



# RAGNHILDGADE SYD

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik og Miljøudvalget har den 7. oktober 2024 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Ragnhildgade Syd.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro.

Offentlig høringsperiode fra den 11. oktober til 2024 den 13. december 2024.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>26</b>
Lokalplanens baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål .....	26
Lokalplanområdet og kvarteret .....	3	§ 2. Område .....	26
Lokalplanens indhold .....	7	§ 3. Anvendelse .....	26
Miljøforhold .....	12	§ 4. Veje .....	27
Den kystnære del af byzonen .....	13	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	28
Bevaringsværdige bygninger .....	13	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	29
Skyggediagrammer .....	15	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	31
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>17</b>	§ 8. Ubebyggede arealer .....	33
Overordnet planlægning .....	18	§ 9. Støj og anden forurening .....	38
Forslag til Kommuneplan 2024 .....	18	§ 10. Matrikulære forhold .....	39
Lokalplaner i kvarteret .....	19	§ 11. Retsvirkninger .....	39
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	20	§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	39
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	20	Kommentarer af generel karakter .....	40
Spildevandsplan .....	20	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	41
Sikring mod oversvømmelse .....	21	Tegning 2a · Anvendelse .....	42
Vandforsyningsplan .....	21	Tegning 3a · Veje .....	43
Varmeplanlægning .....	22	Tegning 3b · Vejsnit .....	44
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>23</b>	Tegning 4 · Bil - og cykelparkering .....	45
Affald .....	23	Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering .....	46
Jord- og grundvandsforurening .....	23	Tegning 5b · Mindre bebyggelse .....	47
Museumsloven .....	24	Tegning 5c · Bevaringsværdige bygninger .....	48
Rottesikring .....	24	Tegning 6a · Altangange .....	49
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	24	Tegning 7a · Byrum .....	50
		Tegning 7b · Kantzoner .....	51
		Tegning 7c1 · Beplantning · I .....	52
		Tegning 7c2 · Beplantning · III .....	53
		Tegning 8 · Støjskærme .....	54
		<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>55</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. De to sydlige bygninger er nedrevet. Luftfoto: SDFI, 2023.

## Lokalplanens baggrund og formål

Byggeri København, Københavns Kommune, ønsker at opføre en specialdaginstitution med plads til 36 børn. Specialdaginstitutionen ønskes opført på KTK-grunden ('Kommune Teknik København'), der er placeret mellem Ragnildgade, Haraldsgade og Rovsingsgade på ydre Nørrebro. KTK-grunden er et tidligere kommunalt oplagrings- og værkstedsareal med bygninger opført i begyndelsen af 1930'erne. I dag er anvendelsen af KTK-grunden præget af et kreativt miljø, der rummer forskellige kulturelle tilbud og fritidsaktiviteter.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af specialdaginstitutionen på den sydligste del af KTK-grundens areal, og bevare det eksisterende miljø, der ligger nord for. Lokalplanen fastlægger bevaringsværdier bygninger og træer, samt placering af ny bebyggelse og principper for ny bebyggelses facader.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Forslag til Kommuneplan 2024.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af bydelen Nørrebro og omfatter matr.nr. 5457a og 5457d, Udenbys Klædebo Kvarter, København.

Lokalplanområdet er beliggende inden for KTK-grunden, og er mod syd afgrænset af Haraldsgade, og mod øst afgrænset af Ragnhildgade. Mod nord er lokalplanområdet afgrænset af et alment boligområde fra 2013. Vest for lokalplanområdet ligger et ældre industriareal med bygninger, der er opført i perioden 1921-1959, som rummer forskellige former for erhverv, herunder en del kreative erhverv. Selve lokalplanområdet rummer seks bebyggelser, der er opført i perioden 1930-1931, og har været anvendt som forskellige industrielle værksteder og materielgård. Bygningerne er hovedsageligt opført i gule mursten i op til 2 etager med sadeltag. Derudover er der i den vestlige del af arealet, skurbebyggelser i træ, der er opført i 1930. Størstedelen af alle bygningsfacaderne er bemalt med graffitimotiver. Bygningerne huser diverse iværksætterier, kulturelle faciliteter og fritidsaktiviteter. Derudover rummer den nordligste del af lokalplanområdet daginstitutionen, Barndommens Land, der er bygget i 2012, og er opført 3 etager i sort plademateriale.

I den nordøstligste del af lokalplanområdet er der direkte vejadgang med en overkørsel fra Ragnhildgade og ind til et mindre parkeringsareal. Lokalplanområdet kan også tilgås fra nordvest via Emblasgade. Fra det sydøstlige hjørne, hvor gadeforløbene Haraldsgade og Ragnhildgade mødes, er der en indgang for bløde trafikanter. I denne del af området er der en midlertidig skate- og parkour-bane.

Området er præget af fald i terrænet fra Haraldsgade mod Ragnhildgade. KTK-grunden er placeret højere i terrænet end gadeforløbene. Mod Haraldsgade optages terrænspringet på 1 m i en grøn skrænt, og mod Ragnhildgade afgrænses arealet af en betonplint.

De ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet er præget af en hård belægning i form af asfalt. Inden for området findes højbede med buske af forskellige arter og størrelser, samt et mindre areal i det nordlige område, der rummer bede med stauder og mindre træer. Enkelte af bygningerne fremstår også med facadebeplantning. Lokalplanområdet rummer i alt 43 træer, hvoraf størstedelen af træerne er placeret inden for institutionen Barndommens Land. Enkelte træer er plantet i de hævede plantebede sammen med buske, mens andre fremstår selvåede på terræn. Ved den nordøstlige overkørsel fra Ragnhildgade er placeret tre store karakteristiske træer af arten Småbladet Lind.

### Egenart

Lokalplanområdet er beliggende i Haraldsgadekvarteret på Nørrebro, der er kendetegnet ved at være et sammensat kvarter med blandede bolig- og erhvervsbebyggelser, hvor bebyggelser og bebyggelsesmønstre spænder fra lave rækkehuse til større almene boligkvarterer, erhvervsbyggerier, institutioner og karréer. Dette gør sig også gældende for lokalplanområdets nære omgivelser, der består af enklaver af almene boliger og etageboliger med forskellige opførelsesår og udtryk, ældre byggeforeningshuse, blandet industri, og så selve lokalplanområdet på KTK-grunden, der rummer kulturelle og sociale faciliteter.

De eksisterende bygningers placering inde på KTK-grunden understreger strukturerne i området. Særligt den lange bygning placeret langs Ragnhildgade markerer KTK-grundens længde, og skaber en tydelig afgrænsning af området. Bygningerne fremstår som tidstypiske funktionelle brugsbygninger fra begyndelsen af 1930'erne, og fem af bygningerne er registreret med en middel SAVE-værdi 6.

KTK-grunden er i høj grad præget af graffitikunst, der optræder som iøjnefaldende motiver på de ældre bygninger, og bidrager til en særlig karakter i området.



Områdets placering i bydelen.

Den tidligere funktion som kommunal oplagringsplads og værkstedsbygninger, samt bygningernes nuværende udtryk og anvendelse, udgør som helhed et værdifuldt kulturmiljø, der formidler en del af Nørrebro og Københavns historie og vidner om Københavns Kommunes udvikling. Miljøet understøtter også bydelens egenart. For at området ikke kommer til at fremstå afskåret fra den omgivende by, er det vigtigt, at der fastholdes en synlig passage mellem KTK-grunden og de omgivende veje, og der kan med fordel skabes tilgængelighed mellem terræn-niveauerne i området.

Haraldsgade er et gadeforløb, der fremstår stringent med randbebyggelse placeret langs en stor del af gaden. Ved KTK-grunden fremstår gadeforløbet mere dif-fust og åben. For at understøtte de eksisterende strukturer og gadeforløb, bør facader på ny bebyggelse derfor tilpasses gadeforløbene langs Haraldsgade og Ragnhildgade.

Både Haraldsgade og Ragnhildgade rummer gadetræer og større buske, som giver gadeforløbene et grønt udtryk. Dette grønne præg langs gadeforløbene bør understøttes og styrkes.

### **Eksisterende trafikforhold**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ragnhildgade og Emblasgade, der begge er lukkede vejforløb med mindre stikveje, der leder ind til KTK-grunden og de omkringliggende boligområder og institutioner. Langs med lokalplanområdets sydlige kant løber Haraldsgade. Haraldsgade er en bydelsgade, der forbinder området med fordelingsgaden Tagensvej og den større regionale vej Lyngbyvej/Nørre Allé. Der er cykelstier langs Haraldsgade.

Ragnhildgade og Emblasgade er lukkede vejforløb, og trafikken omkring lokalplanområdet er primært præget af ærindekørsel. Begge vejforløb rummer en del parkeringspladser. Der er fortov på begge sider af Ragnhildgade, mens der på Emblasgade kun er anlagt fortov på den ene side af vejen.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 12 fra Haraldsgade.

Lokalplanområdet ligger ca. 500 m fra metrostationen Skjolds Plads og ca. 1 km fra S-togsstationen, Bispebjerg station, og er dermed stationsnært beliggende.

### **Almene boliger**

Da lokalplanen ikke muliggør nye boliger, stilles der ikke krav om almene boliger.



Billede af området, hvor specialinstitutionen kan etableres, set fra nord. I baggrunden ses de ældre byggeföreningshuse Vibekevang.



Billede fra KTK-grunden, hvor noget af den selvsåede beplantning kan ses. Den karakteristiske graffitikunst er fremtrædende på de eksisterende bygninger.



Billede af området set fra den sydlige del af Ragnildgade, hvor der kan etableres en ny overkørsel ind til KTK-grunden. I baggrunden ses nabogrundens industribygninger.



Billede af området set fra den nordlige del af Ragnildgade ved eksisterende overkørsel ind til KTK-grunden. I forgrunden ses de to portner- og vagtbygninger og de karakteristiske lindetræer på hver side. I baggrunden ses institutionen Barndommens Land.



Billede af området set fra hjørnet mellem Haraldsgade og Ragnildgade. Specialinstitutionens facader skal placeres ud til de to gadeforløb.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanen muliggør etablering af en ny specialdaginstitution på det sydligste af KTK-grundens areal. Lokalplanen udpeger og fastlægger eksisterende bevaringsværdige bygninger og træer på KTK-grunden. Der skal fortsat være adgang til KTK-grunden fra Ragnildgade, og der skal være stiforbindelse mellem specialinstitutionens areal og KTK-grundens eksisterende miljø nord for institutionen.

Lokalplanområdet inddeles i tre delområder. Den nye institution skal placeres inden for område I. Inden for område II udpeges fem bevaringsværdige bygninger, og inden for område III udpeges to bevaringsværdige bygninger og tre bevaringsværdige træer.

### Anvendelse

Lokalplanområdet består af tre forskellige kommuneplanrammer, og anvendelserne fastlægges i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

I lokalplanen fastlægges anvendelserne inden for de tre delområder:

#### *Område I*

Anvendelse fastlægges til offentlige formål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, samt offentlig administration.

#### *Område II*

Anvendelse fastlægges til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, og lagervirksomhed med dertilhørende administration og lignende, samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle funktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv. Området fastholdes som E0-område (kreativ zone) for at sikre områdets særlige karakter og aktiviteter.

#### *Område III*

Anvendelse fastlægges til institutioner, samt andre sociale uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Indenfor område II muliggør lokalplanen etablering af mindre butik i tilknytning til virksomhed til salg af virksomhedens egne produkter. Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for hele lokalplanområdet er 200 m<sup>2</sup>.

Ved at udpege de eksisterende bygninger på KTK-grunden inden for område II som bevaringsværdige, vil KTK-grunden fortsat fremstå som et blandet område med forskellige aktiviteter og muligheder for forskellige brugergrupper.

Bymiljøet vil ikke blive væsentligt påvirket af etablering af en ny specialinstitution, da denne kun henvender sig til en mindre gruppe brugere, og trafikken ind og ud i området vil ikke blive øget væsentligt.

Den sydligste del af KTK-grunden er i Kommuneplan 2024 beliggende inden for et lokalcenter.

## **Fremtidige trafikforhold**

Det forventes, at der kommer en mindre stigning i biltrafikken på Haraldsgade og Ragnhildgade. Haraldsgade er en bydelsgade med en årsdøgnstrafik på ca. 5.500 køretøjer og ca. 2.100 cykler. Inden for område I skal der håndteres afsætning af institutionens brugere ved handicap minibus. I den forbindelse etableres en vendeplads inden for matriklen, der er tilpasset handicap minibus og personbil. Derudover skal der etableres parkeringspladser til personale og pårørende. Varelevering og renovation håndteres fra Ragnhildgade, hvor der etableres en holdeplads.

Der etableres en ny overkørsel fra Ragnhildgade til specialinstitutionens areal. Der bliver kun i begrænset omfang mulighed for parkering og af- og påsætning inden for lokalplanområdet, og vejstrukturen er indrettet efter det. Den fremtidige trafik ind og ud af området vil primært dreje sig om ærindekørsel, og de eksisterende overkørsler til/fra området opretholdes. Den nuværende adgangsvej for bløde trafikanter ved krydset mellem Haraldsgade og Ragnhildgade vil blive fjernet pga. ny bebyggelses placering.

Lokalplanen sikrer, at der fortsat er forbindelser gennem området for cykler og gående. Det sker ved anlæg af fortovej fra Ragnhildgade og ind til KTK-grunden. Eksisterende stier og åbninger på KTK-grunden bliver også forbundet med institutionens areal.

I forbindelse med etablering af holdeplads og ny overkørsel, vil syv eksisterende parkeringspladser på Ragnhildgade blive nedlagt.

Inden for område II og III forventes ikke nogen ændringer i trafikmængden, da områdets anvendelse og veje ikke ændres.

Der vil i forbindelse med lokalplanen blive inddraget og nedlagt 203 m<sup>2</sup> af et stykke offentligt vejareal ved Haraldsgade. Det drejer sig om vejareal ved matr.nr. 7000aø, Udenbys Klædebo Kvarter, København. Det nedlagte vejareal vil blive del af ny matrikel for specialinstitutionen.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

## **Bil- og cykelparkering**

Lokalplanen muliggør kun nybyggeri i form af daginstitution inden for område I. Når der bygges efter lokalplanen, og ved eventuelle ændringer i eksisterende bebyggelse inden for område II og III, skal der være bil- og cykelparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer.

Det betyder, at når området er fuldt udbygget, vil der inden for område I komme til at være ca. 6 bilparkeringspladser, heraf 2 pladser til minibus, og ca. 43 cykelparkeringspladser, hvoraf 7 pladser er til pladskrævende cykler.

Bilparkeringspladserne skal etableres på terræn.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres i skure eller inde i bygningerne. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.





Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri, der er i overensstemmelse med lokalplanen, og med eksempel på et kunstværk på facaden. Illustrationen viser KTK-grunden set fra hjørnet mellem Haraldsgade og Ragnildgade. Illustration: Nordic Office of Architecture.

### Bebyggelsens placering og udformning

Ny bebyggelse skal placeres inden for område I på den sydligste del af KTK-grunden. Facaderne på ny bebyggelse skal placeres så de løber parallelt med Haraldsgade og Ragnildgade. På denne måde indplacerer den nye bebyggelse sig i de eksisterende strukturer på KTK-grunden og understøtter de tilstødende gadeforløb. Bebyggelsens placering og udformning skal også skærme friarealet mod trafikstøj.

Bebyggelsen må variere i højden mellem 1-3 etager, og den maksimale bygningshøjde er 14 m. Den højeste del af bebyggelsen i 3 etager etableres ud til hjørnet mellem Haraldsgade og Ragnildgade og fortsætter ned langs Ragnildgade. Langs Haraldsgade etableres størstedelen af bygningen i 1 etage med opholdsareal på tagkonstruktionen. Bebyggelsen i 3 etager har altangange langs den østlige, nordlige og vestlige facade. Altangange indgår i bygningens brandstrategi. Altangangenes konstruktion udføres i beton, og værnet udføres som stålværn, der males i en farve, som afstemmes med facaden.

