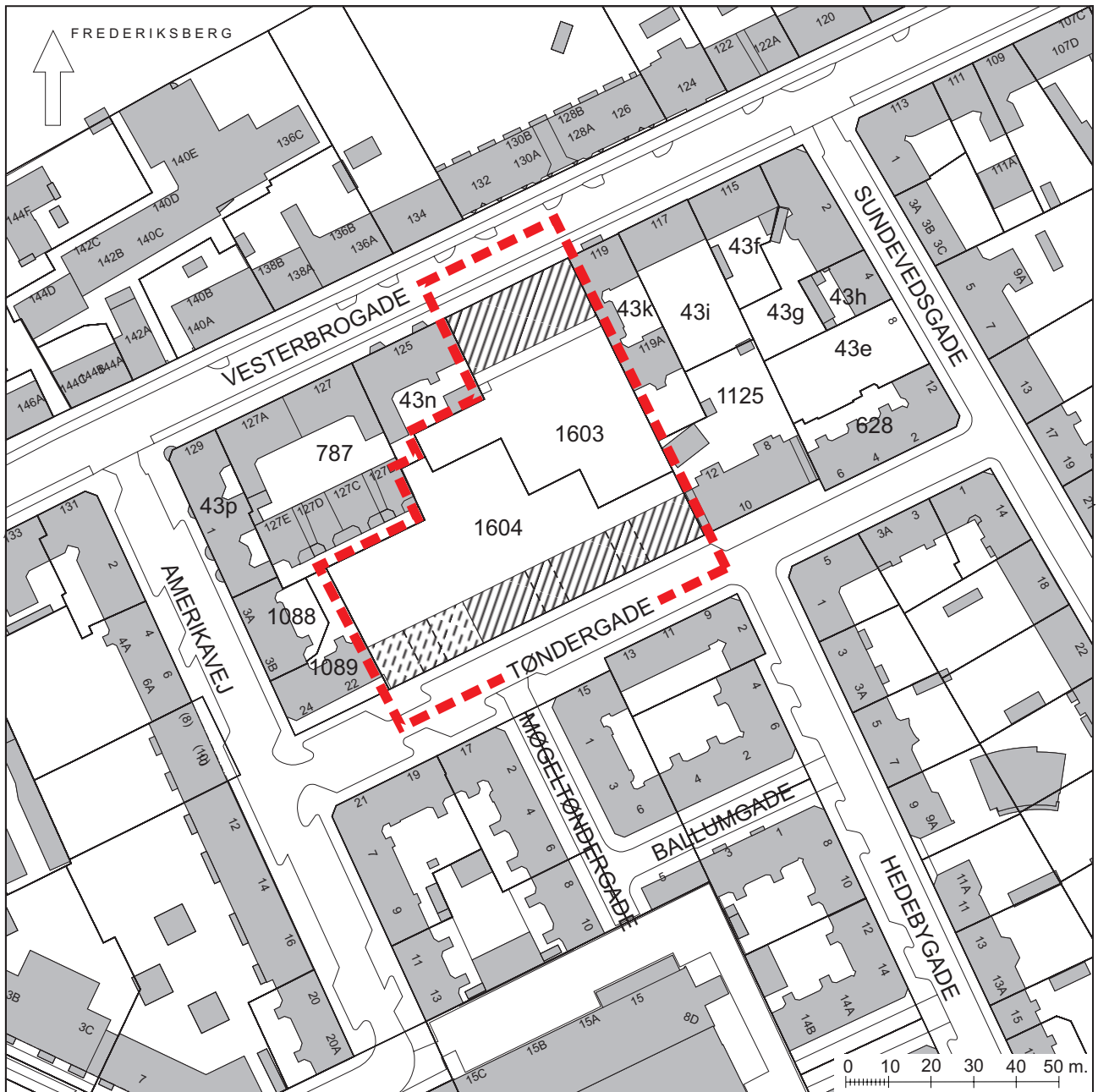
- § 1, 4. og 5. pind
- § 3, stk. 1 og stk. 2
- § 4, stk. 4
- § 5, stk. 1
- § 6, stk. 3
- § 10, stk. 2

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- 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.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden et jordarbejde påbegyndes, således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Center for Miljø har udgivet vejledningen "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune" 2006, der omhandler håndtering, genanvendelse og bortskaffelse af forurenede jord.
- f) Regler for håndtering af vand findes i "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg - regler og retningslinier" 2004. Skemaer og vejledninger kan rekvireres hos Center for Miljø eller hentes på www.miljoe.dk.
- g) Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.



