

NUUKS PLADS METROSTATIONSPLADS TILLÆG 1

FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 489

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 489 Nuuks Plads Metrostationsplads.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro.

Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato]



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	24
Lokalplantillæggets baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	24
Lokalplanområdet og kvarteret	3	§ 2. Område.....	24
Lokalplantillæggets indhold	6	§ 3. Anvendelse	24
Miljøforhold.....	13	§ 4. Veje.....	27
Bevaringsværdige bygninger.....	13	§ 5. Bil- og cykelparkering	27
Skyggediagrammer	15	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	29
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	17	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	30
Overordnet planlægning.....	17	§ 8. Ubebyggede arealer	34
Kommuneplan 2019	17	§ 9. Støj og anden forurening.....	36
Lokalplaner i kvarteret	18	§ 10. Matrikulære forhold	37
Københavns Kommunes overordnede strategier	18	§ 11. Særlige fællesanlæg.....	37
Miljøkrav til byggeri og anlæg	18	§ 12. Retsvirkninger	37
Spildevandsplan	19	§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	37
Sikring mod oversvømmelse.....	19	Kommentar er af generel karakter	37
Vandforsyningsplan	20	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	39
Varmeplanlægning	21	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)	40
Tilladelser efter anden lovgivning	22	Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op.....	41
Affald	22	Tegning 3a · Veje.....	42
Jord- og grundvandsforurening	22	Tegning 3b · Vejsnit.....	43
Museumsloven.....	23	Tegning 4 · Bil- og cykelparkering	44
Rottesikring	23	Tegning 5a · Bevaring.....	45
Bilag IV-arter, herunder flagermus	23	Tegning 5b · Bebyggelsens omfang og placering	46
		Tegning 5c · Porte.....	47
		Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	48
		Tegning 6b · Altaner.....	49
		Tegning 7a · Byrum.....	50
		Tegning 7b · Kantzoner	51
		Tegning 7c · Beplantning	52
		Tegning 8 · Støjskærm	53
		Hvad er en lokalplan	54
		Mindretalsudtalelser	55
		Praktiske oplysninger	56

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

En bygherre ønsker at opføre ny bebyggelse til boliger, butikker og serviceerhverv på Nuuks Plads og delvist bevare eksisterende bygninger. Det kræver ny lokalplan, da gældende lokalplan Nuuks Plads ikke muliggør nybyggeri og kun giver mulighed for offentlige formål, metrostation mv. En startredogørelse blev vedtaget i april 2020. Et flertal afgav følgende protokolbemærkninger: 'Partierne ønsker at forvaltningen undersøger muligheden for at nedsætte parkeringsnormen for Nuuks Plads, idet byggeriet er placeret i umiddelbar nærhed til højklasset kollektiv transport.'

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Området ligger ved Jagtvej, Rantzausgade, Florsgade og Hiort Lorenzens Gade. Lokalplanområdet omfatter udover ejendommen, som ønskes udviklet, metrostationen Nuuks Plads med forplads samt Florsgade og Hiort Lorenzens Gade.

Egenart

Nuuk's Plads er omkranset af veje og ensartede boligkarreer i fem til seks etager, der har en klar runddannende karakter. Bebyggelserne er opført inden for en tiårig periode omkring år 1900 i historicistisk og nationalromantisk stilart. De fremstår overvejende i røde mursten med partier og detaljer i natursten, der er pudsede eller malede. Mange af bygningerne i kvarteret har høj bevaringsværdi. Kvarteret gennemskæres af Nørrebroparken, der ligger på det tidligere jernbaneterræn. Parken har store åbne og grønne rekreative arealer og en grøn cykelrute, der forbinder området til andre bydele.

Nuuk's Plads domineres af bygningerne, der tidligere har huset Landsarkivet for Sjælland, Lolland-Falster og Bornholm, der blev oprettet i 1889. Pladsens to store bygninger fremstår monumentale. Den ene bygning i tre etager er tegnet af Martin Nyrop 1891-93 (SAVE-værdi 2). Den anden er udført som lukket bygning med let skrånende sider (sarkofagform) og er tegnet af Eva og Niels Koppel 1963-66 (SAVE-værdi 3). Bygningerne er udført som længebygninger med gavle mod Jagtvej og Florsgade og ligger parallelt. Koppel-bygningen er opført som en moderne pendant til Nyrops bygning. Begge bygninger er udført med en stor tyngde og lander tungt på pladsens gulv, og de foreslås udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen. En lav forbindelsesbygning mellem de to bygninger, også tegnet af Eva og Niels Koppel 1963-66 og uden bevaringsværdi, foreslås nedrevet.