Bygningens stueetage udføres i beton med struktur i overfladen. Facaderne på de øvrige etager udføres med forskellig lodret profileret plade i aluminium i en rødlig nuance, der kobler sig til de omgivende bygningers farvenuancer. Etagene adskilles visuelt af vandrette enheder. Bygningens facade markeres af vandrette frem- eller tilbagerykninger og skift i profilering. På hjørnet mellem Haraldsgade og Ragnildgade kan facaden udsmykkes med et kunstværk over 2. etage.

Bebyggelsens tag skal udformes som fladt tag uden udhæng og skal begrønnes. Teknikrum er integreret i bygningens arkitektur. På taget er der være solceller og elevatorårn.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen, og med eksempel på kunstværk på facaden. Illustrationen viser KTK-grunden set fra Ragnhildgade, hvor der kan etableres en ny overkørsel og et byrum. Illustration: Nordic Office of Architecture.

Brugerne af specialinstitutionen har behov for afskærmning, og bebyggelsen skal understøtte dette uden at fremstå afvisende over for omgivelserne. Placering af grønne kantzoner langs med Haraldsgade og Ragnhildgade skal medvirke til at skabe en naturlig afstand mellem specialinstitutionen og den omgivende by. Udvalgte steder i kantzonen er der gjort plads til ophold.

Døre og vinduer må ikke udformes i plastik.

Solafskærmning udformes som stålrammer, der monteres sektionvist over vinduer på facaden med supplerende ophæng i stål.

Inden for område II og III fastlægges syv eksisterende bebyggelser som bevaringsværdige. Det medfører, at bebyggelserne ikke må nedrives eller ombygges uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

## Byrum

I område I udgør arealet mellem specialinstitutionen og KTK-grundens eksisterende bygninger et byrum, der kan tilgås fra en sti fra Emblasgade og fra ny overkørsel fra Ragnhildgade. Byrummet skal fungere som af- og påsætningsareal og parkeringsareal for specialinstitutionen. Der skal være adgang mellem arealet og det eksisterende miljø på KTK-grunden. Byrummet skal fremstå grønt med mulighed for ophold. I byrummet placeres skurbebyggelse tilhørende specialinstitutionen og der er mulighed for at placere en transformerstation. Der er også mulighed for at opsætte støjskærme i byrummet.

Derudover rummer selve specialinstitutionen to byrum i form af legepladser, hvoraf det ene er på terræn og det andet på tagkonstruktion. Begge byrum skal

fremstå grønne. Da der er tale om en specialinstitution for børn med særlige behov, vil de to byrum ikke være offentligt tilgængelige.

Der fastlægges kantzoner langs med den nye bebyggelse ved Haraldsgade og Ragnhildgade. I kantzonerne skal der etableres beplantning, der understøtter gadernes grønne forløb og skaber en afskærmning af specialinstitutionens vinduer. Ved kantzonen langs Haraldsgade skal der være mulighed for ophold.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### Træer og anden beplantning

Der er fastlagt 3 bevaringsværdige træer inden for lokalplanområdet. De er alle tre af arten Småbladet lind.

Lokalplanen stiller krav om plantning af mindst 11 nye træer og anden beplantning inden for område I. Mindst 50 % af de nye træer og buske, der plantes, skal være hjemmehørende og/eller frugt bærende arter.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

### Forslag til Kommuneplan 2024

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2024. I kommuneplanen er området rammeområde for institutioner og fritidsområder (O2-ramme), blandet erhverv som kreativ zone (E0-ramme) og boliger (B4-ramme).



Illustration, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen Bebyggelse set fra Ragnhildgade. Illustration: Nordic Office of Architecture.



Illustration, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Bebyggelse set fra Haraldsgade. Illustration: Nordic Office of Architecture.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK. nr. 4 af 3. januar 2023).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere 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 opførelse af en specialdaginstitution i op til 3 etager og sikre bevaring af KTK-grundens eksisterende bebyggelser. Der er lagt vægt på, at det nye byggeri skal tilpasses skalaen i området og placeres inden for KTK-grundens eksisterende rammer og strukturer. Med bevaring af de eksisterende bygninger på KTK-grunden, og omfanget af det nye byggeri og dets tilpasning til områdets højder, påvirkes området kun i mindre eller ikke væsentlig grad miljømæssigt.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Haraldsgade og Ragnhildgade. Støjniveauet er op til 55 dB på dele af friarealet og op til 60 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for daginstitutioner. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Der planlægges for et område med eksisterende blandede byfunktioner. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på facaden. I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, således at grænseværdien for det indendørs støjniveau og på udendørs opholdsarealer kan overholdes. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade. Den fremtidige bebyggelses placering langs Haraldsgade og Ragnhildgade vil skærme friarealerne for trafikstøj.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at støjafskærmningen er etableret og, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

I lokalplanområdet ligger virksomheden Mayhem KBH, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes. Det er alene miljømæssige gener i form af støj fra virksomheden.

#### Støj

Mayhem KBH er et spillested, hvor der findes tilknyttede øvelokaler. Det er beliggende i område II i den sydligst tværgående bygning på KTK-grunden. I en støjredegørelse dateret til den 9. februar 2024 fremgår det, at støjen fra virksomheden består i koncerter og musiske øvelokaleaktiviteter. Koncerter foregår udelukkende efter kl. 20, og med få undtagelser, kun i weekender. Øvelokaleaktivitet finder hovedsageligt sted på hverdage og i dagtimerne, og øvelokalerne kan være i brug fra kl. 9-15 på hverdage. Støjbelastningen er altså i overvejende grad bestemt af aktiviteter i forbindelse med anvendelse af øvelokalerne. Virksomheden har ingen miljøgodkendelse.

Støjredegørelsens målinger og beregninger tager udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdi for etageboligområder, der er på 50 dB. Støjredegørelsens beregninger viser, at støjen fra Mayhem KBH overskrider denne støjgrænseværdi inden for område I med op til 9 dB på den planlagte bebyggelses nordligste facade. På dele af bebyggelsens planlagte friareal overskrides værdien med op til 17 dB, og på dele af bebyggelsens planlagte opholdsareal overskrides værdien med op til 7 dB.

Støjbelastningen er i overvejende grad bestemt af den dårlige lydisolation af øvelokalerne, og det vurderes, at det mest effektive for at nedbringe støjen, vil være at forbedre lydisolationen af bygningens sydligste facade. Støjgrænserne vil da kunne overholdes for både specialinstitutionens nordlige facade og på opholds- og friarealerne. Lokalplanen muliggør derfor, at der kan foretages støjdæmpende tiltag uden for specialinstitutionens matrikel, hvis de kan medvirke til, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier overholdes. Den nye bebyggelse kan ikke tages i brug, indtil det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt. Lokalplanen giver derfor også mulighed for etablering af støjskærme i det tilfælde, at øvelokalerne ikke kan lydisoleres i tilstrækkelig grad.

#### Københavns Kommune vurderer

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden.

## Den kystnære del af byzonen

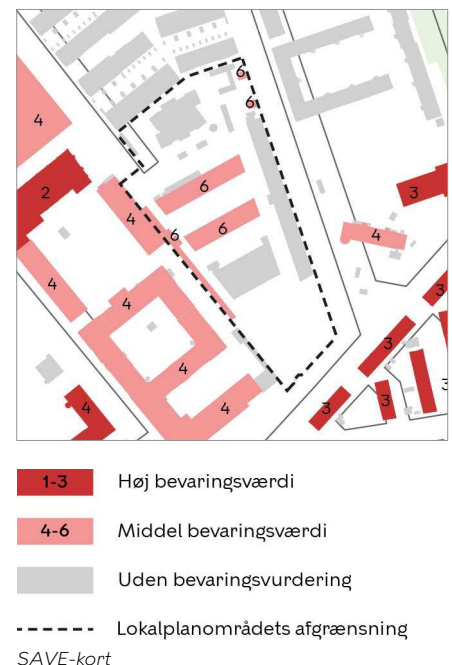
Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

## Bevaringsværdige bygninger

En del af de eksisterende bygninger på ejendommen matr.nr.5457a og 5457d, Udenbys Klædebo Kvarter, København, Emblasgade 171, 173, 175, 177, 179, to portner- og vagtbygninger ud til Ragnildgade samt en skurbebyggelse, fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen. Det sker på baggrund af en konkret og ny vurdering af bygningerne og de kulturhistoriske og miljømæssige forhold. Emblasgade 171, 177, de to portner- og vagtbygninger, samt skurbebyggelsen er i SAVE registreret med værdien 6, som er middel bevaringsværdi. De resterende bygninger er uden bevaringsvurdering.

De pågældende bygninger er opført i perioden 1930-1932 som oplagsplads og værkstedsbygninger for Stadsingeniørens Direktorat ved Ragnildgade. I årene fremover blev den store KTK-grund beliggende mellem Haraldsgade, Ragnildgade, Røvsingsgade og Emblasgade gradvist udvidet og bebygget med kommunale værksteds- og magasinfunktioner. Helt frem til 1970'erne blev der tilbygget nye bygninger, og løbende bliver flere bygninger til- og ombygget. I nyere tid bliver bygningerne også løbende omdannet til nye funktioner. I 2010 påbegyndtes nedrivningen af den nordlige del af KTK-grundens bygninger for at give plads til en almennyttig boligbebyggelse, der opførtes i 2013. I 2022-2023, bliver bygningerne mod Haraldsgade og Ragnildgade, der er bestående af et tidligere tømmerlager og et vinkelformet halvtag til tørring af tømmer, nedrevet for at give plads til institutionsbyggeri. Tilbage står nu en kerne af flere bygninger fra det oprindelige anlæg. Det drejer sig om længen mod Ragnildgade, to små portner- og vagtbygninger nord for længen, samt tre tværgående længer inde på grunden, og en lang skurbebyggelse ind mod nabomatriklen mod vest.

Begrundelsen for, at bygningerne er fastlagt som bevaringsværdige er, at de er med til at tegne både bydelens og byens historie, samt kommunens historie i

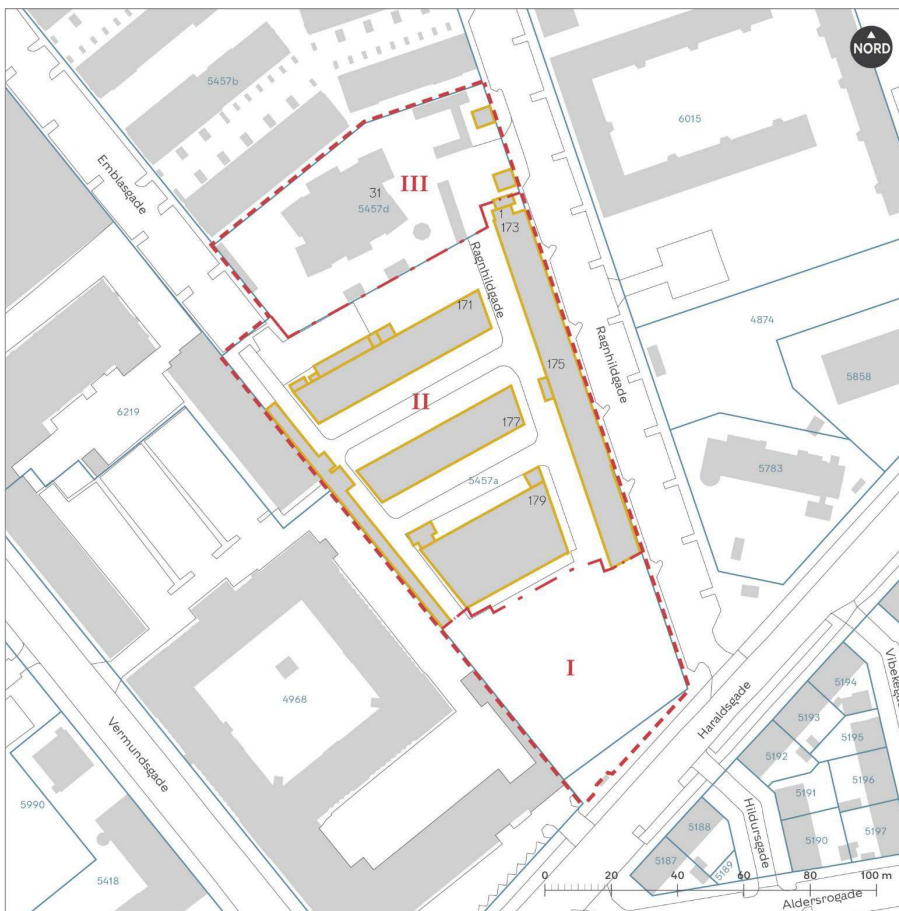


kraft af de særlige funktioner. Det vurderes, at bygningerne i sig selv fremstår enkle, funktionelle og harmoniske, og som et fint eksempel på tidens funktionelle brugsarkitektur. Tilsammen udgør bygningerne et fint samlet miljø.

Den omfattende graffiti, der er bemalet på bygningerne, vurderes ikke at skade bygningernes bevaringsværdier, og samtidig fremstår graffitien også så bemærkelsesværdig, at den i sig selv er en afgørende faktor for miljøets udtryk.

Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen. Dog kan graffiti fjernes eller ændres.

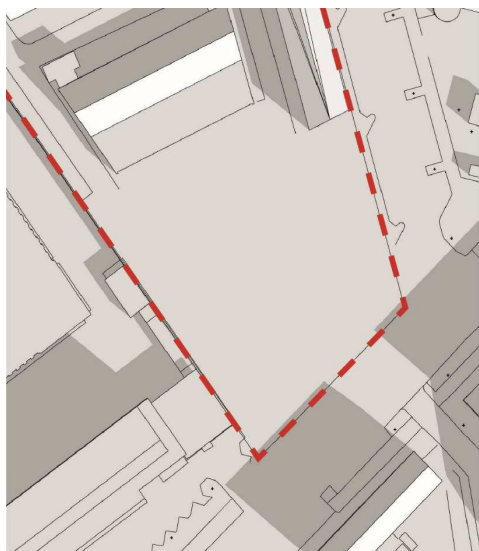
På tegningen er vist de bygninger, som foreslås gjort bevaringsværdige med lokalplanen.



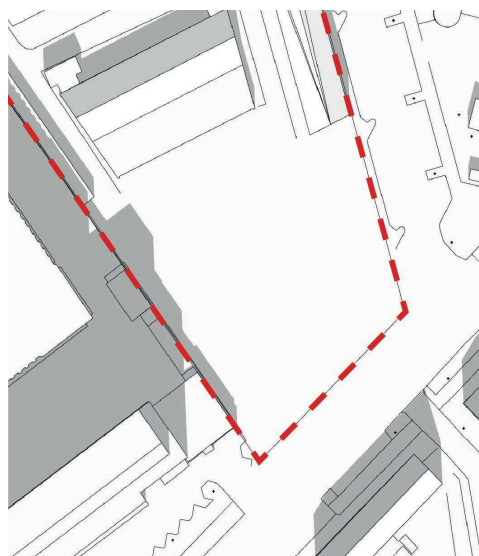
-  Bevaringsværdig bygning
-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Matrikel

Kort, der viser bevaringsværdige bygninger.

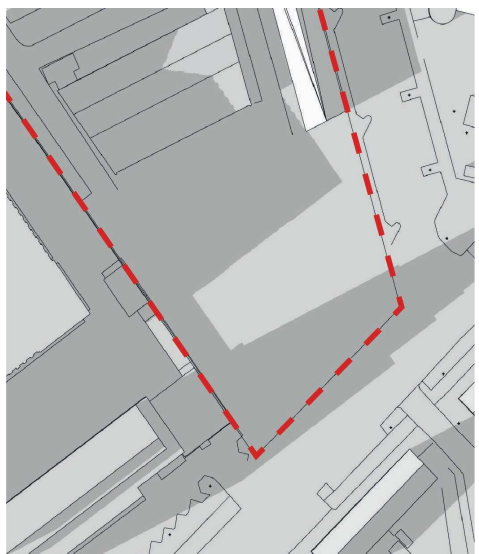
## Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00.