- Anvendelse
- Grænse for lokalplan nr. 370
- Lokalplantillægsområde
- Boliger
- Serviceerhverv



Bebyggelsesplan

- Lokalplantillægsområde
- Ny bebyggelse
- Ny bebyggelse, der forudsætter, at al terrænparkering og gangbro er fjernet
- Porte

Kommuneplan 2005

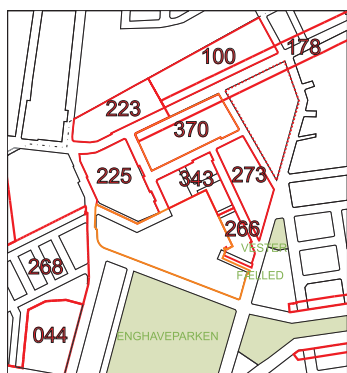
I rammerne for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2005 indgår karreen i et C2*-område med en særlig bemærkning om, at der lægges vægt på i vidt omfang at bevare karré- og bebyggelsesstrukturen i byfornyelses- og lokalplanlægningen. I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og størrelsen af friarealet erstattes af en bebyggelsesplan, hvori indgår fredet og bevaringsværdig bebyggelse. Bebyggelsesplanen muliggør opførelse af sluttet randbebyggelse med et etageantal og en husdybde, der svarer til det i karreen sædvanlige, afvejet med hensynet til lys- og friarealforhold. Ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsarealer og indgå i fællesanlæg.

Området anvendes til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). Langs stærkt trafikerede gader og i områder, der grænser op til andre erhvervsområder, kan der på nærmere vilkår tillades virksomhed til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

Butikker tillades i forhold til retningslinierne for detailhandel for den enkelte bydel. Aktuelt indgår Vesterbrogade i Vesterbros bydelscenter, hvor det samlede bruttoetageareal til butiksformål må øges med 6.000 m². Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m² og 1.500 m².

Parkeringsdækningen skal normalt være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Forslaget til lokalplantillæg er i overensstemmelse med kommuneplanen.



Lokalplaner for naboområder

Lokalplan nr. 44 "Carlsberg"

Området fastlægges til industri mv. Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser.

Lokalplan nr. 100 "Kingosgade"

Området fastlægges til boliger.

Lokalplan nr. 178 "Vesterbrogade"

Lokalplanen er en strøggadelokalplan.

Lokalplan nr. 223 "Sorte Hest II"

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv. Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser.

Lokalplan nr. 225 "Amerikavej"

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv. Lokalplanen tager udgangspunkt i en forventet byfornyelse og indeholder bevaringsbestemmelser.

Lokalplan nr. 266 "Ballumgade Syd-karreen", lokalplan nr. 273 "Hedebygade-karreen" og lokalplan nr. 343 "Ballumgade Nord-karreen"

Lokalplanerne, der er udarbejdet samtidig med byfornyelsesbeslutninger, fastlægger områderne til boliger og indeholder bevaringsbestemmelser.

Lokalplan nr. 268 "Humleby"

Området fastlægges til boliger. Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser.

Københavns Kommunes boligpolitik

Det er et overordnet boligpolitisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger. Planlægningen skal ved at satse på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en social og økonomisk bæredygtig befolkningssammensætning.

Bydelen Vesterbro rummer en uønsket stor andel små boliger. I lokalplan nr. 370 er der optaget bestemmelser om, at nye boliger i gennemsnit skal have et bruttoetageareal på mindst 95 m², og at ingen bolig må være mindre end 75 m². Disse bestemmelser vil også gælde i lokalplantillægsområdet.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Planforslaget er ikke vurderet at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004). Der er herved lagt til grund, at forslaget alene justerer de eksisterende muligheder for nybyggeri, og dermed ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet. Denne afgørelse vil blive offentliggjort samtidig med, at planforslaget offentliggøres.

Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2005 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 55 dB(A) fra trafik. Kan dette støjniveau ikke sikres ved afstands-dæmpning, nedbringelse af trafikmængderne eller andre trafikale tiltag, fastsættes kravene om forebyggelse af støjgenerne, såfremt det er muligt, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

Nye boliger må som hovedregel ikke etableres, hvis trafikstøjen overstiger 65 dB(A) på facaden. Ved huludfyldning eller omdannelse af erhvervsbebyggelse langs eksisterende veje kan der etableres boliger, hvor trafikstøjen er op til 70 dB(A). Boliger skal have mindst én facade, hvor støjbelastningen er under 55 dB(A), og samme støjgrænse gælder for de primære udendørs opholdsarealer. Vesterbrogade har et trafikstøjniveau på ca. 70 dB(A), og i de øvrige omkringliggende gader skønnes støjniveauet at være under 60 dB(A).

I lokalplan nr. 370 er der optaget bestemmelser om foranstaltninger mod forureningsgener med henblik på, at bebyggelse og primære opholdsarealer placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere skærmes mod støj og anden forurening fra vej. Det indendørs støjniveau i lokaler til liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A). I henhold til bygningslovgivningen må det indendørs støjniveau i beboelsesrum mod vej ikke overstige 30 dB(A).