Landskabsarkitekterne Edith og Ole Nørgård har udformet det indre gårdrum med beplantning og træer samt forarealer mod Jagtvej og Florsgade. Metroforpladsen har tidligere haft en grøn karakter med meget store træer, der har omkranset pladsen. I forbindelse med metrobyggeriet er pladsen omdannet, og der er plantet karakterdannede beplantning med nye træer både langs Rantzausgade, Hiort Lorenzens gade og Jagtvej (her er plantet otte Robinier, der kan blive 20-25 m høje).

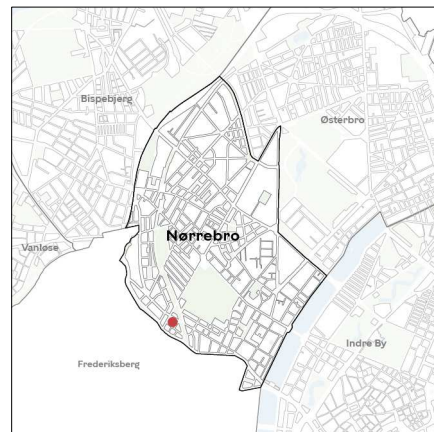
Der er opstillet en mindesten for faldne under 2. verdenskrig ved gavlen af Nyrop-bygningen mod Jagtvej. Ved den tidligere personaleindgang i Florsgade er opstillet tre skulpturelt udformede og ornamenterede granitpæle fra et gammelt stakit omkring en tidligere have tilhørende arkivet.

Mobilitet

Inden for lokalplanområdet ligger Nuuk's Plads Metrostation, som giver adgang til Cityringen med forventet 6.000 af- og påstigninger i døgnet i 2025. Derudover er der direkte adgang til flere buslinjer på Jagtvej og Rantzausgade. Supercykelstien, Indre Ringrute med en årsdøgntrafik på 7.600 cyklister, ligger i Nørrebroparken og Borups Allé ruten er planlagt til at forløbe i Rantzausgade. I forhold til biladgang er der kort og nem adgang til lokalplansområdet fra det overordnede vejnet, herunder regionalvejen Ågade og fordelingsgaden Jagtvej.

Almene boliger

Det nye boligetageareal vil udgøre mere end 3.200 m². Området ligger ikke i et udsat byområde jf. Politik for Udsatte Byområder og andelen af almene boliger i skoledistriktet er under 30 %. Forvaltningen indstiller derfor, med henvisning til det politisk vedtagne administrationsgrundlag for anvendelse af almenboligkravet, at der stilles krav om 25 % almene boliger i lokalplanen.



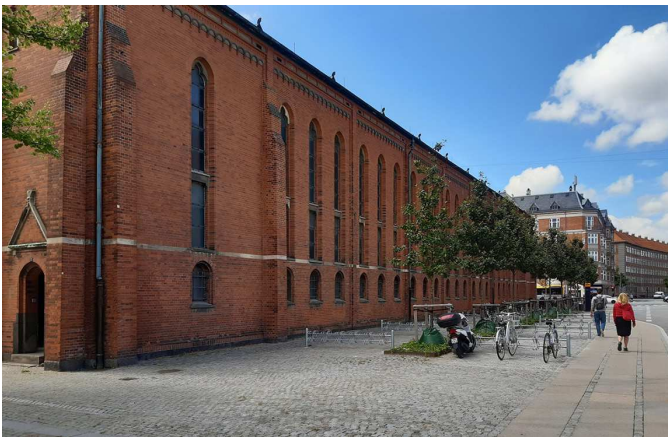
Områdets placering i bydelen.



Foto fra 1970 af Koppels magasinbygning.