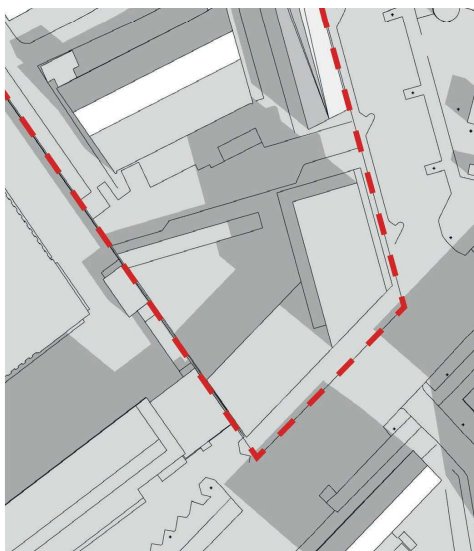


21. marts kl. 12.00.

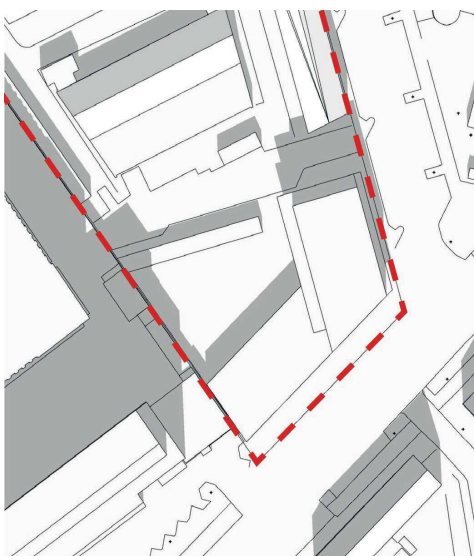


21. marts kl. 16.00.

## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.

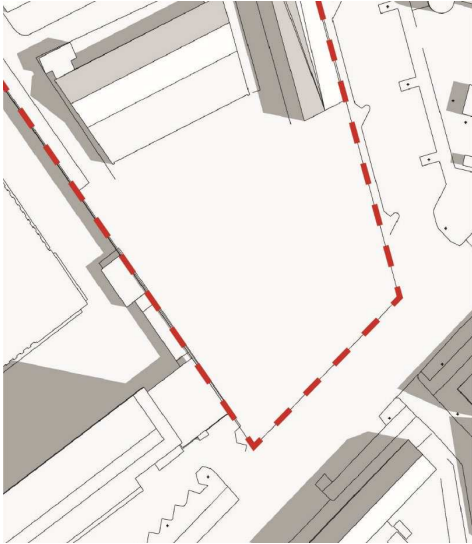


21. marts kl. 12.00.



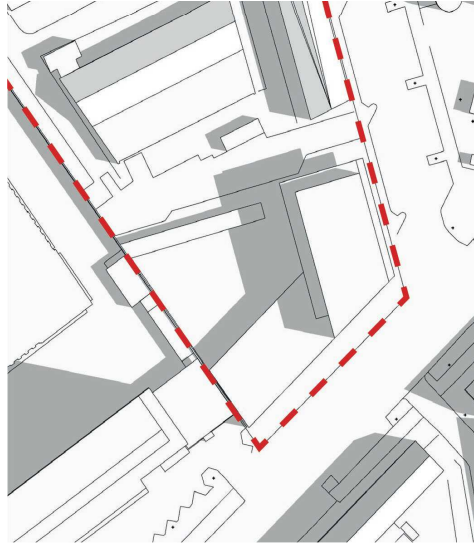
21. marts kl. 16.00.

## Eksisterende forhold

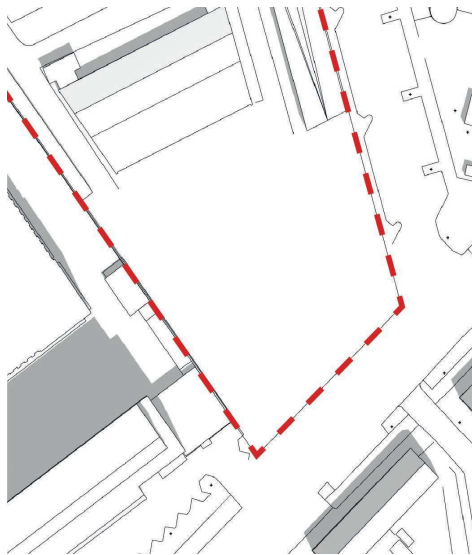


21. juni kl. 9.00.

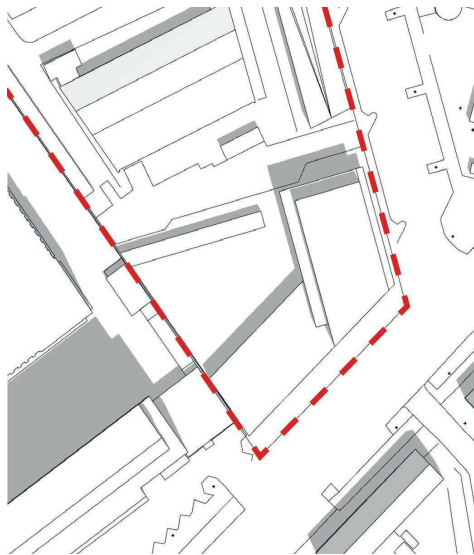
## Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.



21. juni kl. 12.00.

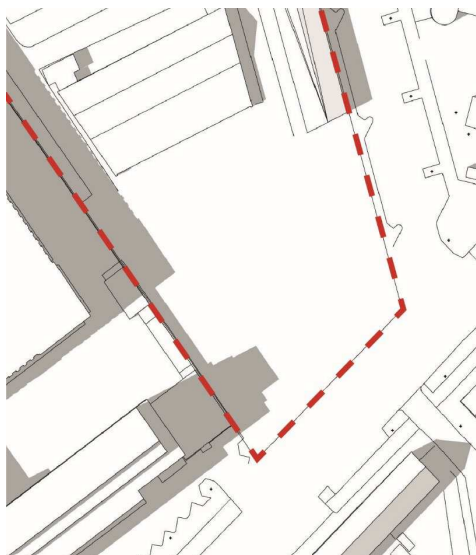
## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at eksisterende bebyggelse påvirkes minimalt af skyggevirkninger fra det nye byggeri. Om aftenen i juni vil der komme en mindre skyggevirkning på den sydvendte gavl ved den østligt beliggende længebygning placeret mod Ragnhildgade. Det vurderes derfor ikke som en væsentlig påvirkning. Store dele af opholdsarealet for den planlagte specialinstitution vil være eksponeret for sollys året rundt.

*Illustrationer: Nordic Office of Architecture.*



## Eksisterende forhold

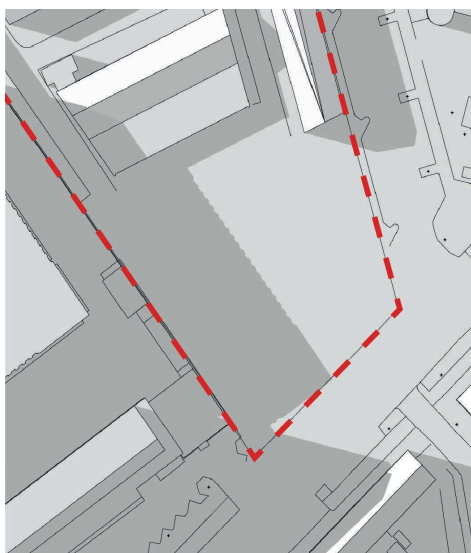


21. juni kl. 16.00.

## Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 16.00.



21. juni kl. 19.00.



21. juni kl. 19.00.

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

## Forslag til Kommuneplan 2024

### Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2024 er del af området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

### Rammeområde for blandet erhverv

I Kommuneplan 2024 er del af området fastlagt til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertilhørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration. Liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der kan indpasses i området.

### Rammeområde for institutioner

I Kommuneplan 2024 er del af området fastlagt til offentlige formål, såsom institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt offentlig administration.

### Detailhandel

Inden for lokalplanens område II kan der tillades mindre butik i tilknytning til virksomhed til salg af virksomhedens egne produkter. Arealet til butiksformål må maksimalt omfatte 20 % af virksomhedens samlede etageareal. Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 200 m<sup>2</sup>.

I Kommuneplan 2024 er den sydligste del af lokalplanområdet en del af Haraldsgade Lokalcenter. Lokalcentrene skal sikre en nær dagligvareforsyning i alle dele af kommunen. Det samlede butiksareal må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 1.200 m<sup>2</sup>, og butikker til udvalgsvarer må være 500 m<sup>2</sup>.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammerne er bebyggelsesprocenten for B4-rammen fastlagt til 150, for O2-rammen er den fastlagt til 110, og for E0-rammen er den fastlagt til 60.

### Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Nørrebro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om at bevare unikke kulturmiljøer for at sikre, at nuværende og kommende generationer, får samme mulighed for at opleve de samme kulturmiljøer- og institutioner, der har



- B, B1** Områder til boliger (lav tæthed)
- B, B2-5** Områder til boliger (høj tæthed)
- E, EO-2** Områder til blandet erhverv
- T** Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O, O2-4** Områder til institutioner
- \*** Områder med særlige bestemmelser
- Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2024.



- Lokalcenter, Haraldsgade
- Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende detailhandelrammer i Kommuneplan 2024.

været med til at forme Nørrebro. KTK-grunden er nævnt som et bud fra Lokaludvalget på et kulturmiljø, der ønskes bevaret.

Lokalplanen sikrer KTK-grundens særegne miljø ved at bevare de eksisterende bebyggelser og deres anvendelser. Ved den nye overkørsel fra syd, vil der fortsat være lettilgængelig adgang til områdets forskellige faciliteter.

Bydelsplanen rummer også en vision om at bevare og beskytte bydelens eksisterende grønne arealer og træk. Haraldsgade fremstår som et grønt vejforløb med træer og anden tæt beplantning langs vejen. Projektet har fokus på at skabe en grøn kant mod Haraldsgade, der indskrives sig i konteksten, og med en artsvariation, der kan være med til at fremme biodiversiteten i området. På samme måde er der fokus på at skabe bæredygtige grønne opholdsarealer for specialinstitutionens brugere, der også understøtter deres behov i hverdagen.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 75 Ragnildgade

Formålet med lokalplanen er at fastlægge en del af området til boligformål, dels at fastlægge en del af området til offentlige formål. Det er tilstræbt, at områdets åbne og grønne karakter kan bevares, og at der søges taget særligt hensyn til den eksisterende træbeplantning.

### Lokalplan 39 General Motors

Formålet med lokalplanen er at ændre områdets status fra erhvervsområde til område for boligbebyggelse. Lokalplanen giver også mulighed for indretning af forretningslokaler af rimelig størrelse for områdets beboeres behov samt institutioner og kontorlokaler, når dette sker uden at ændre områdets karakter af boligområde. Lokalplanen fastlægger placering af ny bebyggelse og hensigtsmæssig placering af ny bebyggelses tilhørende friarealer.

### Lokalplan 113-1 LK-NES

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til lettere industriformål m.v. samt administration og lignende.

### Lokalplan 113-1 LK-NES tillæg 1

Formålet med lokalplantillægget er at erstatte § 3 stk. 1, om anvendelsen i lokalplan 113 med en ny bestemmelse, der medfører, at området i sin helhed kan anvendes til blandet erhverv, herunder administration, liberale erhverv, undervisning og lignende.

### Lokalplan 292 Vibekevang

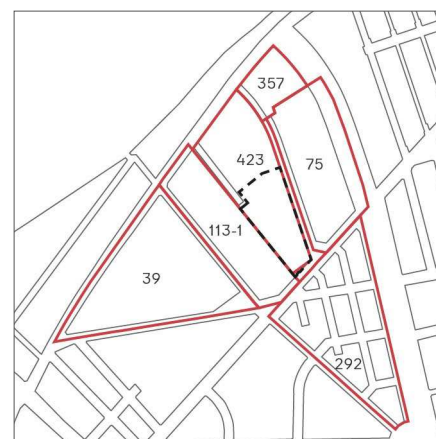
Formålet med lokalplanen er at opretholde området som boligområde samt at sikre den helstøbte bevaringsværdige bebyggelse, der rummer arkitektoniske kvaliteter. Formålet er desuden at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden for at sikre bevaring af såvel bebyggelsens arkitektoniske helhedsvirkning som bygningsdetaljer på de enkelte huse.

### Lokalplan 357 Ragnildgade Nord

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til boligområde med mulighed for institutionsbebyggelse. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering og tilstræber, at der lægges vægt på bymæssig tæthed med bæredygtige løsninger og et byøkologisk perspektiv.

### Lokalplan 423 Ragnildgade Vest

Formålet med lokalplanen er at muliggøre boligbebyggelse på KTK's håndværksområde ved Ragnildgade, samt indretning af op til 2.000 m<sup>2</sup> serviceerhverv. Lokalplanen fastlægger desuden, at der skal indrettes attraktive opholdsarealer og hensigtsmæssige adgangsforhold.



— Gældende lokalplaner

- - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

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

## **Københavns Kommunes overordnede strategier**

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

[Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside  
www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv)

## **Miljøkrav til byggeri og anlæg**

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

### **Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier**

Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisensummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

[Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside  
www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

Det konkrete projekt, som lokalplanen muliggør, har fået planlægningsbevilling inden ovenstående bestemmelse om DGNB-certificering er trådt i kraft. På baggrund af dette, skal den nye institution ikke DGNB-certificeres.

### **Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter**

For byggerier med en entreprisensum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

[Krav til de forskellige projektyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside  
www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Spildevandsplan

### Kloakering

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

### Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagsituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Det planlægges, at regnvand skal håndteres ved at placere en faskine inden for område I.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensat, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

## Sikring mod oversvømmelse

### Skybrudssikring

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terrænen ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

En lovændring har betydet, at der ikke længere kan planlægges skybrudsprojekter ud fra et 100-års skybrud. I stedet skal der fastlægges et andet serviceniveau, typisk svarende til en 10-års hændelse. De hidtil planlagte skybrudsprojekter kan gennemføres, hvis de igangsættes inden den 1. januar 2027. Det vil betyde, at et konkret område således fortsat kan blive sikret til en 100-årshændelse.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

### Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer).

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt 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 som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes.

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside [www.at.dk](http://www.at.dk).

## Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald).

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald).

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2 (V2) efter jordforureningsloven, da der tidligere er konstateret forurening med olieprodukter i forbindelse med opgravning af 8 nedgravede tanke.

Arealet har tidligere huset en række aktiviteter, der kan have medført forurening af jord og grundvand. Der har siden 1930'erne været olietanke og olieudskillere på ejendommen i tilknytning til tømmervirksomhed/trælastlager, traktor- og autoværksted, sprøjtemalerværksted, skiltemaling, oplagsplads for kommunens maskinel, oplag af vejsalt, vaskeplads og VVS- og elværksted. Ejendommen kan derfor være forurenet med olieprodukter, chlorerede opløsningsmidler, øvrige opløsningsmidler, tungmetaller og tjærestoffer.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: [jordforurening@kk.dk](mailto:jordforurening@kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [grundvand@kk.dk](mailto:grundvand@kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@kk.dk](mailto:spildevand@kk.dk)

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: [vand@kk.dk](mailto:vand@kk.dk)

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

[Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.](http://www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser)

## 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. 2, § 4.

Især ved etablering af facader med beplantning og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

## Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er mulig-gjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.



Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til institutioner og blandet erhverv,
- at udpege eksisterende bygninger beliggende på KTK-grunden som bevaringsværdige,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige veje og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 5457a, 5457d Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt umatrikulerede arealer (del af offentlig vej) og alle parceler, der efter den 26. august 2024 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II og III, som vist på tegning 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse i område I

Området fastlægges til offentlige formål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål samt offentlig administration.

#### *Kommentar*

*I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til offentlige formål.*

### Stk. 2. Anvendelse i område II

Området fastlægges til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, og lagervirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder.

Endvidere kan der indrettes virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle funktioner. Der kan etableres mindre butik i tilknytning til virksomhed til salg af virksomhedens egne produkter. Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for hele planområdet er 200 m<sup>2</sup>.

### **Stk. 3. Anvendelse i område III**

Området fastlægges til institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

### **Stk. 4. Forurenende virksomhed**

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 3 inden for område II. Ved støjfølsom anvendelse uden for område II, skal der foretages støjforanstaltninger jf. § 9, stk.1-4

### **Stk. 5. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

I tilknytning til virksomhed kan der inden for område II tillades mindre butik til salg af virksomhedens egne produkter. Arealet til butiksformål må maksimalt omfatte 20 % af virksomhedens samlede etageareal. Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 200 m<sup>2</sup>.

## **§ 4. Veje**

### **Stk. 1. Vejlinjer**

Mod Ragnhildgade og Emblasgade opretholdes den eksisterende vejlinje, vist på tegning 3a. Den eksisterende vejlinje mod Haraldsgade ændres, som vist på tegning 3a.

### **Stk. 2. Overkørsler**

Overkørsel skal placeres, som vist på tegning 3a.

### **Stk. 3. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg**

De på tegning 3a viste arealer, der er udlagt til vej, kan ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

#### ***Kommentar***

*Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.*

### **Stk. 4. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-3 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner mv. Det samme gælder ved etablering af busløkker.

### **Stk. 5. Andre udlæg og anlæg af veje**

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af veje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

### **Kommentar**

*Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.*

*Den nærmere udformning af de i stk.1-5 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

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

## **§ 5. Bil- og cykelparkering**

### **Stk. 1. Bilparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige nedenstående.

Mindst 20 % af de øvrige pladser skal være reserveret til andre elbiler.

Der skal være mindst 1 ladestander pr. 5 pladser. Alle andre pladser skal forberedes til ladeinfrastruktur.

Mindstekravene i den til enhver tid gældende ladestanderbekendtgørelse kan være ændret efter lokalplanens vedtagelse. Disse krav skal altid være overholdt.

- Daginstitutioner: 1 plads pr. 286 m<sup>2</sup>
- Erhverv: 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup>
- Grundskoler: 1 plads pr. 607 m<sup>2</sup>, undtagen areal til idrætshaller og madskoler
- Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 857 m<sup>2</sup>
- Butikker: 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup>

Der skal være 2 pladser til handicapbusser på hver 22,5 m<sup>2</sup>. Pladserne indgår i det ovenfor krævede antal parkeringspladser.

Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 4.

### **Stk. 2. Cykelparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

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

- Daginstitutioner: 2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Grundskoler: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)

- Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
- Butikker: 4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

- Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>
- Erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>

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

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

### **Kommentar**

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

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

### **Stk. 1. Bebyggelsens omfang**

*Bebyggelsesprocent i område I*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for den enkelte matrikel.

*Bebyggelsesprocent i område II*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 for den enkelte matrikel.

*Bebyggelsesprocent i område III*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.

*Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

### **Stk. 2. Bebyggelsens placering**

- a) Bebyggelse i område I skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5a. Altangange og brandtrapper skal placeres inden for byggefeltet.
- b) Bebyggelse i område I skal opføres med østlig facade placeret mod Ragnhildgade med en afstand på 2,5 m fra skel, og med sydlig facade placeret mod Haraldsgade med en afstand mellem 2,3-3,9 m fra skel.

### Stk. 3. Bebyggelsens højde

For område I gælder at:

- a) Bygningen må højst opføres med de på tegning 5a viste etageantal og bygningshøjder.
- b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i mindst 4 m, inklusive sokkel.
- c) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget.
- d) Solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation skal placeres mindst 1 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.
- e) For opbygninger på taget til servicering af elevatorer kan bygningshøjden fastsat ovenfor overskrides med op til 1,5 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag. Opbygningerne skal placeres minimum 1 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

### Stk. 4. Husdybde

Husdybden må maksimalt være 16,5 m.

### Stk. 5. Mindre bygninger

Der må indenfor område I opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 112 m<sup>2</sup>, og med en maksimal højde på 3 m. Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres 10 mindre bygninger. Størrelsen på friareal jf. § 8, stk. 1 skal overholdes.

Mindre bygninger skal placeres som vist på tegning 5b.

#### **Kommentar**

*I byggesagsbehandlingen tages der stilling til, om de mindre bygninger har et omfang, så de ikke skal regnes med i etagearealet, jf. bygningsreglementet.*

### Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger

- a) Bevaringsværdige bygninger i område II og område III vist på tegning 5c må ikke ændres, ombygges eller nedrives. Dog kan graffiti fjernes eller ændres.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

#### **Kommentar**

*Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller 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 ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.*

- c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

#### **Kommentar**

*For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.*

- d) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Stk. 1. Facader**

For område I gælder at:

- a) Facaderne skal opdeles i 5 vandrette enheder over vinduer i stueetagen (1. etage). De vandrette enheder skal markeres ved skift i en frem- eller tilbageetrækning på mindst 3 cm i dybden og 3 cm i højden. Enhederne skal profileres. Enhederne mellem vinduesbånd skal have en dobbelt så tæt profilering som enhederne med vinduer. I enheden med øverste vinduesbånd på 3. etage kan der placeres kunst i halvdelen af facadelængden mod Haraldsgade og Ragnhildgade.
- b) Materialerne over stueetagen skal være metal, tegl eller træ. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Facade over stueetagen skal være ensartet i samme materiale.
- d) Nederste etage skal være i beton med lodret profilering eller tegl.
- e) Mindre bygningsdele som for eksempel elevatorer kan være i andre materialer.
- f) Portlåger skal være i træ, metal eller glas.
- g) Farverne skal være rød eller rødbrun. Stueetagen må være i en anden farve.
- h) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- i) Bygninger skal have en sokkelhøjde mellem 0,15-0,3 m målt fra terræn.
- j) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

## Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

For område I gælder at:

- a) I de to nederste etager skal mindst 50 % af længden for facaderne mod Haraldsgade og Ragnhildgade være vinduespartier. Vindueshullerne skal være mindst 2 m høje. En tredjedel af glaspartiet kan være ikke-gennemsigtigt, men skal været gennemsommeligt (translucent). Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- b) Vinduer skal placeres lodret over hinanden og være samme størrelse. Dette gælder ikke for vinduer på facader, der er orienteret mod institutionens legeplads. Døre kan placeres uafhængigt af vindueshuller.
- c) Vinduer skal have fælles underkant og fælles overkant. Vinduer skal have individuelle murhuller.
- d) Vinduer må ikke være i plastik.
- e) Døre må ikke være i plastik.
- f) Udvendig solafskærmning skal udføres som stålrammer/metalrammer i samme farvenuance som facaderne, og må have en maksimal dybde målt vinkelret på facaden på 1,5 m. Solafskærmning må monteres på facaden med stålwire.

## Stk. 3. Altangange

For område I gælder at:

- a) Der må være altangange som vist på tegning 6.
- b) Altanganges konstruktion må udføres i beton, og værn må udføres i metal. Den maksimale dybde for altanganges konstruktion er 3 m.
- c) Altan a, vist på tegning 6, må have en dybde på højst 3 m. Altan b, vist på tegning 6, må have en dybde på højst 1,8 m, og må for halvdelen af facadelængden have en dybde på op til 3 m. Altan c, vist på tegning 6, må have en dybde på højst 1,8 m.
- d) Altangange skal på alle sider have lodrette, spinkle balustre i metal i samme farvenuance som facaderne. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

## Stk. 4. Tage

For område I gælder at:

- a) Tage skal være flade. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, kan have en anden udformning.
- b) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende. Vækstlaget skal være mindst 0,15 m tykt.
- c) Flade tage på mindre bygninger skal anvendes til solenergianlæg eller være grønne tage, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende. Vækstlaget skal være mindst 0,15 m tykt.
- d) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- e) Værn om tagterrasser skal være af samme karakter som altangangene med lodrette, spinkle balustre i metal i samme materiale og udformning som facaderne. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.



- f) Tagflade markeret som Byrum C på tegning 7a skal anvendes til tagterrasse og indrettes, som det fremgår af § 8.
- g) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3.

#### **Stk. 5. Reklamer**

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle, hustage og terræn.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

#### **Stk. 6. Støjafskærmning**

Der skal være en støjafskærmning, som vist på tegning 8. Skærmen skal have en højde på højst 3 m og være i materialet træ. Der skal etableres facadebeplantning på støjskærme.

### **§ 8. Ubebyggede arealer**

#### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af etagearealet således:

Erhverv:	20 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under gangbroer.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

#### **Kommentar**

*Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.*

#### **Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse**

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 6, stk. 6.

#### **Stk. 3. Bevaringsværdige træer**

De på tegning 7c1 viste bevaringsværdige træer må udover sædvanlig pleje ikke beskæres, fældes eller flyttes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring, fældning eller flytning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis træet er kritisk sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald).

#### **Kommentar**

*En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.*

*For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende beplantede arealer, der bevares, og kommende beplantede arealer samt eksisterende træers dryp- og vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggeplads-etablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder.*

#### **Stk. 4. Oplag**

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

#### **Stk. 5. Terrænregulering**

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 1,2 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må terrænreguleres op til skel.

Der må ikke terrænreguleres inden for bevaringsværdige træers drypzone.

#### **Stk. 6. Generelt om ubebyggede arealer**

Byrum, kantzoner og træer skal placeres, som vist på tegning 7a, 7b og 7c2.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Undtaget herfra er byrum B og byrum C jf. § 8, stk. 7.

Arealer til institutioner må hegnes med busk, hæk, hegn eller lignende. Hegn må højst være 2,1 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier og pladser.

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

#### **Stk. 7. Byrum**

Der skal være byrum, som vist på tegning 7a.

##### *Byrum A*

Mindst 10 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstet areal i form af fortov skal være i betonsten i formatet 62,5 cm x 80 cm. Fortov skal have en bredde på minimum 1,5 m.

Der skal være passagemulighed som vist på tegning 7a. Friholdelseszone 1 skal være mindst 3-5 m bred. Friholdelseszone 2 skal være mindst 1,5 bred.

Der skal være mindst 2 faste bænke.

Der må placeres mindre bygninger som vist på tegning 5b.

Der må placeres støjskærme, som vist på tegning 8. Bede til facadebeplantning på støjskærme skal have en dybde på mindst 0,5 m.

#### *Byrum B*

Mindst 20 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Der må hegnes med træhegn eller i metal i samme farvenuance som facaderne. Hegn må højst være 2,1 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn skal placeres, som vist på tegning 7a.

Der skal være bede med klatreplanter som vist på tegning 7c2 langs mindst 50 % af murens længde. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m.

Der må placeres mindre bygninger som vist på tegning 5b.

#### *Byrum C*

Mindst 25 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Der må placeres mindre bygninger som vist på tegning 5b.

### **Stk. 8. Kantzoner**

Der skal være kantzoner, som vist på tegning 7b.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

#### *Kantzone a*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2,5 m.

Kantzonen skal være en hævet kant, og må fra fortovet have en maksimal højde på 0,6 m.

Mindst 30 % af kantzonen skal være bede med beplantning. Bed skal have en dybde på mindst 0,8 m.

Der må hegnes med buske eller hæk, der kan suppleres med trådhegn, som vist på tegning 7c2. Supplerende trådhegn må have en maks. højde på 1,5 m.

Befæstede arealer må ikke være i asfalt.

#### *Kantzone b*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 3,7 m.

Kantzonen skal være en hævet kant, og må fra fortovet have en maksimal højde på 0,5 m. Der skal være mulighed for ophold mindst 1 sted langs med kantzonen.

Mindst 50 % af kantzonen skal være bede med beplantning. Bed skal have en dybde på mindst 0,8 m.

Der må hegnes med buske eller hæk, der kan suppleres med trådhegn, som vist på tegning 7c2. Supplerende trådhegn må have en maksimal højde på 1,5 m.

Befæstede arealer må ikke være i asfalt.

#### *Kantzone c*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2,3 m.

Kantzonen skal være en hævet kant, og må fra fortovet have en maksimal højde på 0,5 m.

Mindst 50 % af kantzonen skal være bede med beplantning. Bed skal have en dybde på mindst 0,8 m.

Der må hegnes med buske eller hæk, der kan suppleres med trådhegn, som vist på tegning 7c2. Supplerende trådhegn må have en maksimal højde på 1,5 m.

Befæstede arealer må ikke være i asfalt.

### **Stk. 9. Træer og buske**

Der skal være beplantning, som vist på tegning 7c2.

Der skal i alt plantes mindst 11 nye træer, som ikke må fældes.

Mindst 50 % af nye træer i beplantningszone A, B og E skal være af følgende arter:

Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Ask (*Fraxinus excelsior*), Avnbøg (*Carpinus betulus*), Benved (*Euonymus europaeus*), Birk- dunbirk (*Betula pubescens*), Birk- vortebirk (*Betula pendula*), Blomme (*Prunus domestica* og underarter), Bævreasp (*Populus tremula*), Bøg (*Fagus sylvatica*), Eg- stilkeg (*Quercus robur*), Eg- vintereg (*Quercus petraea*), Elm- småbladet (*Ulmus minor*), Elm- storbladet (*Ulmus glabra*), Ene (*Juniperus communis*), Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hvidtjørn- almindelig (*Crataegus laevigata*), Hvidtjørn- engriflet (*Crataegus monogyna*), Hvidtjørn- koral (*Crataegus rhipidophylla*), Hyld (*Sambucus nigra*), Hæg- almindelig (*Prunus padus*), Kirsebær (*Prunus cerasus/avium* og underarter), Kvalkved (*Viburnum opulus*), Lind- småbladet (*Tilia cordata*), Lind- storbladet (*Tilia platyphyllos*), Løn- spidsløn (*Acer platanoides*), Løn- natur (*Acer campestre*), Mirabel (*Prunus cerasifera* og underarter), Pil- femhannet (*Salix pentandra*), Pil- grå (*Salix cinerea*), Pil- selje (*Salix caprea*), Pære (*Pyrus communis* og underarter), Rød-el (*Alnus glutinosa*), Røn- almindelig (*Sorbus aucuparia*), Røn- selje (*Sorbus intermedia*), Skovfyr (*Pinus sylvestris*), Slåen (*Prunus spinosa*), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*), Æble (*Malus* og arter/underarter).

Mindst 50 % af nye buske i beplantningszone A, B, C, D og E skal være af følgende arter:

Benved, (*Euonymus europaeus*), Blåbær (*Vaccinium myrtillus* og underarter), Brombær (*Rubus plicatus* og underarter), Gedebled du- net (*Lonicera xylosterum*), Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hindbær- vild (*Rubus idaeus* og underarter), Hyld (*Sambucus nigra* og underarter), Kornel- rød

(*Cornus sanguinea*), Kvalkved (*Viburnum opulus*), Ribs (*Ribes rubrum/spicatum* og underarter), Rose- blågrøn (*Rosa dumalis*), Rose- hunde (*Rosa canina*), Rose- æble (*Rosa rubiginosa*), Slåen (*Prunus spinosa*), Solbær (*Ribes nigrum* og underarter), Stikkelsbær (*Ribes uva-crispa* og underarter), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*)]

#### *Beplantningszone A*

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm. Nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Mindst 50 % af de nye buske skal, når de plantes, have en højde på mindst 0,5 m.