Regler for håndtering af jord og grundvand

Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Center for Miljø. Center for Miljø har udgivet vejledningen "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune" 2006, der omhandler håndtering, genanvendelse og bortskaffelse af forurenede jord. Regler og vejledning for håndtering af vand findes i "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg - regler og retningslinier" 2004. Hvis der i forbindelse med byggeri skal bortledes mere end 100.000 m³/år grund-

vand, eller hvis en grundvands sænkning står på i mere end to år, skal Center for Miljø ansøges om bortledningstilladelse. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak eller recipient, skal Center for Miljø tillige søges om udledningstilladelse. Der skal endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skemaer og vejledninger rekvireres hos Center for Miljø eller hentes på www.miljoe.kk.dk.

Regnvand

Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb, jf. Københavns Kommunes Grundvandsplan 2005. Derfor anbefaler Center for Miljø generelt, at regnvand udnyttes til eksempelvis vandløb, nedsivning, vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål. Center for Miljø kan efter vurdering af et konkret projekt give tilladelse til nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund, jf. Spildevandsplan 2004.

Affald

For at leve op til Københavns Kommunes krav om kildesortering, skal der etableres opsamlingsforhold, der gør det muligt at sortere affald i de genanvendelige affaldsfraktioner, der bliver hentet på adressen. Derfor bør opsamlingssteder indrettes med mulighed for fleksibilitet, så de til enhver tid kan leve op til kommunens krav.

Varmeplanlægning

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. Herefter må større ejendomme med en kapacitet på over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmforsyning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen. For mindre ejendomme tillades normalt alternativ varmforsyning.

Bydelsatlas

I "Bydelsatlas Vesterbro", der er udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1991, har de to erhvervsbebyggelser i lokalplantillægsområdet fået lav bevaringsværdi.

Tilladelse i henhold til anden lovgivning

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27.

Københavns Kommune

Lokalplan nr. 370

Lokalplan for området begrænset af Vesterbrogade, Sundevedsgade, Tøndergade og Amerikavej. I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er at tilgodese bl.a. følgende hensyn:

- Lokalplanen udgør plangrundlaget for beslutninger i henhold til byfornyelseslovgivningen og for opførelse af ny bebyggelse.
- I forhold til karréens funktion som blandet bolig- og erhvervsområde lægges der vægt på at forbedre boligforholdene, herunder sikre at der ved nybyggeri og nyindretning indrettes store boliger, idet der er en stor andel af små boliger i bydelen
- Vesterbrogade indgår på heromhandlende strækning i bydelscenteret og skal opretholdes som butiksstrøg.
- Kvarterets karréstruktur skal fastholdes og udbygges, samtidig med at bebyggelsesmæssigt bevaringsværdige sammenhænge respekteres. Ny randbebyggelse skal ved opdeling i facadeenheder, udformning og proportionering af tag og den enkelte facadeenhed, herunder vinduer, og ved valg af materialer og farver sikre, at der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning i gadebilledet.
- De ubebyggede arealer skal anlægges med fælles opholds- og parkeringsarealer. Der kan etableres mindre, byøkologiske anlæg i gårdrummet.
- Gennem bevaring af dele af den eksisterende bebyggelse, ved krav til friarealer, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved krav om kollektiv varmforsyning samt gennem muligheden for etablering af miljømæssige servicefunktioner tilstræbes, at det ældre byområde udvikles med størst

mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. *)

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.540 og omfatter ejendommene matr.nr. 43e, 43f, 43g, 43h, 43i, 43k, 43n, 43p, 628, 787, 1088, 1089, 1125, 1499, 1603 og 1604 Udenbys Vester Kvarter, København, samt alle parceller, der efter den 1. marts 2002 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og undervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.

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

Uanset foranstående kan der på ejendomme matr. nr. 1125 og 1499 Udenbys Vester Kvarter, København, indrettes i alt 2 boliger uden helårsstatus.

Stk. 2. Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen skal ske efter følgende retningslinier, jf. tegning nr. 27.541.

- a) De på tegningen med åben skravering viste ejendomme fastlægges til boliger, jf. dog pkt. b og c, og de med tæt skravering viste ejendomme fastlægges til erhverv.

*) Borgerrepræsentationen har på mødet den 1. marts 2001 tiltrådt revideret udgave af "Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri" med de deri indeholdte minimumskrav, anbefalinger og visioner.

b) I bebyggelsen 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. Stueetagen må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende. Uanset denne bestemmelse kan Bygge- og Teknikudvalget i særlige tilfælde - hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede - tillade indretning af en sådan virksomhed.

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 500 m². For området som helhed må det samlede bruttoetageareal til butiksformål ikke overstige 1000 m² **)

c) Mod Amerikavej, Tøndergade og Sundevedsgade må den nederste etage – stueetagen eller kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau – undtagelsesvis anvendes til serviceerhverv, såsom liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger. Der må ikke indrettes butikker.

Stk. 3. Indretning af bebyggelse må ikke uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse ske således, at erhverv, institutioner og lignende placeres over etager med boliger.