Lokalplanområdet ligger ud til Jagtvej og metroforpladsen. Nyrops arkivbygning (tv.) og Koppels magasinbygning (th.) ligger parallelt med gavl mod pladsen. Nyrops bygning er opført i røde mursten og med et stort sadeltag i skifer. Koppels bygning er tillukket med beklædning i sort naturskifer. Begge fremstår monumentale på hver sin måde og udpeges som bevaringsværdige. Den lavere forbindelsesbygning (administrationsbygning) kan nedrives for at muliggøre nybyggeri.



Nyrops arkivbygning har taktfaste lodrette vinduespartier med højere partier øverst og mindre 'staldvinduer' i stuen, der binder bygningen sammen. Stueetagen fremstår mere tillukket og skaber en tung base, som bygningen hviler på.



Lokalplanområdet er omgivet af boligkarreer i 5-6 etager. Langs Hiort Lorentzens Gade er der plantet nye vejtræer i forbindelse med metrobyggeriet.



Tre store træer i Florsgade udpeges som bevaringsværdige i lokalplanen.



Koppels magasinbygning har mod Florsgade gråsorte vinduer, der fremstår som dybtliggende taktfaste huller i beklædningen.

Lokalplantillæggets indhold

Indledning

Det muliggøres at udvikle den stationsnære ejendom ved Nuuks Plads Metrostation med ny bebyggelse i samspil med bevaringsværdige bygninger, så der skabes et nyt byrum med mulighed for byliv og nye forbindelser på tværs fra Jagtvej til parkområdet ved Den Grønne Sti.

Lokalplanområdet omfatter to delområder. For område I udarbejdes byggeretsgivende bestemmelser. Grundarealet for område I er på 4.192 m² og omfatter en udvidelse af eksisterende ejendom (se afsnit nedenfor). Her muliggøres et samlet bruttoetageareal på 10.000 m². To bygninger udpeges som bevaringsværdige med mulighed for ombygning og transformation. For delområde II fastlægges udvidet markering af zoner til cykelparkering.

Udvidelse af matrikel

Bygherre forventer at indgå en betinget salgsaftale med Københavns Kommune om opkøb af en del af metroforpladsen og et mindre areal langs Rantzausgade. Arealet udgør 408 m². Hvis købet godkendes, kan der etableres en kantzone langs Rantzausgade, så der skabes bedst mulige forhold for anvendelsen af stueetagen til bl.a. publikumsorienterede funktioner med nye indgangspartier i den bevaringsværdige facade på Nyrops bygning.

På det tilkøbte areal af metroforpladsen skabes mulighed for korttidsparkering af cykler til bl.a. kunder i et supermarked. Endvidere skabes en forøgelse af friarealet på terræn, hvilket medfører en reduktion af friareal på tag og dermed mulighed for solceller på tag. Endelig kommer en eksisterende kælder tilhørende bygherre, som pt. krydser matrikelgrænsen ud under metropladsen, til at ligge på bygherres egen matrikel.

Der forventes indgået en servitut om bevaring af mindestenen for faldne under 2. verdenskrig.

Anvendelse

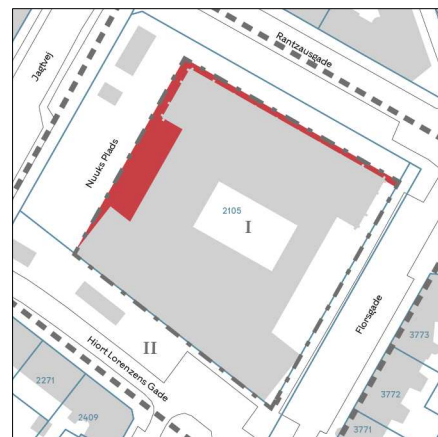
Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Stueetager (1. etage) skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv og til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler. Endvidere kan de anvendes til håndværk, der kan indpasses i området.

Boligandelen fastsættes til 40-75 %, men forventes i det konkrete projekt ikke at blive mere end 40-50 %, da der ikke kan etableres friarealer til en højere boligandel, hvis byggeretten på 10.000 m² udnyttes. Butiksandelen fastsættes til maks. 2.800 m², heraf forventes 1.450 m² disponeret til et supermarked, som primært forventes placeret i kælder.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, som ved en fuld udnyttelse af byggeretten svarer til min. 1.000 m² af det samlede muliggjorte boligetageareal.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.