#### *Beplantningszone B:*

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Mindst 1 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mindst 15 m. Øvrige træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Mindst 50 % af de nye buske skal, når de plantes, have en højde på mindst 0,5 m.

#### *Beplantningszone C:*

Mindst 50 % af de nye buske skal, når de plantes, have en højde på 0,8 m. Øvrige buske skal, når de plantes have en højde på mindst 0,5 m.

#### *Beplantningszone D:*

Mindst 80 % af zonen for beplantning, vist på tegning 7c2, skal bestå af beplantning i form af træer eller buske, der kan opnå en højde på mindst 1,5 m.

Mindst 75 % af de nye buske skal, når de plantes, have en højde på mindst 0,8 m. Øvrige buske skal, når de plantes have en højde på mindst 0,5 m.

#### *Beplantningszone E:*

Mindst 80 % af zonen for beplantning, vist på tegning 7c2, skal bestå af beplantning i form af træer eller buske, der kan opnå en højde på mindst 1,5 m.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm. Nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Mindst 75 % af de nye buske skal, når de plantes, have en højde på mindst 0,8 m. Øvrige buske skal, når de plantes, have en højde på mindst 0,5 m.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

Nye træer plantet i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 80 cm tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 20 cm, så den samlede beddybde er mindst 100 cm.

Bedet skal fyldes med sandblandet lerjord, lerblandet sandjord, rodvenligt bærelag eller tilsvarende egnet vækstmedie med stort indhold af lava og pimpsten. Hvis hele eller dele af bedet er dækket af belægning, skal vækstmediet være egnet til dette, og det samlede bed inklusiv evt. belægning skal sikre, at hele vækstvolumenet er egnet til rodvækst.

Nye træer på konstruktion, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 60 cm tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 6 m, skal vækstlaget dog være mindst 80 cm tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 15 m, skal vækstlaget dog være mindst 150 cm. Vækstlaget skal være et egnet vækstmedie med fx stort indhold af lava og pimpsten.

#### **Stk. 10. Anlæg til opsamling af regnvand**

Regnvand inden for område I skal håndteres inden for egen matrikel.

Det er en betingelse for ibrugtagning, at anlægget er etableret.

#### **Stk. 11. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c2 viste nye træer er plantet.

#### **Stk. 12. Dispensation**

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

### **§ 9. Støj og anden forurening**

#### **Stk. 1. Støj fra trafik**

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i  $L_{den}$  (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, daginstitutioner, grundskoler og hospitaler: 58

*Indendørs med delvist åbne vinduer ( $0,35 m^2$ ):*

- Boligers opholdsrum, undervisningsrum i grundskoler og daginstitutioners opholdsrum: 46

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Boligers, daginstitutioners og grundskolers opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 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 og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området. Der henvises til stk. 4 om afskærmningsforanstaltning som betingelse for ibrugtagning.

#### **Kommentar**

*Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.*

### **Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som 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 og anden forurening, jf. stk. 2, er overholdt.

For at kunne overholde støjgrænserne for støjfølsom anvendelse og for at sikre produktionsvirksomheder mod at blive mødt af skærpede støjkrav er det en betingelse for ibrugtagning af bygninger til støjfølsom anvendelse i område I, at afskærmningsforanstaltninger mod støj i området er opført.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at afskærmningsforanstaltninger kan udføres uden for område I, hvis det dokumenteres, at løsningen kan overholde støjgrænserne for støjfølsom anvendelse inden for område I.

### **Stk. 4. Krav om etablering af støjskærme som betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret støjafskærmning, som angivet i § 7, stk. 6.

## **§ 10. Matrikulære forhold**

Området må udstykkes yderligere.

## **§ 11. Retsvirkninger**

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

## **§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter**

Lokalplan 423 Ragnhildgade Vest, bekendtgjort den 23. juli 2008, ophæves i sin helhed for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

## **Kommentarer af generel karakter**

*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.*

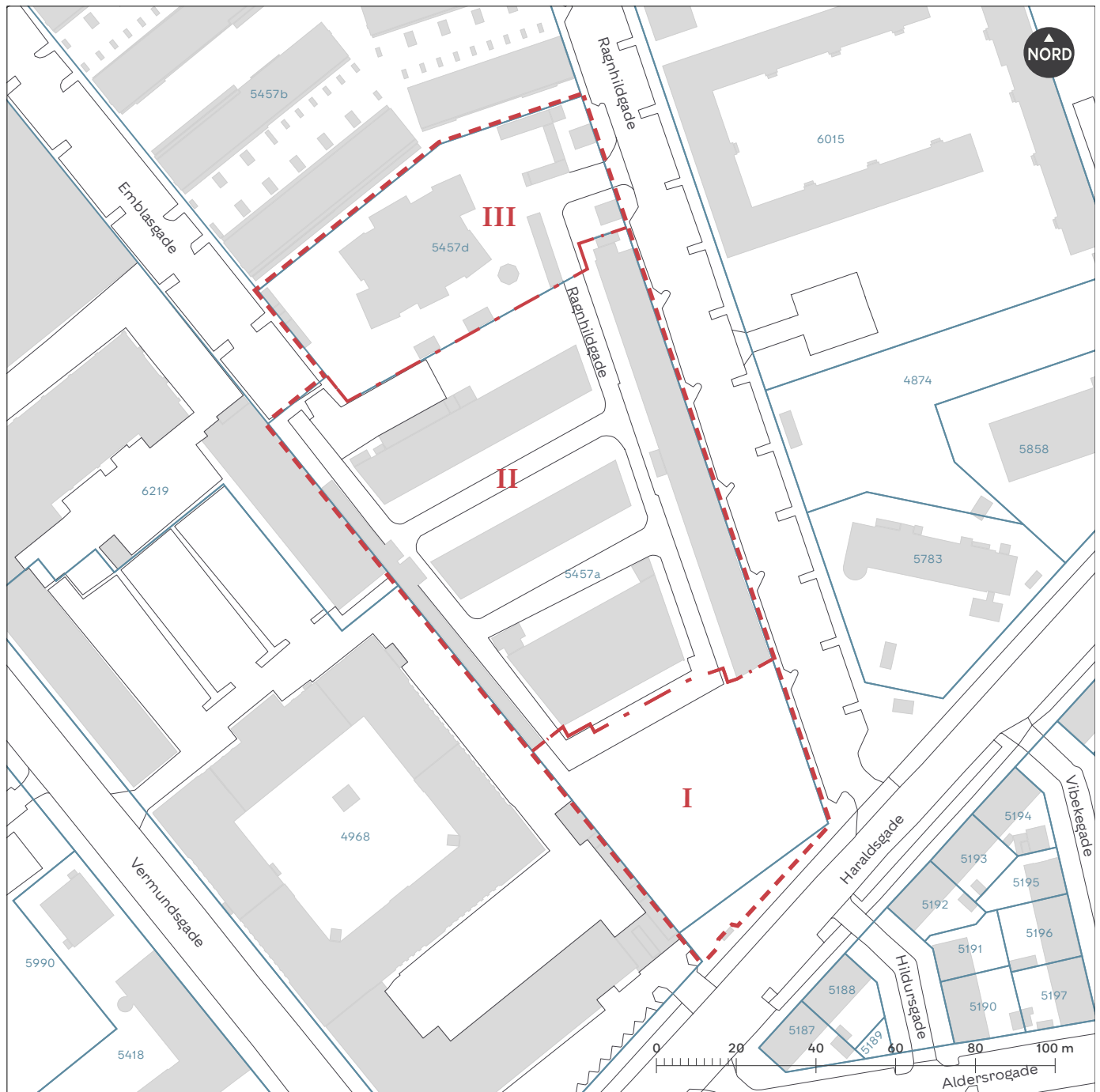
*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

*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.*

*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. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*



# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Lokalplanområdets afgrænsning