Stk. 4. Nye boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m². Ingen bolig må være mindre end 75 m². Opdeling af eksisterende boliger må kun finde sted ved overholdelse af disse arealkrav. Ved sammenlægning af eksisterende boliger og indretning af tagetageboliger skal disse krav opfyldes i videst muligt omfang. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofælle-

skaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

Stk. 5. I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere med et etageareal svarende til mindst 2 pct. af boligbebyggelsens etageareal.

§ 4. Vejforhold

Stk. 1. Mod Amerikavej, Vesterbrogade og Sundevedsgade opretholdes de eksisterende vejlinier i en afstand af henholdsvis 18,83 m, 18,83 m og 12,4 m fra modstående vejlinie som vist på tegning nr. 27.540.

Stk. 2. Mod Tøndergade opretholdes de eksisterende vej- og vejudvidelseslinier i en afstand af henholdsvis 15,69 m og 18,83 m fra modstående vejlinie som vist på tegning nr. 27.540.

Stk. 3. Der fastlægges 3 m hjørneafskæringer.

Stk. 4. Mod Tøndergade fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinie som vist på tegning nr. 27.540.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering *)**

Stk. 1. Den på tegning nr. 27.540 med sort farve viste fredede bygning, den med krydsskravering viste bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng, og det med vandret fuld eller stiplede skravering viste nybyggeri fastlægges som principiel bebyggelsesplan.

**) Opmærksomheden henledes på regler i lov om planlægning for beregning af bruttoetageareal til butiksformål.

***) Gennemførelse af den fastlagte bebyggelsesplan med bibeholdelse af eksisterende erhvervsbebyggelse på matr. nr. 1603 og 1604 samt baghusbebyggelse i overensstemmelse med forslag til byfornyelsesbeslutning indebærer, at bebyggelsesprocenten for enkeltejendomme varierer fra ca. 150 til ca. 490. Bebyggelsesprocenten vil for karréen som helhed være ca. 280, mens friarealet eksklusivt parkering og tilkørsel vil være af størrelsesordenen 15 pct. af etagearealet.

Bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng, må kun nedrives efter Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse eller efter beslutning truffet i henhold til lov om byfornyelse.

Opførelse af det med vandret stiplede skravering viste nybyggeri forudsætter, at baghusbebyggelsen på matr. nr. 787 ibid er nedrevet.

Nybyggeri skal opføres i 5 etager samt udnyttet tagetage.

Gesimshøjden må ikke overstige 17 m og skal være mindst 15 m.

For boligbebyggelse mod Sundevedsgade må husdybden ikke overstige 10 m.

For erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 15 m.

For boligbebyggelse mod Amerikavej, Vesterbrogade og Tøndergade må den gennemsnitlige husdybde ikke overstige 11 m med en mindste husdybde på 10 m og en maksimal husdybde på 12 m. Rummeligheden inden for den gennemsnitlige husdybde skal udnyttes til at tilpasse nybyggeriet til den eksisterende bebyggelse og skabe variation i udformningen, således at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning mod gårdrummet.

Ved sammenbygning i skel skal gesimshøjden og husdybden tilpasses gesimshøjden og husdybden på naboejendommene.

Med ovenstående bestemmelser er bygningslovgivningens bestemmelser om bebyggelsens højde i forhold til vej, naboskel og anden bebyggelse tilsidesat.

Stk. 2. Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 1, kan der opføres enkelte mindre udhuse og lignende, herunder byøkologiske anlæg, i gårdrummene.

Stk. 3. Uanset stk. 1 kan der på gårdsiden af eksisterende randbebyggelse og på permanent fritstående gavle og bagvandter ske påbygning af installationstårne, glasinddækninger og lignende, hvor det er begrundet i økologiske og/eller funktionelle forhold, såfremt det ud fra arkitektoniske og lysmæssige hensyn findes forsvarligt. Der kan endvidere indrettes beboelse i eksisterende tagetager i randbebyggelsen. Det er en forudsætning, at ejendommen indgår i fælles gårdanlæg med tilfredsstillende opholdsarealer, jf. i øvrigt § 10.

Stk. 4. Bygge- og Teknikforvaltningen kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, gesimshøjder og husdybder fastsat i stk. 1.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Ved ændringer af eksisterende bebyggelse og ved nybyggeri, skal bebyggelsen med hensyn til materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter.

Stk. 2. For eksisterende randbebyggelse gælder særligt:

- a) Facadeændringer mod gader skal udføres således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske særpræg, herunder i forhold til karakteristiske lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes med respekt for den pågældende bygnings arkitektur og byggeskik.
- b) Permanent fritstående gavle og bagvandter skal så vidt muligt behandles som facader og forsynes med vinduer, franske altaner eller lignende, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse skal udformes og placeres på baggrund af en helhedsløsning for pågældende gavl/bagvandt.
- c) Eksisterende vinduer i facader skal i tilfælde af udskiftning erstattes med sidehængte, udadgående dannebrogsvinduer af træ og de deraf afledte typer, jf. dog stk. 4. For bygninger opført med vinduer af anden type skal denne type dog respekteres. Glas skal være af klart planglas.
- a) Opholdsaltaner må kun etableres på gårdsiden.
- b) Ved indretning af beboelse i tagetagen skal denne forsynes med kviste eller lignende opbygninger mod gade, tilpasset bygningens arkitektur og facaderytme. Udformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.
- c) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade etableret tagterrasser mod gårdsiden under hensyntagen til bebyggelsens tagudformning, og

såfremt terasseværn ikke er synlig fra gadesiden.