Innen for delområde I muliggøres ny bebyggelse. Der forventes indgået en betinget aftale om tilkøb af en del af metroforpladsen og et areal langs Rantzausgade (vist med rødt).

Infrastruktur

Den primære adgangsvej til området vil være fra det signalregulerede kryds ved Jagtvej via Rantzausgade. Den sekundære adgangsvej vil være fra Jagtvej via Hiort Lorenzens Gade, som er ensrettet. Der forventes nedlagt i omegnen af 12 p-pladser i Florsgade og Hiort Lorenzens Gade, så lokalplansområdet kan vejbetjenes i form af overkørsler til parkeringskælder og varelevering. Hovedparten af parkeringspladserne vil blive etableret i en parkeringskælder. Der etableres en overkørsel i Florsgade til parkeringskælder samt til holdeplads til varelevering og til skraldebil for erhvervsaffald. Adgang til og fra parkeringskælder foregår via bilelevatorer via Florsgade. Varelevering og håndtering af erhvervsaffald sker inde i Koppels bygning. Der køres ind ad overkørsel i Florsgade og ud ad eksisterende overkørsel i Hiort Lorenzens Gade til udkørsel til Borups Allé via Ågade. Afhentning af affald fra boliger vil ske, som i kvarteret i øvrigt, fra vejareal. Der fastlægges i lokalplanen en ny overkørsel i Florsgade.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Der etableres op til 2.800 m² butiksareal i eksisterende byggeri og nybyggeri, som vil påvirke bymiljøet. Butikker etableres i stueetager, og i Koppelbygningens kælder placeres et supermarked med indgang fra metroforpladsen. Butikkerne vil skabe nyt byliv i området og dermed skabe mere tryk i kvarteret, men også mulige støjgener for naboer. Nabobebyggelser i Florsgade, Rantzausgade og Hiort Lorenzens Gade vil også blive påvirkede i forhold til øget trafik til og fra området. Varelevering og afhentning af erhvervsaffald vil ske inde i Koppels bygning, hvorfor der ikke forventes støjgener i forbindelse med håndtering af heraf. Afhentning af affald fra boliger vil ske som i kvarteret i øvrigt fra vejareal, og her vil være mulige støjgener som i kvarteret i øvrigt. Der etableres et nyt byrum, som vil være åbent for offentligheden. Samlet set vurderes det, at der med det nye butiksareal skabes en positiv påvirkning af bymiljøet med øget byliv og tilgængelighed til nye butikker i nærmiljøet uagtet, at der også skabes nogle trafikale gener.

Bilparkering

Bilparkeringen er fastsat til 1 plads pr. 250 m² til bolig, 1 plads pr. 214 m² til erhverv, 1 plads pr. 286 m² kontor erhverv, 1 plads pr. 607 m² til grundskoler, 1 plads pr. 286 m² til daginstitutioner, 1 plads pr. 857 m² til kollegie- og ungdomsskoler, 1 plads pr. 714 m² til plejecentre/plejeboliger og 1 plads pr. 143 m² til butiksformål.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller og uddannelser, end den der i øvrigt gælder for erhverv og grundskoler.

Parkeringspladserne etableres i parkeringskælder. På terræn etabes en parkeringsplads til handicapparkering på offentlig vej.

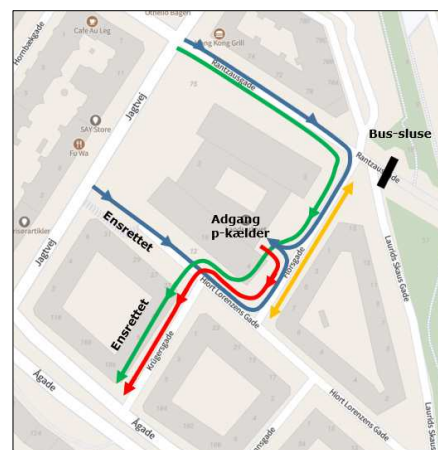
Der nedlægges 12 parkeringspladser på offentlig vej i Florsgade og Hiort Lorenzens Gade for at muliggøre nye overkørsler til parkeringskælder og adgang for varelevering og til skraldebil for erhvervsaffald.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hotel og plejecentre, end den der i øvrigt gælder for erhverv.