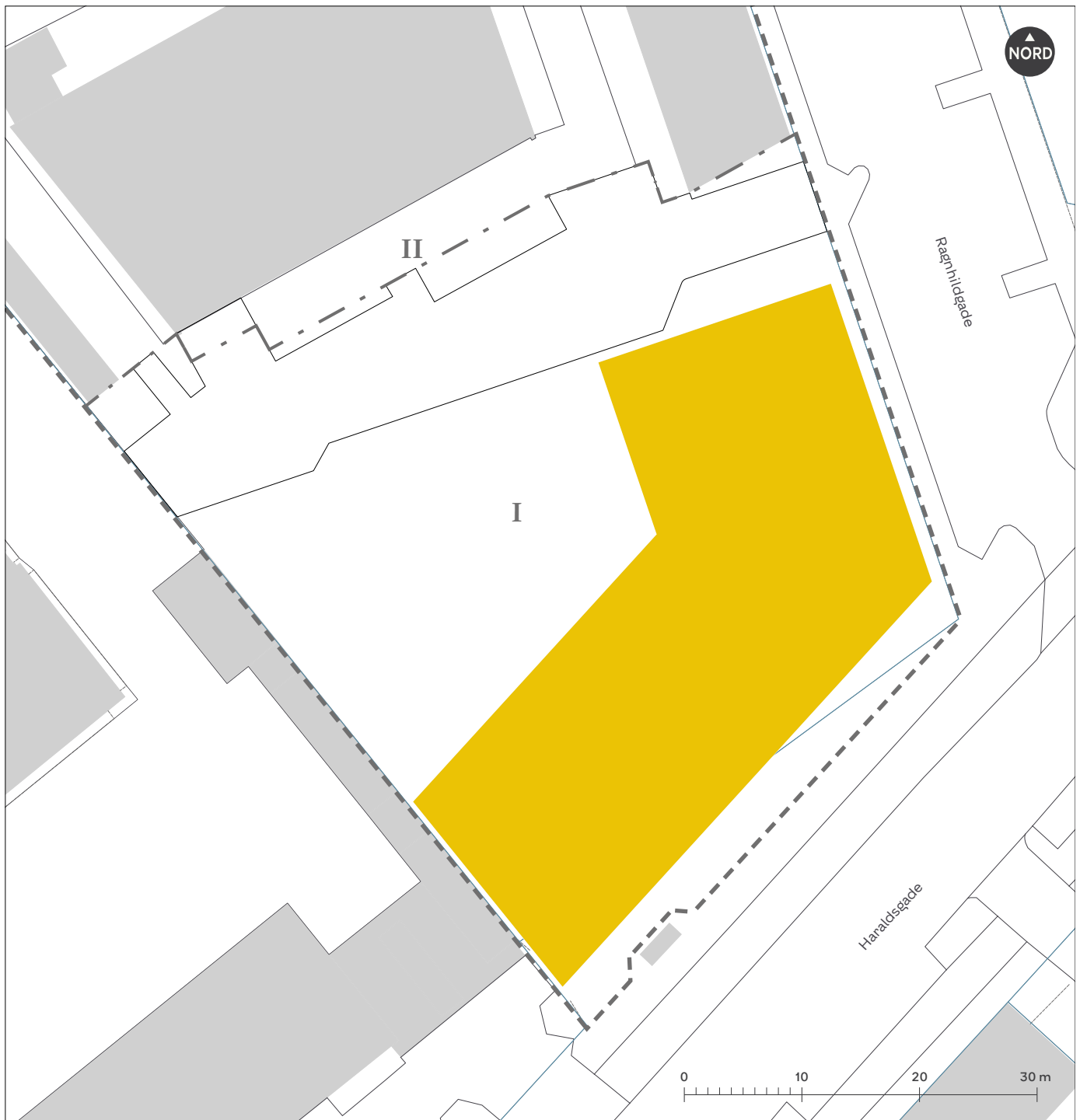
- · - Grænse mellem delområder


**I-III** Delområde


XX Matrikel


■ Eksisterende bygning

## Tegning 2 · Anvendelse



 Institution/Grundskole/Kulturelt formål

 Lokalplanområdets afgrænsning

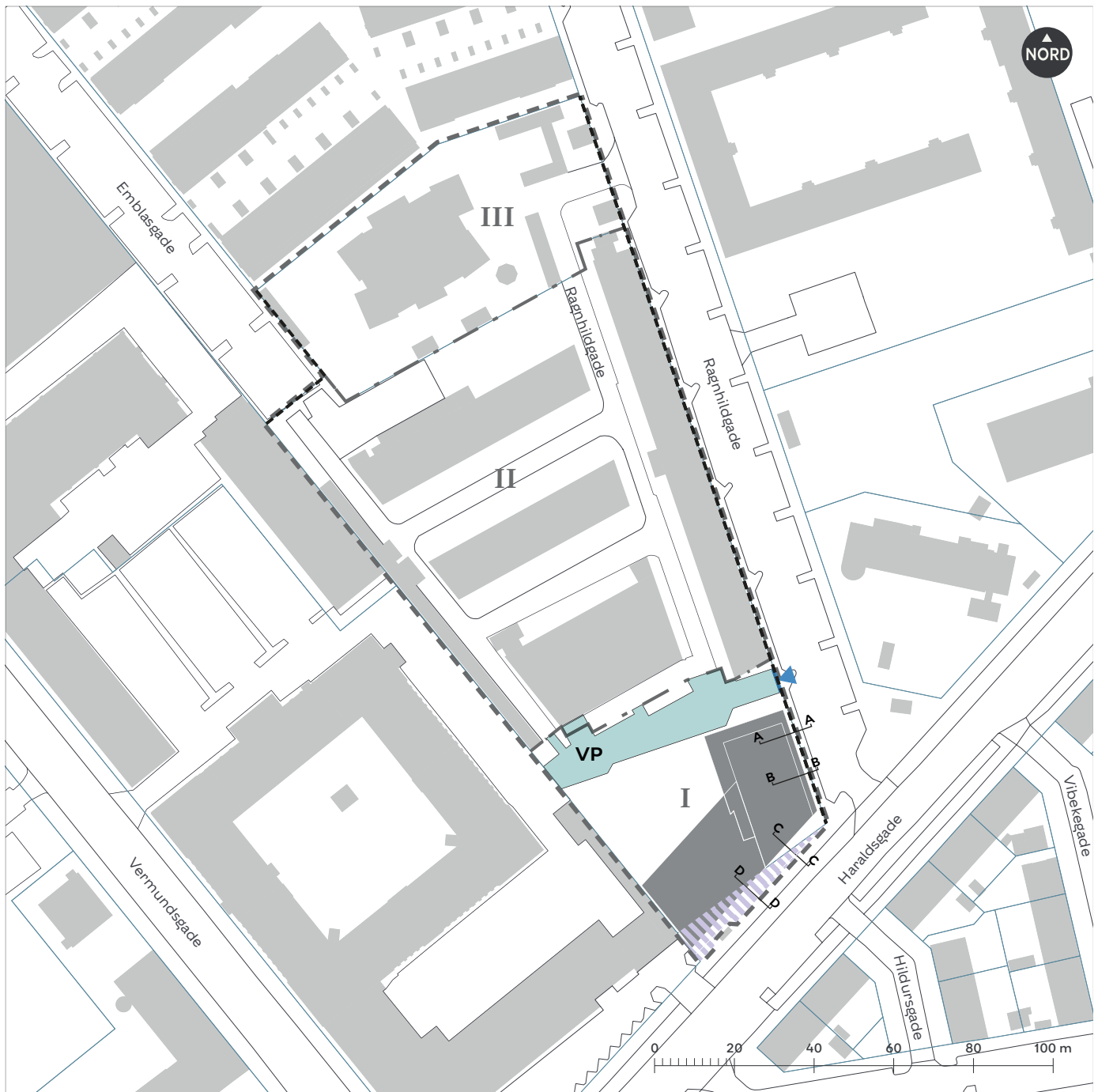
 Grænse mellem delområder

**I-II** Delområde

 Matrikelskel

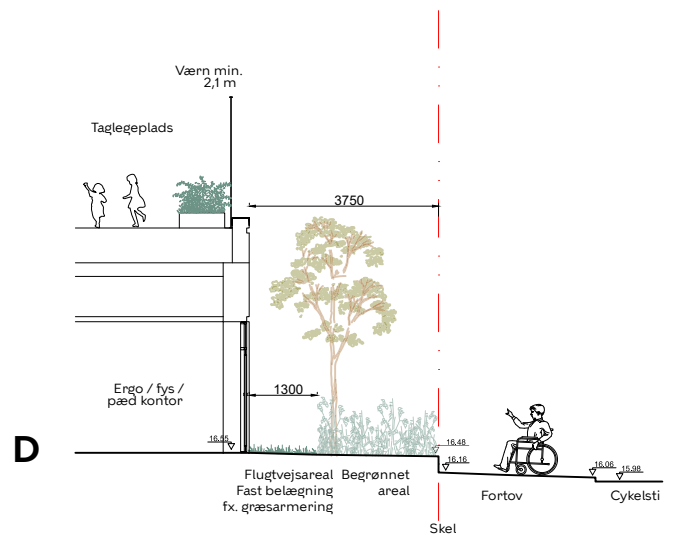
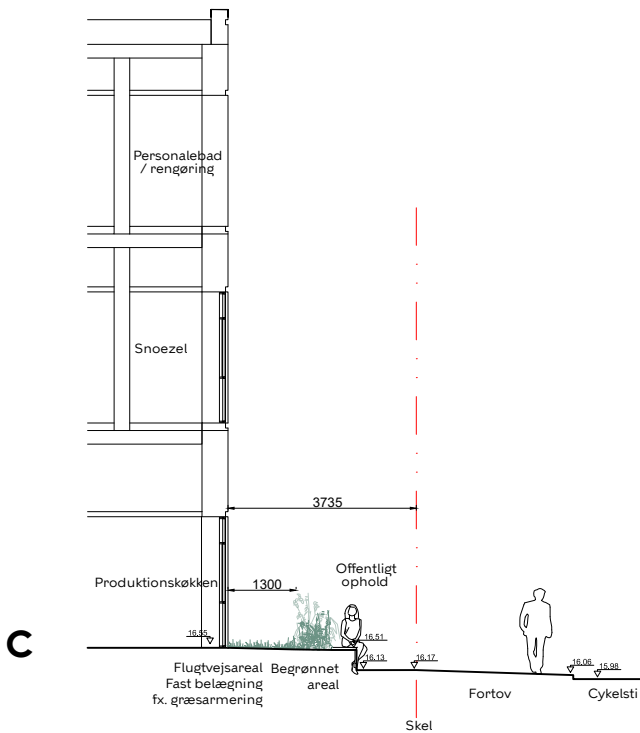
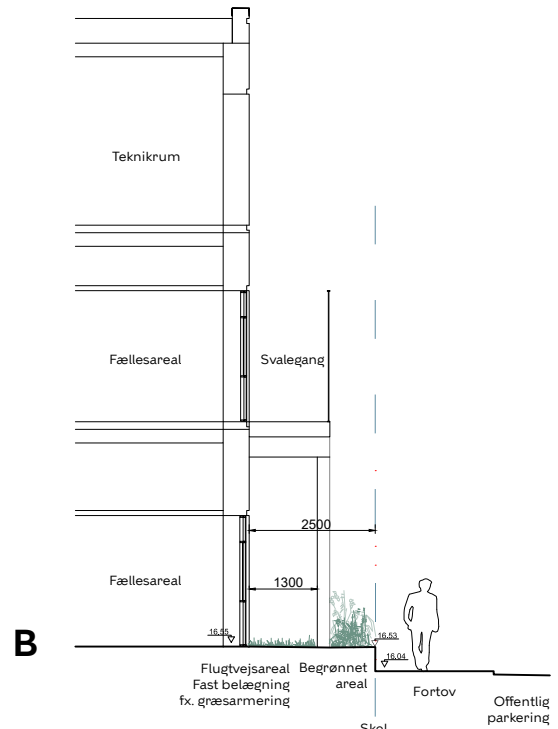
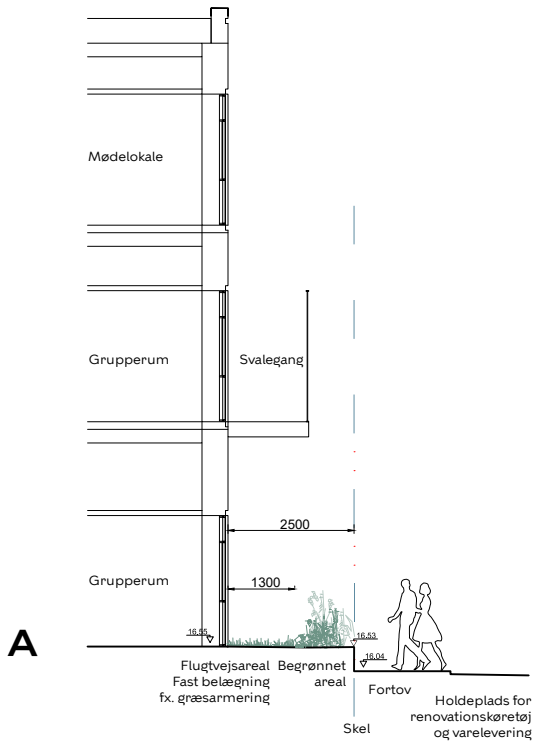
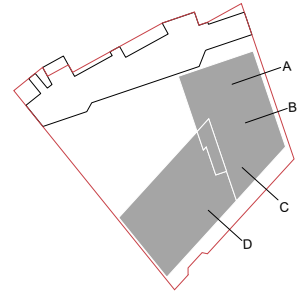
 Eksisterende bygning

# Tegning 3a · Veje

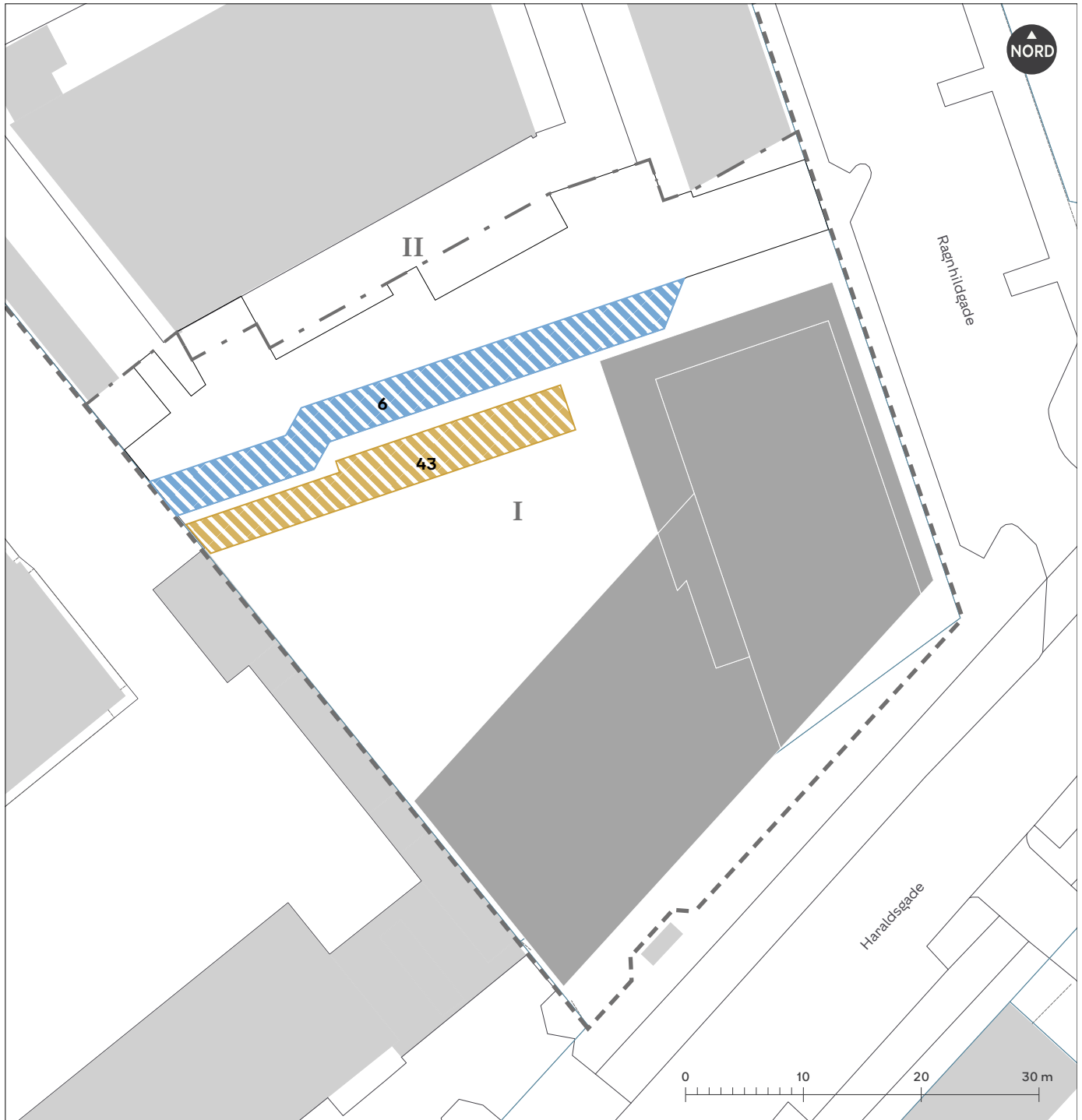









- |   |                           |   |                               |
|---|---------------------------|---|-------------------------------|
|  | Vejareal                  |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Vejudlæg, der kan ophæves |  | Grænse mellem delområder      |
|  | Overkørsel                | <b>I-III</b>  | Delområde                     |
| <b>VP</b>   | Vendeplads                |  | Matrikelskel                  |
|   | Angivelse af snit         |  | Eksisterende bygning          |
|   |                           |  | Byggefelt                     |
|   |                           |  | Eksisterende vejlinje         |

# Tegning 3b · Vejsnit

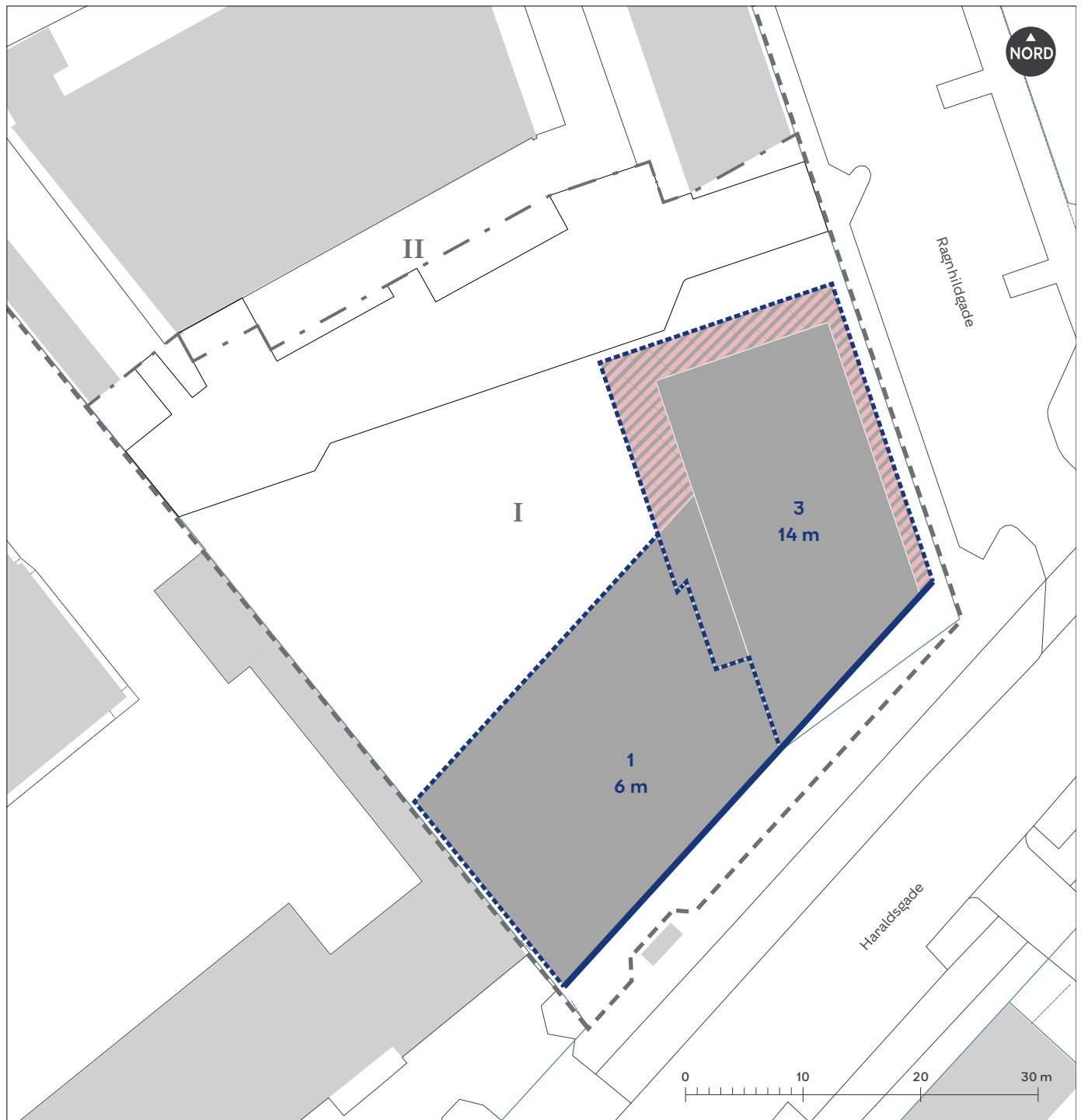


## Tegning 4 · Bil- og cykelparkering



- |   |   |   |                               |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser   |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Cykelparkering på terræn med angivelse af antal pladser |  | Grænse mellem delområder      |
|   |   | <b>I-II</b>   | Delområde                     |
|   |   |  | Matrikelskel                  |
|   |   |  | Eksisterende bygning          |
|   |   |  | Byggefelt                     |