Stk. 3. For ny randbebyggelse gælder særligt:

- a) Bebyggelsen skal opdeles i facadeenheder med længder, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn harmonerer med facade-længderne på den pågældende gadestrækning. Facaderne skal endvidere harmonere med nabobebyggelser, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng med hensyn til facadeudtryk og skal i øvrigt udformes med passende variation efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn.
- b) Vinduer skal harmonere med de i pkt. a nævnte nabobebyggelsers oprindelige vinduer med hensyn til placering, størrelse, proportioner og udformning i øvrigt.
- c) Tage skal udformes som sadeltage eller med anden form for tagopbygning, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn harmonerer med tagformerne på den eksisterende randbebyggelse i det pågældende område. Udnyttede tagetager skal fortrinsvis udføres med kviste eller lignende opbygninger mod gadesiden. Udformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.
- d) Uanset pkt. a), b) og c) kan Bygge- og Teknikudvalget tillade en anden facade- og tagudformning, såfremt en sådan udformning vil tilføre gadebilledet en særlig arkitektonisk kvalitet.
- e) Opgange skal forsynes med adgang til begge facader.
- f) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner. Eventuelle opholdsaltaner mod gade skal udføres som indeliggende altaner med brystninger, der flugter med facaderne eller med et lodret altan/karnapmotiv efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse.

Stk. 4. Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, solafskærm-

ning og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse og skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskilte og lignende må ikke ved blanding og reflekser være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk. Der må ikke opsættes signboards, lysaviser og reklameskilte med løbende eller blinkende effekt.

Der må ikke etableres sammenhængende butiksfacader, der rækker ud over den enkelte bygningsenhed. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

Gesimser, søjler og andre arkitektoniske facadeelementer skal holdes fri for skiltning.

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

Stk. 5. Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

Antenner, herunder paraboler, må alene placeres på tag eller gårdfacader. Placering og udformning skal ske så diskret som muligt og i øvrigt under hensyntagen til den enkelte bygnings arkitektoniske udtryk.

§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener ***)**

Stk. 1. Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med

*****) I henhold til § 71 i lov om forurennet jord (lov nr. 370 af 2. juni 1999) skal arbejdet standses, hvis der under en bygge- og anlægsarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer, og den der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. Arbejdet kan genoptages efter 4 uger, eller når Miljøkontrollen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår herfor.

miljømyndighedernes krav placeres (jf. dog § 5, stk. 1), udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej. Det indendørs støjniveau i lokaler til liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A).

Stk. 2. I forbindelse med ombygning af boligbebyggelse efter beslutning truffet i henhold til byfornyelseslovgivningen kan Bygge- og Teknikforvaltningen stille krav om, at bebyggelsen i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav isoleres mod støj.*****)

§ 8. Kollektiv energiforsyning

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er tilsluttet Københavns Energis fjernvarmesystem. Alternativ energiforsyning forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen.

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er tilsluttet Københavns Energis forsyning med bygas.

§ 9. Ledninger

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger.

§ 10. Ubebyggede arealer

Stk. 1. De ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

Stk. 2. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkeringen må indrettes på terræn med ca. 50 pladser som vist på tegning nr. 27.625. Parkering herudover

skal etableres i underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse.

Stk. 3. Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Stk. 4. Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

Stk. 5. Træer skal bevares i videst muligt omfang.

§ 11. Tilladelse fra andre myndigheder

Uanset foranstående må der ikke igangsættes bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse på bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, før der er opnået tilladelse fra fredningsmyndighederne.

§ 12. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 14. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 13. Påtaleret

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

§ 14. Dispensationer

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

*****) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om ”Trafikstøj i boligområder.

Dispensation meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

§ 15. Ophævelse af lokalplan og reguleringsplan m.v.

Stk. 1. Lokalplan nr. 178 ophæves for så vidt angår ejendommene matr. nr. 43 p, 787, 43n, 1603, 43k, 43l, 43f og 43g Udenbys Vester Kvarter, København.

Stk. 2. Reguleringsplan vedtaget af Borgerrepræsentationen den 26. april 1945, med ændringer vedtaget den 5. december 1957, ophæves for så vidt angår lokalplanområdet.