Adgang til området sker primært via Florsgade.

Blå og rød: Biltrafik

Grøn: Varelevering og afhentning af erhvervsaffald

Orange: Renovationsbil til boliger, som holder på Florsgade eller Hiort Lorenzens Gade.

Illustration: Via Trafik.



— Ny overkørsel

— Bilelevatorer til p-kælder

— Ny plads til HC-parkering

— Varelevering/erhvervsaffald

— Køreretning varelevering/erhvervsaffald

Der nedlægges 12 p-pladser på offentlig vej i Florsgade og Hiort Lorenzens Gade. Der etableres en handicapparkeringsplads i Hiort Lorenzens Gade.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Grundskoler:	5
Daginstitutioner:	2,5
Erhverv:	3
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 pr. studerende/ansat
Butikker:	4

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m².

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

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.

80 % af cykelparkeringen skal etableres i konstruktion. 20 % af cykelparkeringen skal etableres på terræn.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Metroservitutter

Under lokalplanområdet er der en linjeføring for Metro, og der er pålagt servitutter om maksimal belastning og udgravning, oplag af farlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, jordankre, elektriske forhold samt regulering af terrænmæssige og trafikale forhold. Servituttens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

Der er taget højde for disse servitutter i lokalplanen.

Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsesplanen rummer mulighed for et samlet etageareal på 10.000 m². På ejendommen ligger to bygninger med højbevaringsværdi.

En eksisterende arkivbygning (af arkitekt Martin Nyrop) i to etager og med høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 2) fastlægges som bevaringsværdig med mulighed for at åbne stueetagen med nye døre og vinduer.

En eksisterende bygning (af arkitekterne Eva og Niels Koppel) og med høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 3) fastlægges som bevaringsværdig med mulighed for ombygning og transformation med en tilbygning.

Begge bygninger er sammenbygget med en lav forbindelsesbygning (tegnet af Eva og Nils Koppel), der vurderes at have lav bevaringsværdi og forventes nedrevet.

NYROPS ARKIVBYGNING

Med nedrivningen af forbindelsesbygningen kan Nyrops bygning opleves helt fritliggende. Der muliggøres kun mindre ændringer i bygningens stueetage, så bygningens bevaringsværdier respekteres. I stueetager kan delvist etableres nye vinduer og døre for at muliggøre nye anvendelser herunder publikumsorienterede aktiviteter samt anvendelser som håndværk og foreningsliv, der henvender sig lokalt til bydelen. Ved de muliggjorte åbninger af facaden er der lagt vægt på at bygningens fortsat skal kunne opleves med en stor tyngde i bygningens base. Mod Rantzausgade og i gavle muliggøres store dobbeltdøre for at åbne bygningerne mod gaden. Mange af de eksisterende 'staldvinduer' bevares. Mod det indre byrum, hvor der er gode muligheder for byliv, muliggøres supplerende også store vinduesfag i stedet for staldvinduerne for at åbne bygningen mere op mod byrummet.



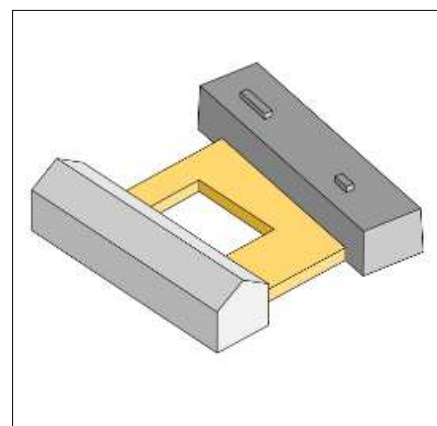
Mod Rantzausgade og i gavle, hvor Nyrops arkivbygning fremstår meget synlig, er der lagt vægt på at sikre arkivbygningens originale karakter med en forholdsvis tung base under hensyn til ønsket om at åbne bygningen i stueetagen. I hvert facadefelt muliggøres to nye høje dobbeltdøre mellem to 'staldvinduer'. Herved tages hensyn til ønsket om at åbne bygningen op og sikre bygningens bevaringsværdier. Illustration: Bertelsen & Scheving.