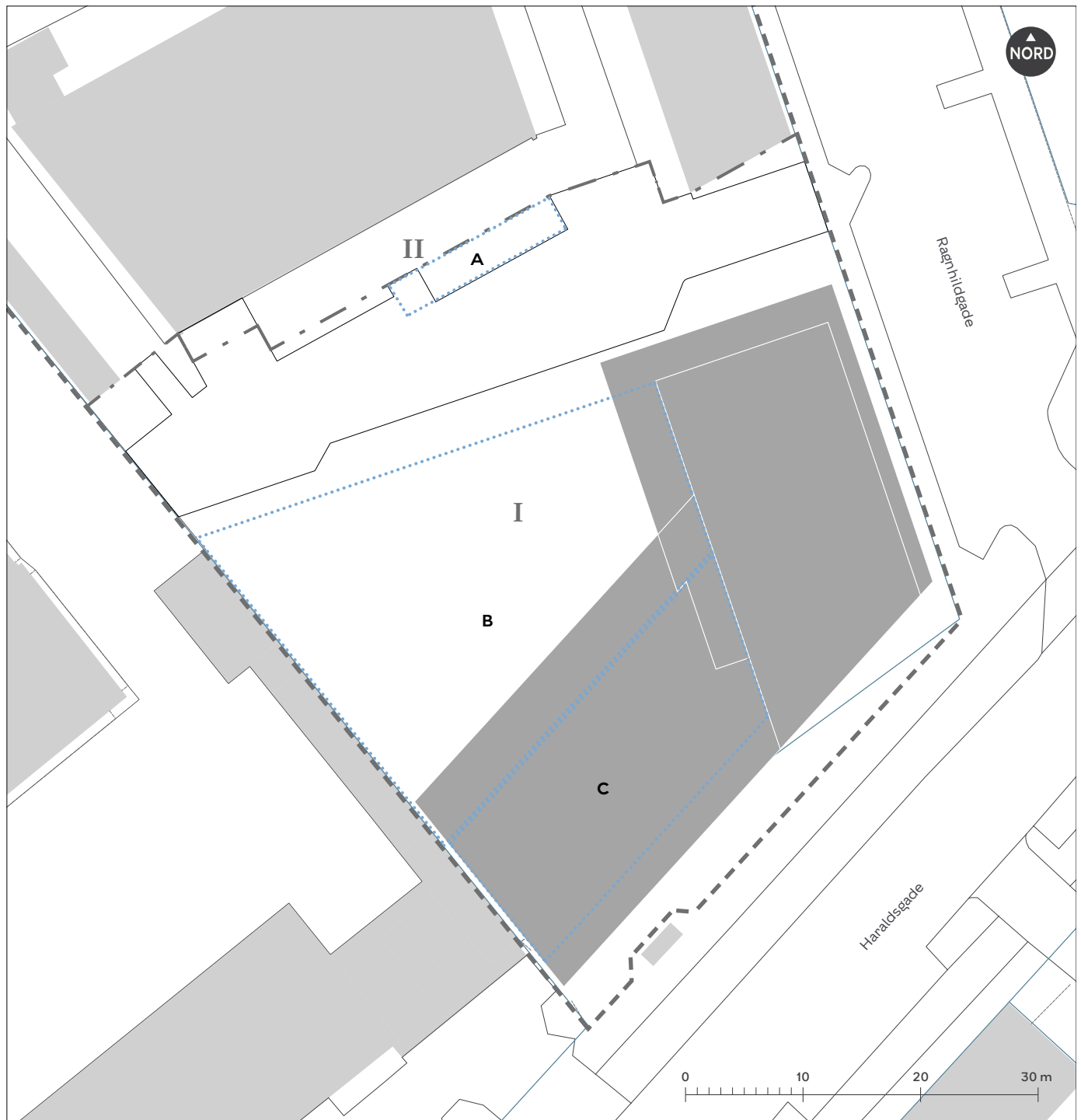
## Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering



- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- Byggefelt
- Maksimalt etageantal
- xx m** Maximal højde
- Område, hvor der ikke må bygges i stueetagen (1. etage)

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-II** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

## Tegning 5b · Mindre bebyggelse



**A-C** Område, hvor der kan placeres mindre bygninger

--- Lokalplanområdets afgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

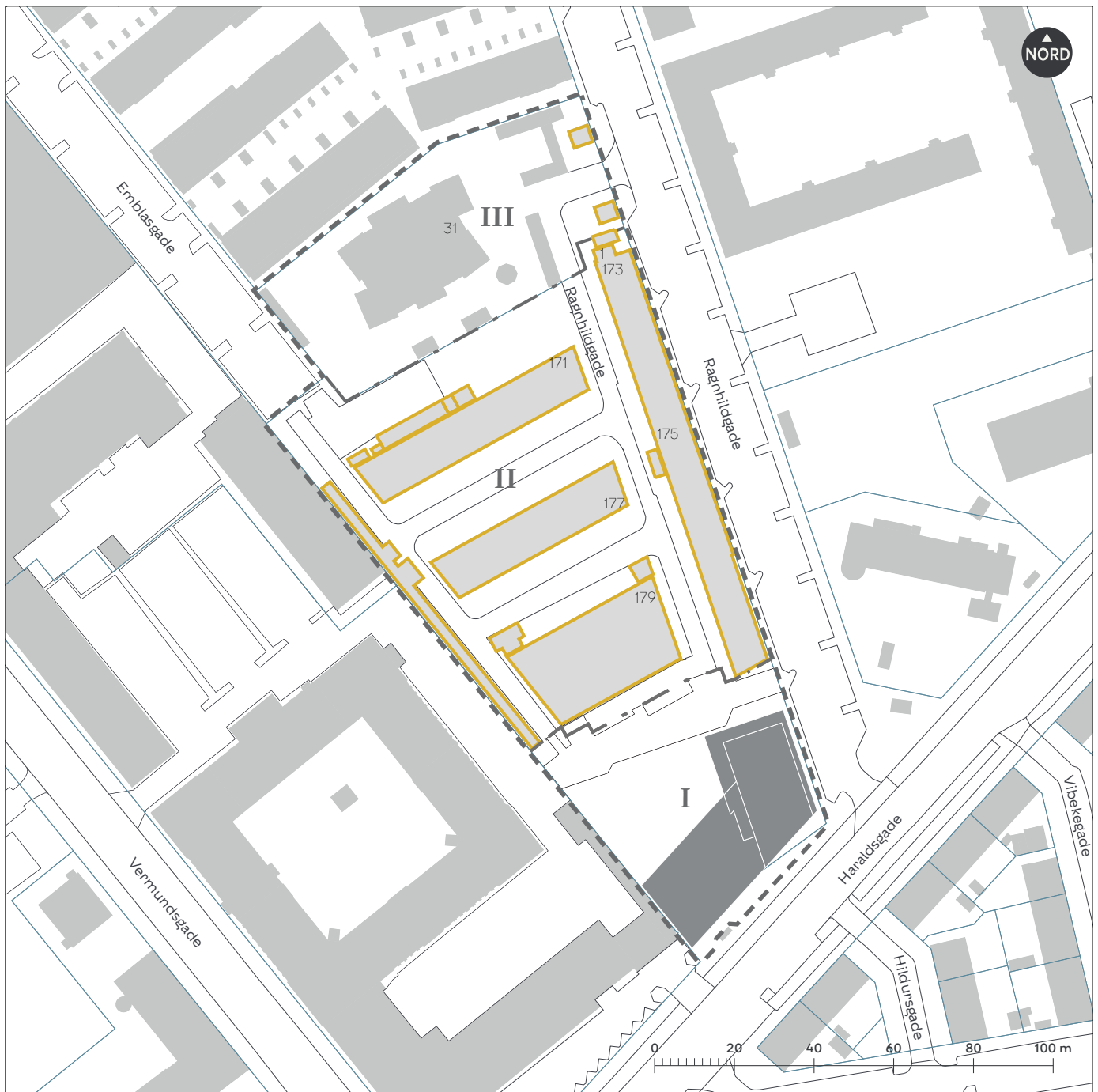
**I-II** Delområde


— Matrikelskel


■ Eksisterende bygning


■ Byggefelt

# Tegning 5c · Bevaringsværdige bygninger



 Bevaringsværdig bygning

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Grænse mellem delområder

**I-III** Delområde

 Matrikelskel

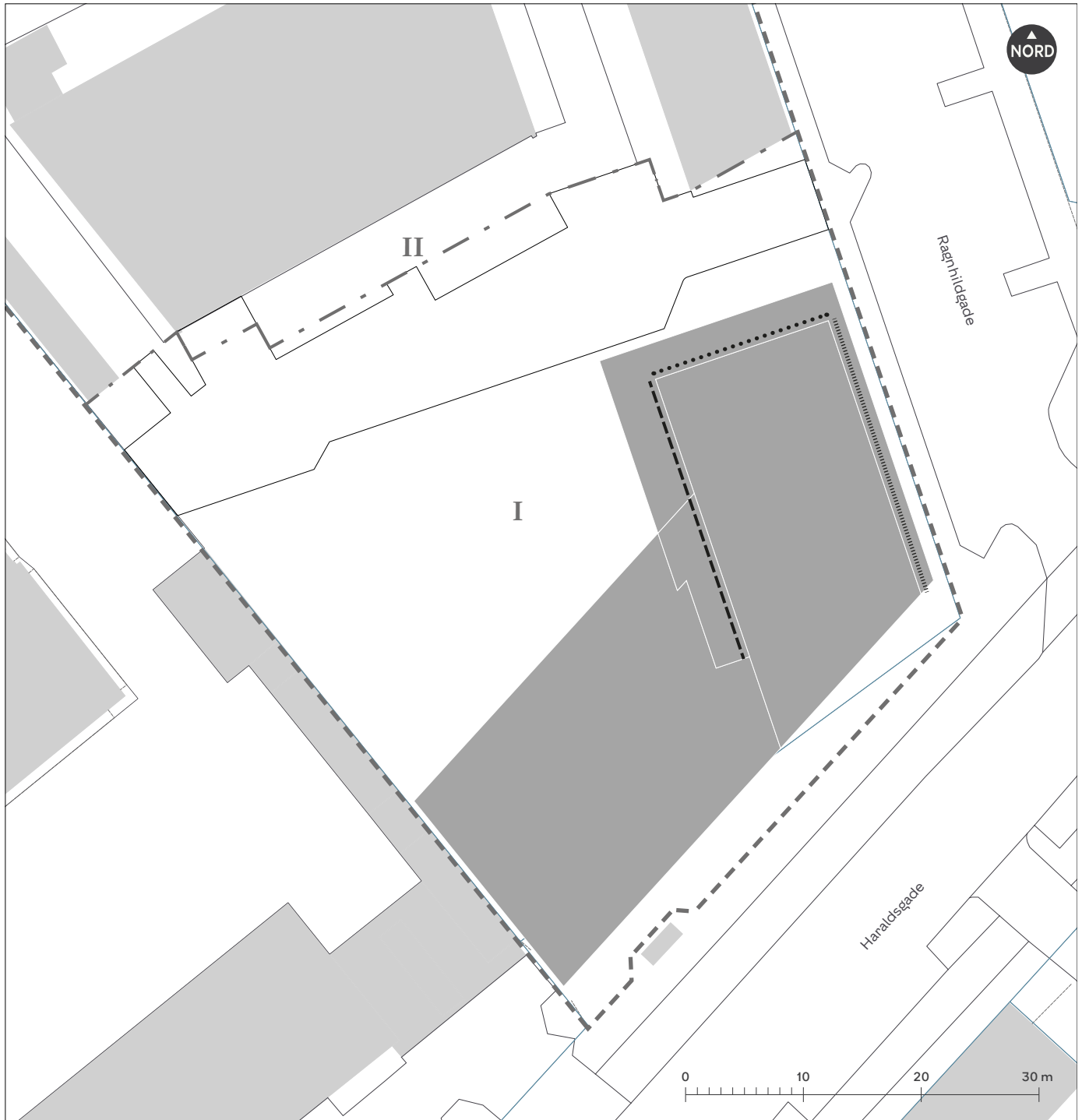
 Eksisterende bygning

 Byggefelt

XX Husnummer



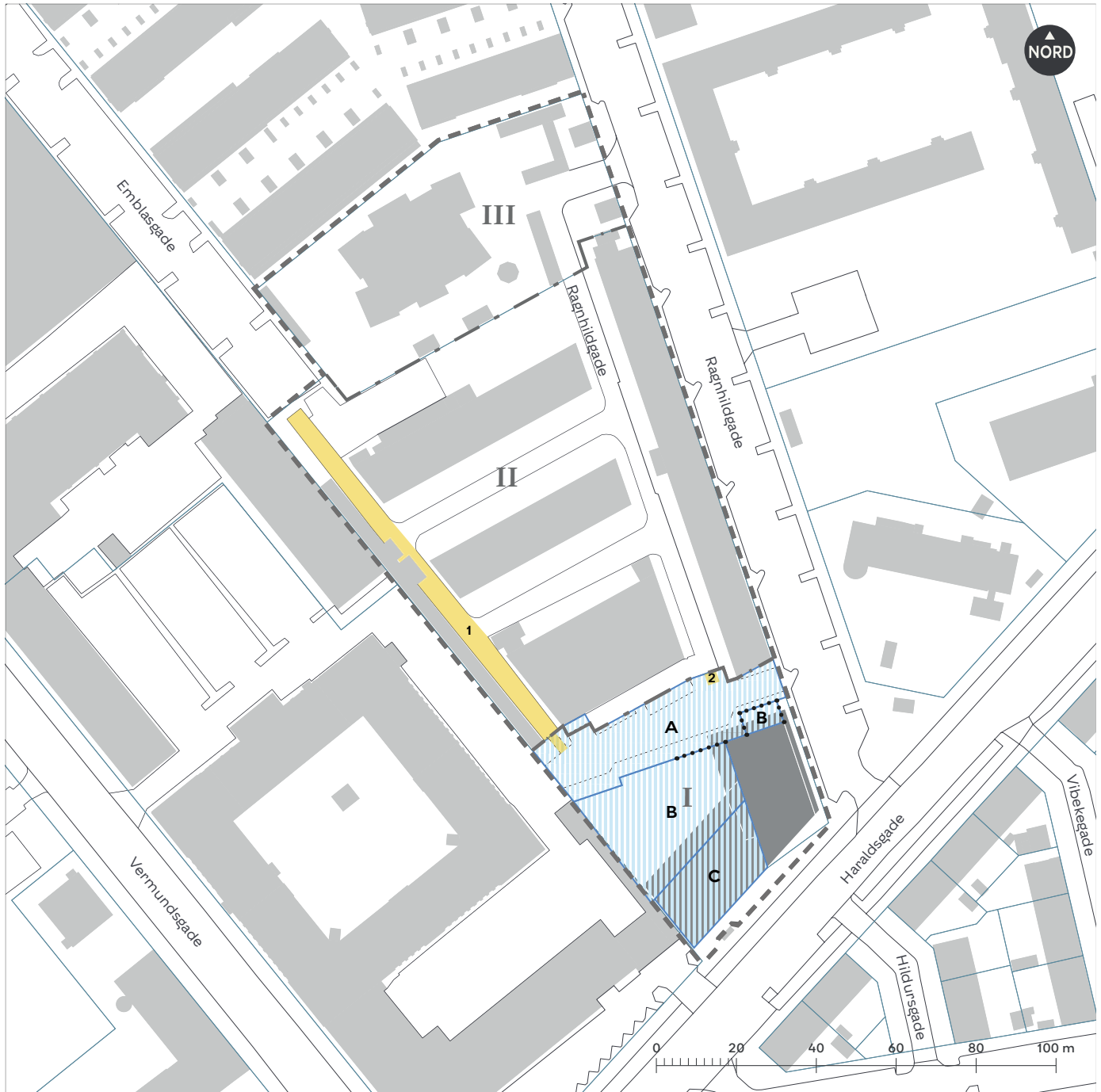
## Tegning 6 · Altangange



- Altan a - maks. fremspring 3 m
- ..... Altan b - maks. fremspring 1,8 m - 3 m
- ||||| Altan c - maks. fremspring 1,8 m

- Lokalplanområdets afgrænsning
- · - · Grænse mellem delområder
- I-II** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