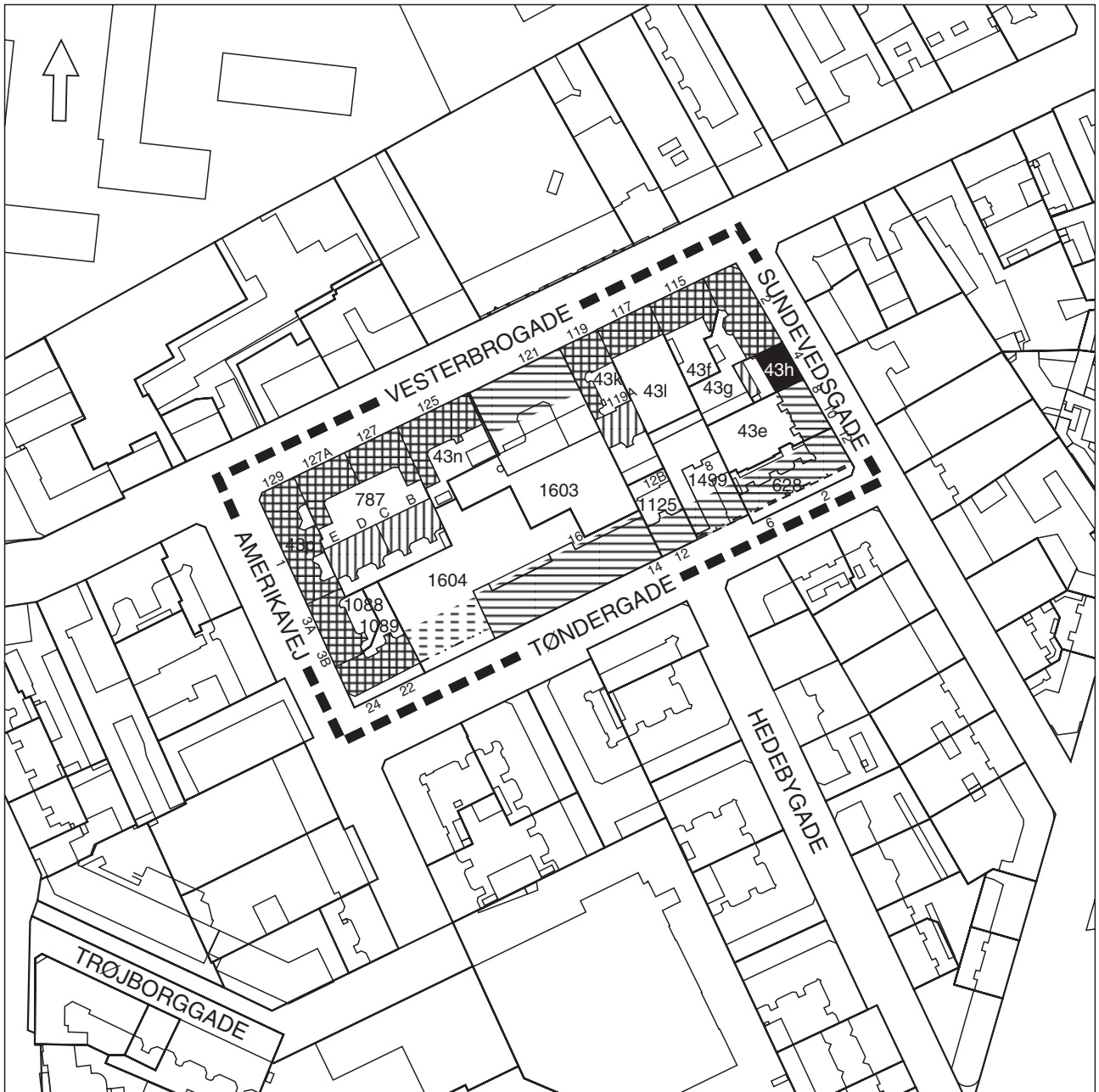
Stk. 3. Deklaration på ejendommene matr. nr. 1603 og 1604 Udenbys Vester Kvarter, tinglyst 22. november 1979, ophæves for så vidt angår bestemmelse om fælles bebyggelsesplan.

Nærværende lokalplan med indhæftede tegninger nr. 27.540, 27.541 og 27.625 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 27. november 2003 og endeligt bekendtgjort den 10. december 2003.

Bygge- og Teknikforvaltningen den 10. december 2003.