Mod det nye byrum, hvor bygningens facade ligger mere skjult og fremstår mindre synlig, muliggøres flere åbninger. Udover dobbeltdøren, som nævnt ovenfor, muliggøres også to store vinduesfelter i stedet for staldvinduerne. Herved sløres bygningens originale karakter med den tunge base og bygningens symmetri, men her har ønsket til at udvikle ejendommen mod byrummet, hvor der er gode dagslysforhold, vejet tungere. Illustration: Bertelsen & Scheving.

KOPPELS MAGASINBYGNING

Til Koppels magasinbygning muliggøres at tilbygge to tværlængder og to etager ovenpå, se også nedenfor i afsnittet 'Nybyggeri'. Tværlængden mod metroforpladsen er trukket tilbage, så Koppelbygningen særegne sarkofagform med de skiferbeklædte, gråsorte facader står tydeligt frem på metroforpladsen. Facader åbnes med nye vinduer og døre for at for at muliggøre nye anvendelser. I gavlen mod metroforpladsen muliggøres kun åbninger i stueetagen. I forbindelse med omdannelsen af bygningen nedtages de skiferbeklædte facader, der er monteret som en yderbeklædning på lægter udenpå den eksisterende konstruktion. Facader genetableres som oprindeligt som en samlet yderbeklædning. Naturskifer kan genopsættes i moduler med et svagt spor af overbygningens profiler, så nyt og gammelt flettes sammen. Vinduer etableres som asymmetriske huller i beklædningen snarere end som lodrette spor over hinanden. Skiferfacaden kan alternativt delvist reetableres som en hullet skiferbeklædning (se illustrationer s. 14) for at bevare et så massivt udtryk som muligt, og så der samtidig skabes dagslys til de bagvedliggende rum. Ved de muliggjorte om- og tilbygninger er der lagt vægt på følgende: Det oprindelige volumen/sarkofagformen skal fortsat være aflæselig, og bygningens massivitet skal kunne opleves især i gavl mod Jagtvej.



Nyrops bygning (tv.) og Koppels bygning (th.) er i dag sammenbygget med en forbindelsesbygning. Illustration: entasis.

Facader skal fremstå med de originale klinkbelagte naturskifer, og nye huller til vinduer og døre skal være asymmetrisk placeret (vedr. bærende bevaringsværdier, se afsnittet 'Bevaringsværdige bygninger' s. 13).

NYBYGGERI

Mellem de to bevaringsværdige bygninger opføres to nye tværbygninger. Herved skabes en hesteskoformet karré, der skaber et veldefineret indre byrum, der er skærmet mod støj. Ovenpå Koppels magasinbygning muliggøres to nye etager. Der muliggøres begrønnede tagterrasser med opholdsarealer mod det indre byrum og på dele af taget. Nybyggeriet tilpasser sig områdets skala med en højde, der tilpasser sig kvarteret. Nybyggeriet vil være i fem til seks etager og have en højde på maks. 20 m. Byggeriet er tilbagetrukket fra Nyrops arkivbygning med en skrå afskæring, så der skabes rum om Nyrops bygning og trækkes lys ind i byrummet. Endelig trækkes ny tilbygning lidt tilbage fra Koppels bygning mod Jagtvej. Facader etableres som en konstruktion af stål eller aluminium inspireret af arkivbygningernes mange stålreoler. Hermed bringes den kulturhistoriske fortid ind i en nutidig ramme. Koppelbygningens rødbrune farve videregives i de nye facadekonstruktioner.

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

Byrum

Der fastlægges et indre, centralt byrum, hvor fokus er på skabe et offentligt tilgængeligt, attraktivt opholds- og mødested for bydelen og områdets beboere. Herved understøttes indsatsen i Teknik- og Miljøforvaltningens strategi Fællesskab København om en bedre hverdag i byrummet. Der stilles krav om beplantning. Der anlægges ankomstarealer til parkerings- og cykelkælder og cykelparkering på terræn både på ydersiden af byggeriet og i byrummet. Stueetagerne etableres med en åbenhed, der sikrer kontakt mellem mennesker udenfor og indenfor i stueetagen. Det øger bylivet og trygheden i byrummene. I kantzoner omkring bebyggelsen bl.a. mod Rantzausgade skabes mulighed for åbne butiksfacader, som vil skabe mulighed for byliv. Byrum og kantzoner anlægges med belægnings, der sikrer sammenhæng med de omkringliggende pladser og gaderum.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Der er fire træer i lokalplanområdet, der lever op til kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige. Projektet forudsætter, at ét træ fældes. Tre træer udpeges som bevaringsværdige. For at skabe et attraktivt opholdsmiljø, og for at styrke byens biodiversitet, stilles der krav om plantning af tre træer med mulig placering i det centrale byrum, metroforpladsen og/eller i Florsgade på offentlig vej, hvor der kan placeres ét træ. Endvidere etableres bede for facadebegrønning, og plantekasser i facaden. På den øverste terrasse etableres bede samt plantekasser mod Florsgade og Hiort Lorenzens Gade.