# Tegning 7a · Byrum



..... Hegn

1-2 Friholdelseszone, friholdes for bebyggelse og byrumsinventar

A-C Byrum

- - - Lokalplanområdets afgrænsning

- · - Grænse mellem delområder

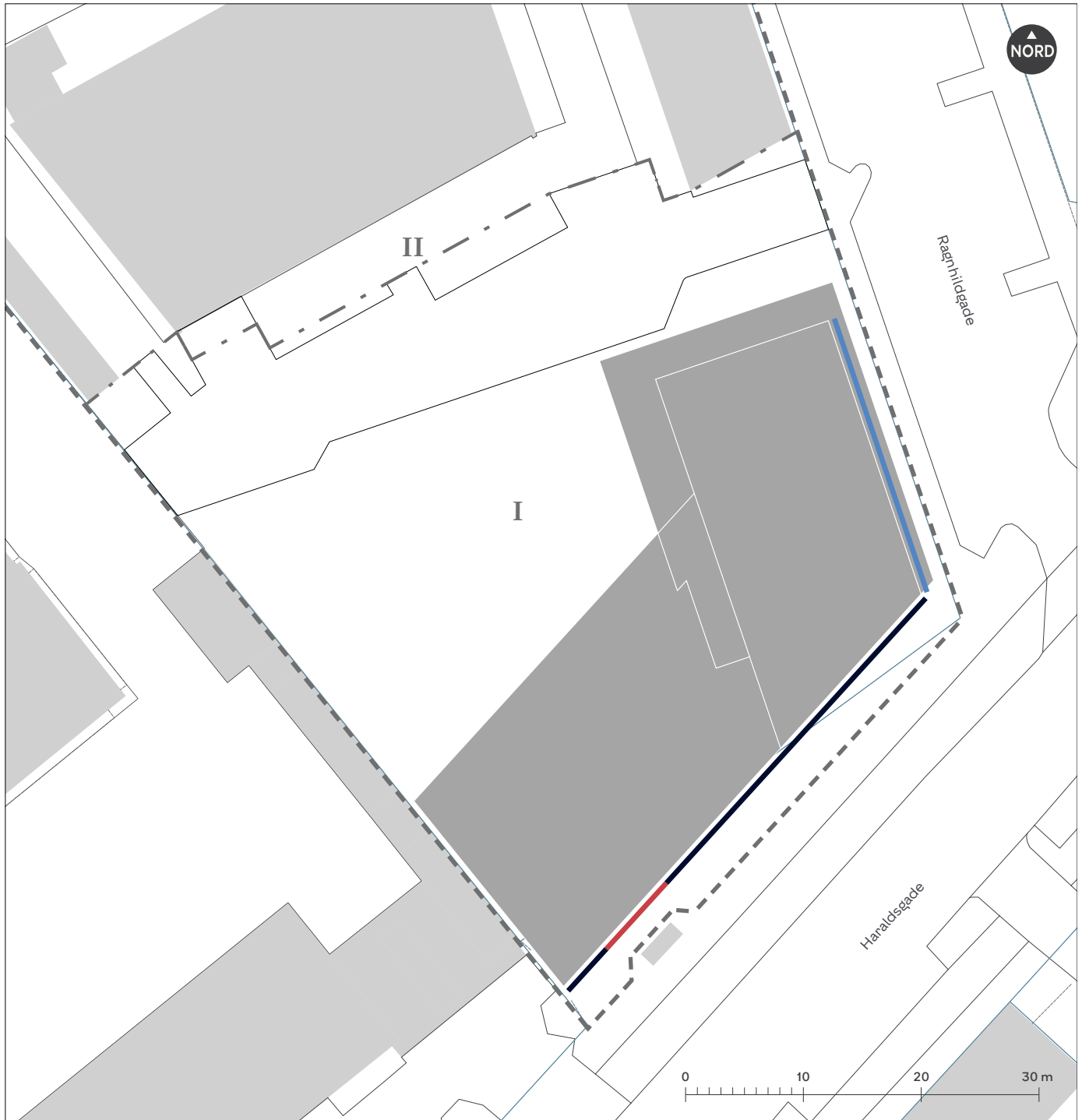
I-III Delområde

— Matrikelskel






■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

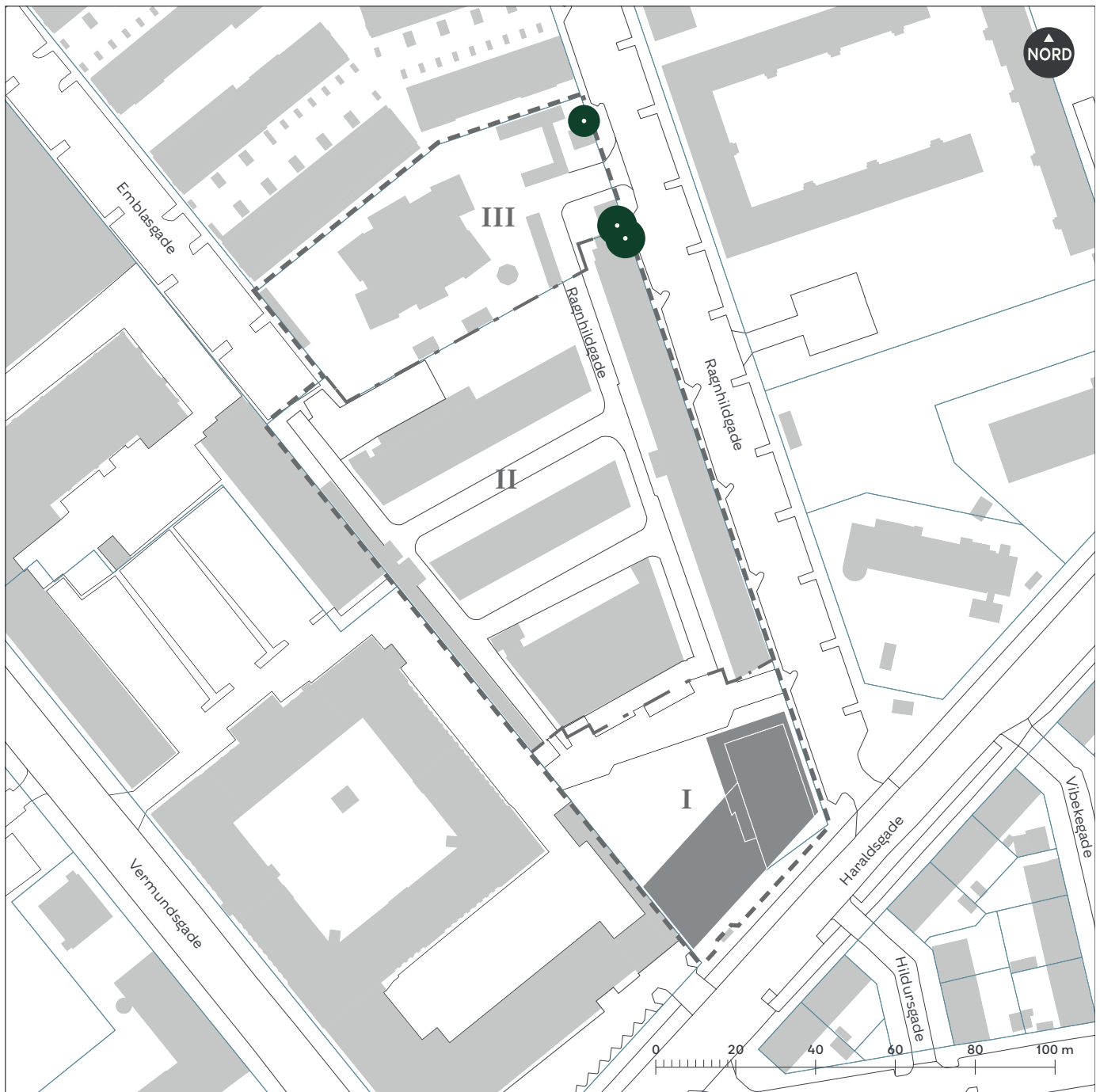
# Tegning 7b · Kantzoner



-  Kantzone a
-  Kantzone b
-  Kantzone c

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-II** Delområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

# Tegning 7c1 · Beplantning · III



Træ, der gøres bevaringsværdigt i lokalplanen

--- Lokalplanområdets afgrænsning

- · - Grænse mellem delområder

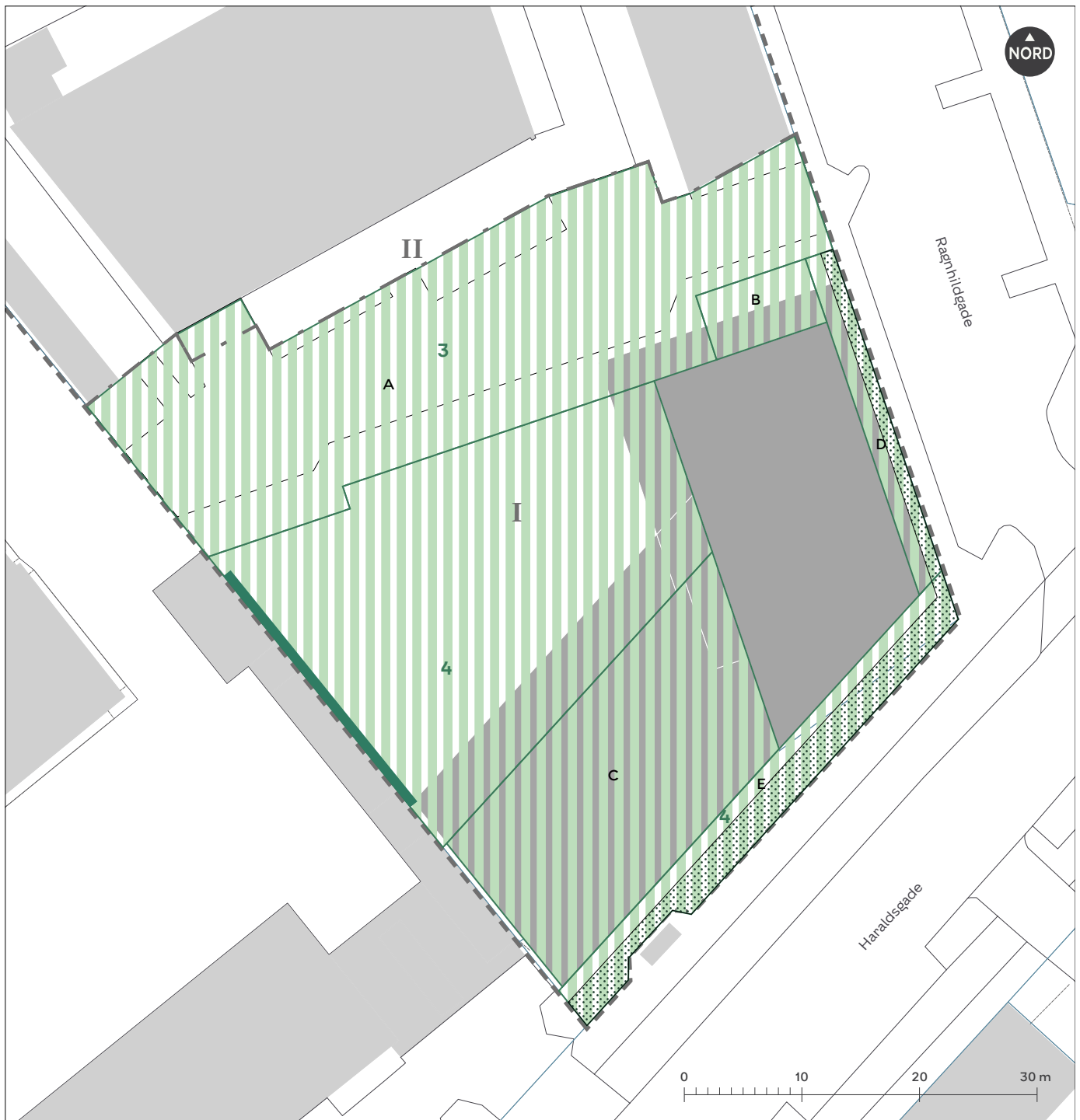
I-III Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

# Tegning 7c2 · Beplantning · I



Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal træer

Xx Beplantningszone, navn

Begrønnet facade

Zone for beplantning

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

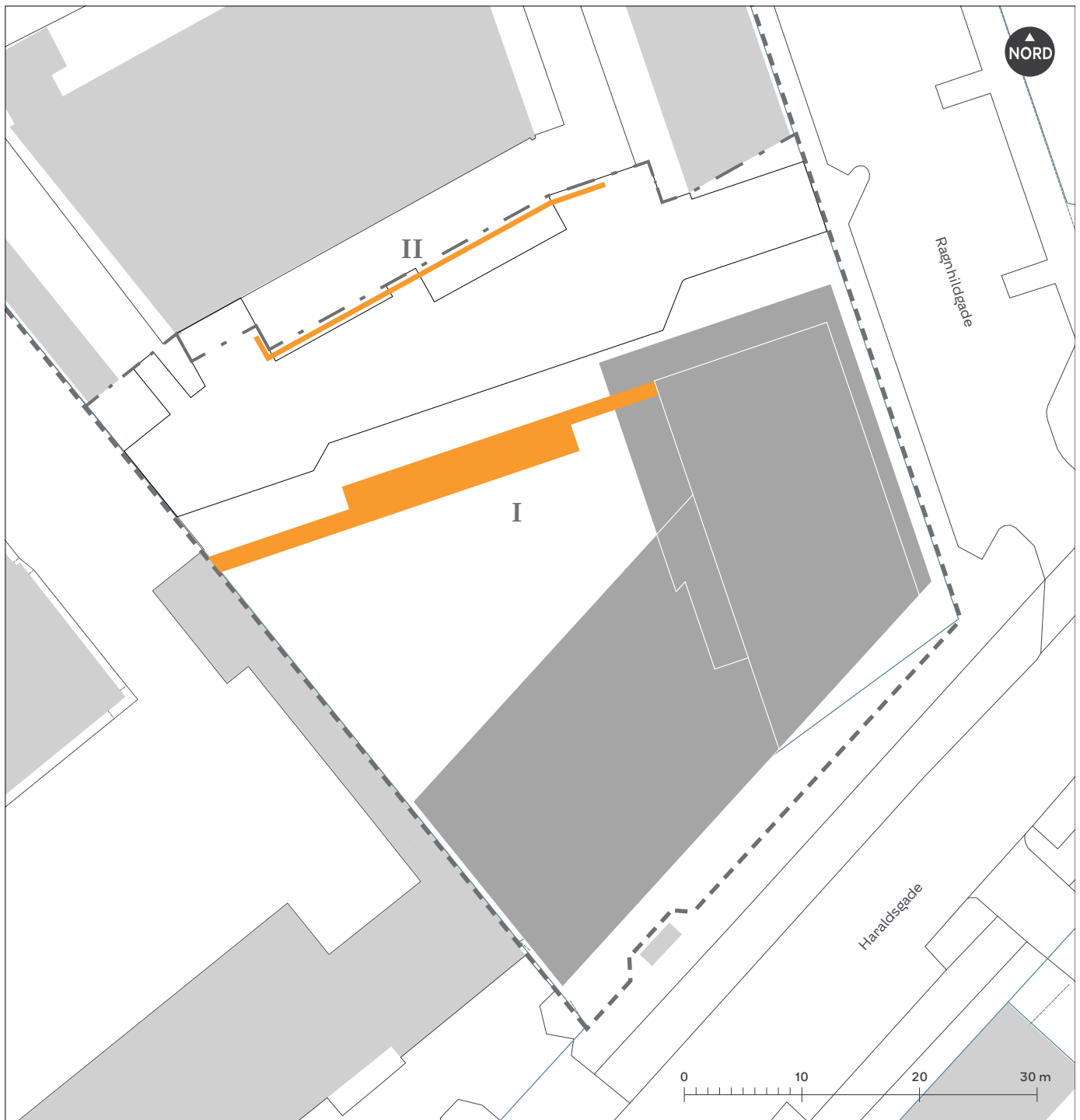
**I-II** Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

## Tegning 8 · Støjskærme



— Støjskærm

- - - Lokalplanområdets afgrænsning

- · - Grænse mellem delområder

I-II Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

# 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, eventuelt 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 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 indsigts og indflydelse i 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. Forbuddet gælder 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 ikke kræver lokalplan.

## 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.

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Ragnhildgade Syd.

Høringsperioden løber fra den 11. oktober 2024 til den 13. december 2024.

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Københavns Kommune og Nørrebro Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om planforslaget.

Borgermødet vil finde sted tirsdag den 5. november 2024, kl. 17.00-19.00.

Mødet afholdes i KBH+, Emblasgade 175, 2100 København Ø.

## Offentlig høring

[Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal \[www.blivhoert.kk.dk\]\(http://www.blivhoert.kk.dk\)](#)

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

[klimaogbyudvikling@kk.dk](mailto:klimaogbyudvikling@kk.dk)

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Klima og Byudvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 13. december 2024.**