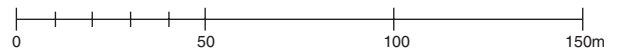
Peter Høiriis Nielsen
kontorchef

/Jesper Thorkildsen
vicekontorchef

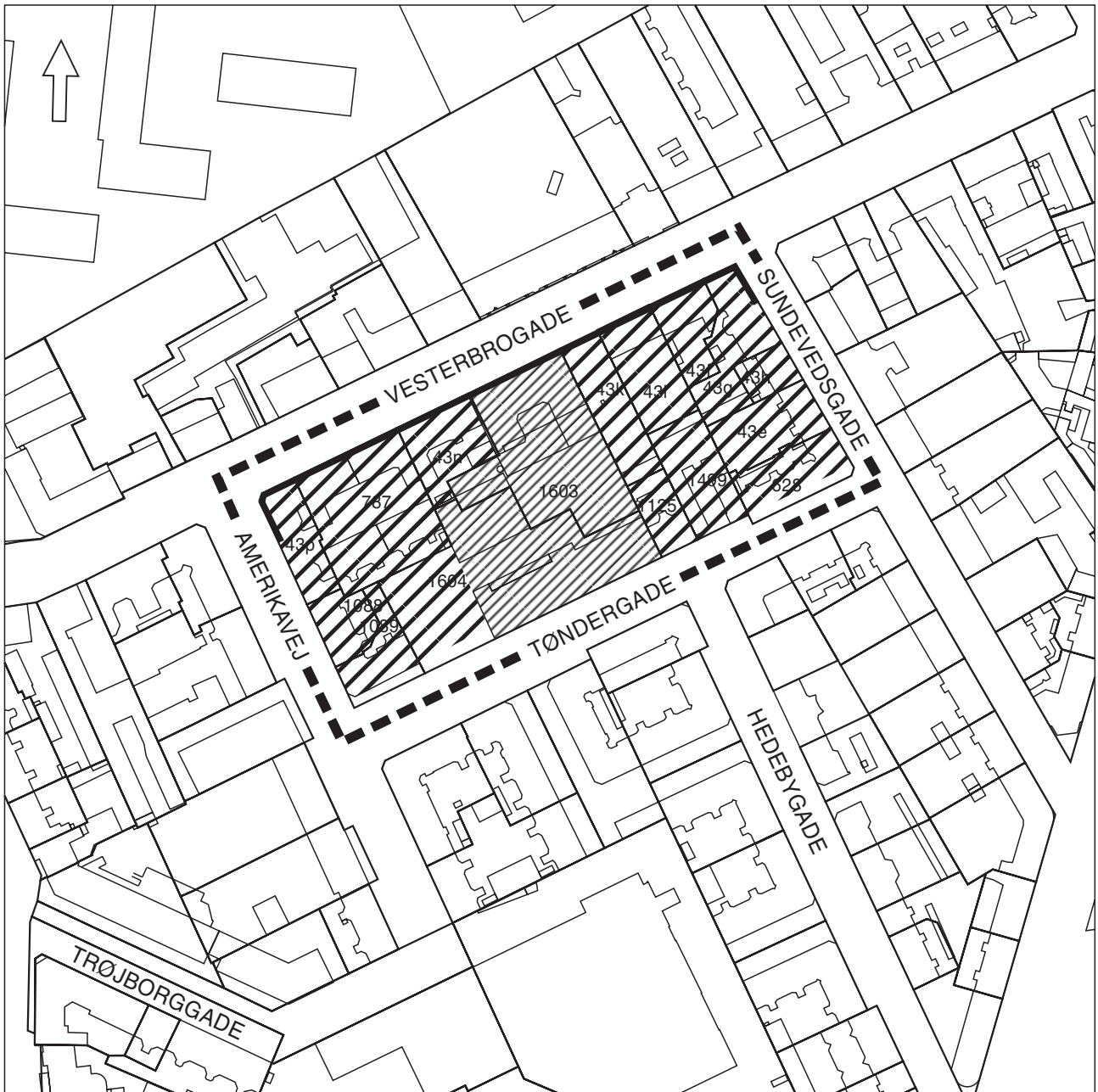


Bebyggelsesplan mv.

- ■ ■ Grænse for lokalplanområde
- Fredet bebyggelse
- ■ ■ Bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng
- ||| Baghusbebyggelse, der bibeholdes i henhold til byfornyelsesbeslutning
- === Ny bebyggelse
- ... Ny bebyggelse, der forudsætter nedrivning af baghuset på matr. nr. 787 ibid.
- Vejudvidelseslinie
- · - · - Bebyggelsesregulerende byggelinie



EMNE	MÅL	JOURN. NR.
Lokalplan Tøndergade-karreen	1:2.000	311/459
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
Udenbys Vester Kvarter, København	Mar. 2002	27.540
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		