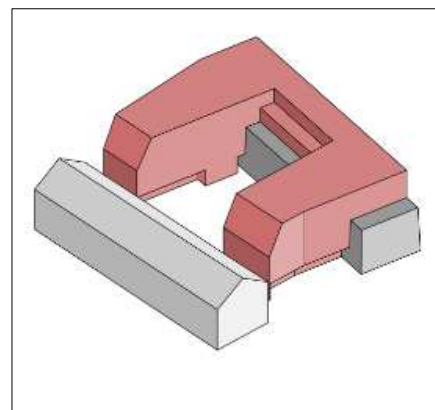
Det fremgår af bestemmelsen om byrum og bebyggelsens ydre fremtræden.

Ekspropriation

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

Kommuneplan 2019

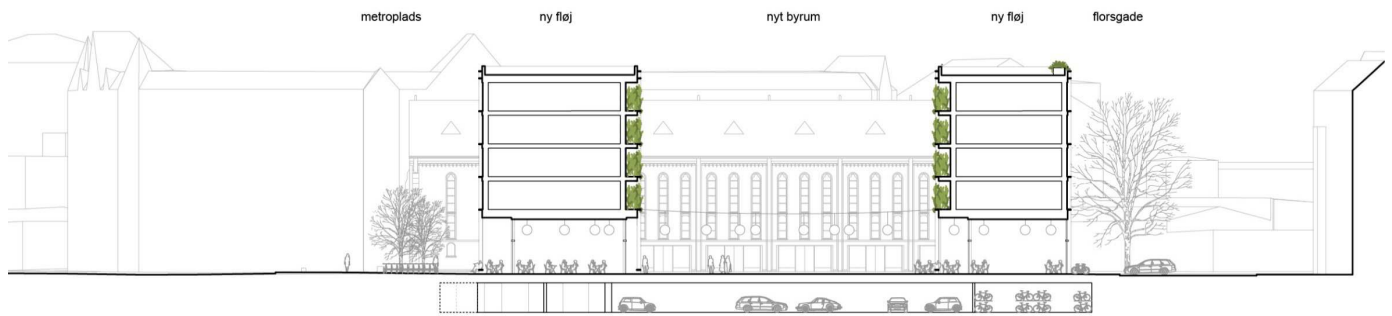
Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I Kommuneplan 2019 er området udlagt serviceerhverv (C3-område) med en maksimal byggeomulighed på 10.000 m² og en maksimal bygningshøjde på 24 m.



Med lokalplanen muliggøres at nedrive forbindelsesbygningen og i stedet opføre to tværbygninger i fem etager samt to nye etager oven på Koppels bygning, der fortsat selvstændigt vil træde frem i gavlen med sarkofagformen. Illustration: entasis.



Bygherres foreløbige forslag til hvorledes plantekasser kan integreres i facaden og skabe mulighed for begrønning. Der etableres også begrønning på tagterrasser evt. som plantekasser mod byrum. Mod Florsgade og Hiort Lorenzens Gade trækkes værnnet tilbage, og der etableres plantekasser mod gaderne. Illustration entasis.



Snit, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Nybyggeri har altaner med plantekasser mod det indre byrum. Højden på nybyggeri svarer til kvarterets øvrige karrebygninger. Illustration: entasis.