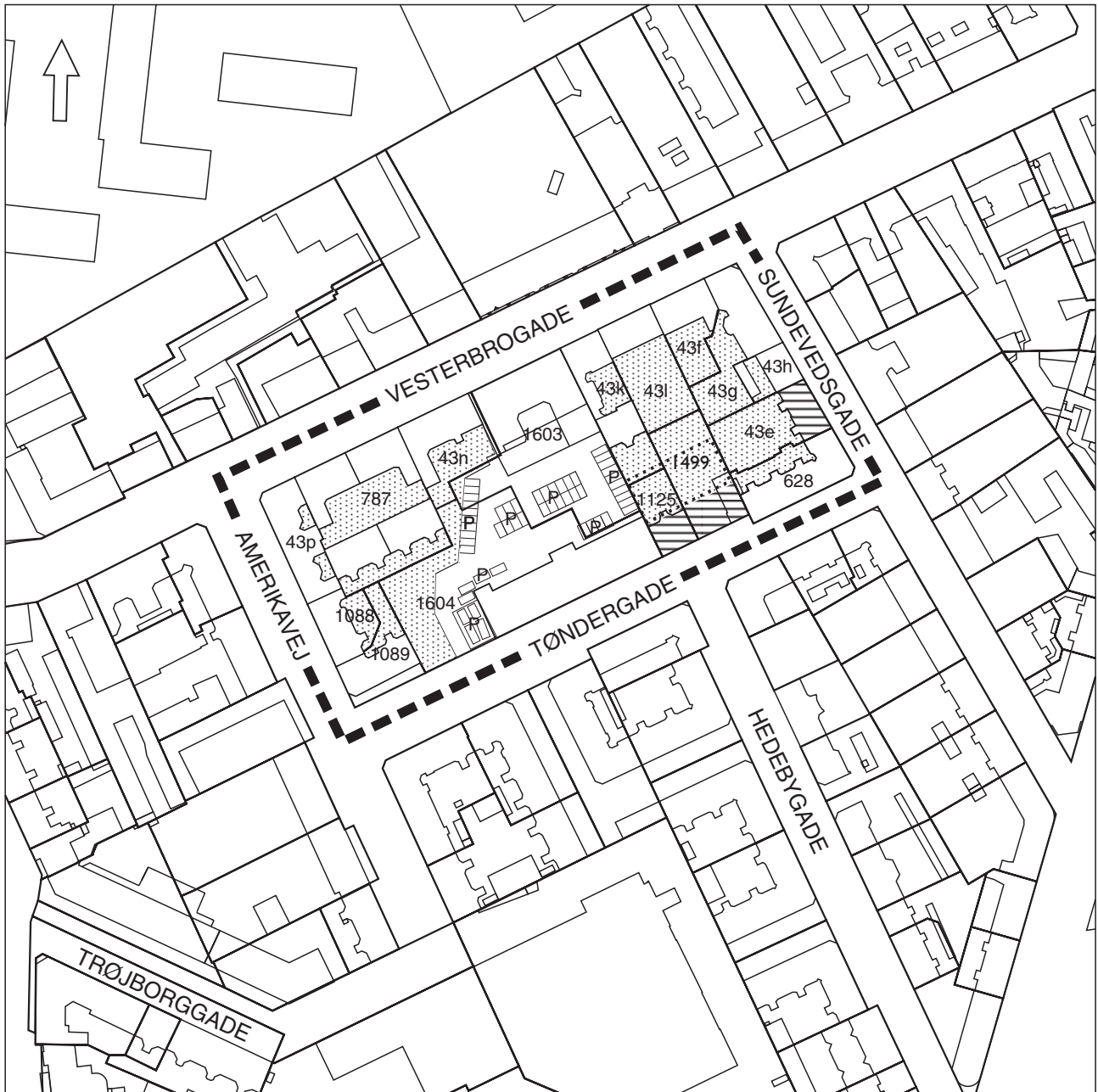


Anvendelse

- ■ ■ Grænse for lokalplanområde
- ▨ Boliger
- ▩ Serviceerhverv
- ▬ Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen

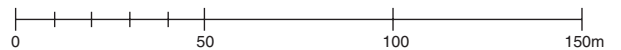


EMNE	MÅL	JOURN. NR.
Lokalplan Tøndergade-karreen	1:2.000	311/459
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
Udenbys Vester Kvarter, København	Mar. 2002	27.541
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		



Friarealer mv.

- ■ ■ Grænse for lokalplanområde
- ⋯ Fælles gårdanlæg
- P 50 P-pladser på terræn på del af erhvervsjendomme
- ▬▬▬ Ny boligbebyggelse
- ⋯ Legeplads til børneinstitution



EMNE	MÅL	JOURN. NR.
Lokalplan Tøndergade-karreen	1:2.000	311/459
EJERLAV	TEGN. DATO	TEGN. NR.
Udenbys Vester Kvarter, København	Mar. 2002	27.625
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN & ARKITEKTUR RÅDHUSPLADSEN 77, 1550 KØBENHAVN V.		

Hvad er en lokalplan?

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse på planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbudet gælder dog højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og lokalplanforslaget.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

Mindretalsudtalelser



Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2007 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg til lokalplan nr. 370 "Tøndergade-karreen" sammen med et forslag til tillæg til byfornyelsesbeslutningen for karreen.

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx 2007 til den xx. xx 2007.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til forslagene.

Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



Plancher

Der vil fra den xx. xx til den xx. xx 2007 være opstillet plancher, der illustrerer planforslagets og byfornyelsesforslagets indhold. Plancherne er placeret i xxx xxx, xxx xxx



Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget og byfornyelsesforslaget i xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx

Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2007 kl. 19.00-21.00.



Debatforum

På Center for Bydesigns hjemmeside www.tmf.kk.dk har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget og byfornyelsesbeslutningen kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postboks 447

1505 København V

e-mail: bydesign@tmf.kk.dk

tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2007.