Snit, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Nyrops arkivbygning (tv.) er fritliggende. Koppels magasinbygning (th.) er i fire etager. Der kan bygges to etager ovenpå og må etableres tagterrasser mod det indre byrum og øverst. Bebyggelsen har facadebegrønning og plantekasser i facader. På tagfladen etableres en tagterrasse med beplantning og plantebede langs Florsgade og Hjort Lorenzens Gade. Der opsættes en støjskærm på 1,5 m mod Hjort Lorenzens Gade. Illustration: entasis.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Her set mod Florsgade. Nyrops arkivbygning åbnes delvist op med nye dørpartier samtidig med at de overordnede bevaringsværdier bevares. Nybyggeri er trukket tilbage fra Nyrops bygning med en skrå afskæring. Illustration: entasis



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Her set fra Jagtvej, hvor Koppels magasinbygning med den særegne sarkofagform har en selvstændig fremtræden på metroforpladsen med ny indgang til supermarked i gavlen. Der muliggøres nye huller til døre og vinduer.

Facaden på Koppels magasinbygning ses på illustrationen øverst med en lukket skiferbeklædning.

På illustrationen nederst ses magasinbygningen med en åben skiferbeklædning, hvorved antallet af nye huller til vinduer er reduceret.

Der plantes to træer på det tilkøbte areal på metroforpladsen foran nybyggeriet.

Illustrationer: entasis



Bebyggelsesplan, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. I det viste forslag er der solceller på taget mod Jagtvej og en tagterrasse øverst med beplantning. Illustration: entasis.

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) (lovbk. nr. 973 af 25. juni 2020).

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) (lovbk. nr. 973 af 25. juni 2020).

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 lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre nybyggeri til boliger, erhverv og butikker i op til fem til seks etager. To bygninger bevares. Der muliggøres i alt 10.000 m². Der er lagt vægt på, at hovedbygninger bevares/transformeres, og at nybyggeri opføres i samme skala som kvarteret i øvrigt, og derfor ikke medfører ændringer i karakteren af kvarteret ved Jagtvej, Rantzausgade, Florsgade og Hiort Lorenzens Gade, der i forvejen er præget af bebyggelser i samme skala. Med tilpasningen til områdets højder og byggeriets omfang påvirkes området kun i mindre eller ikke væsentlig grad trafikalt og miljømæssigt.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

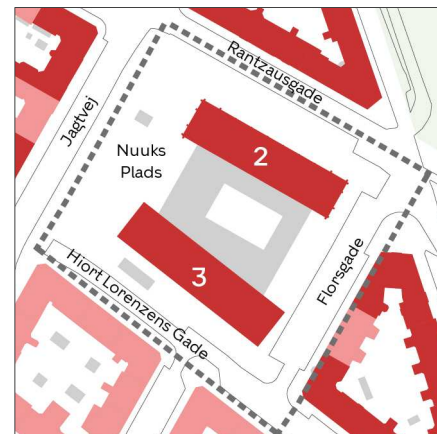
Der er trafikstøj i området fra Jagtvej og Rantzausgade. Støjniveauet er op til 69 dB på dele af friarealet og op til 69 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger, daginstitutioner, grundskoler og L_{den} 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på opholdsarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Jagtvej delvist kan danne støjskærm for friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne. Der skal etableres støjafskærmning af friarealerne i form af et 1,5 m højt glasværn mod Jagtvej og Hiort Lorenzens Gade.

Bevaringsværdige bygninger

To bygninger på ejendommen matr.nr. 2105 Udenbys Klædebo Kvarter, Nuuks Plads 2 har i SAVE registreret høj bevaringsværdi og foreslås fastlagt som bevaringsværdige i lokalplanen. Begrundelsen herfor er bygningernes store kulturhistoriske, miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter, se også uddybning nedenfor. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen. Der er dog i lokalplanen fastlagt nogle muligheder for transformation under hensyn til bygningernes overordnede bevaringsværdier.

På tegningen er angivet bevaringsværdige bygninger.



- Områdeafgrænsning
- Høj bevaringsværdi (1-3)
- Middel bevaringsværdi (4-6)
- Uden bevaringsvurdering

Kort over bevaringsværdier. Bygning mod nord er Nyrops arkivbygning med SAVE-værdi 2. Bygning mod syd er Eva og Niels Koppels magasinbygning med SAVE-værdi 3. Begge bygninger udpeges som bevaringsværdige.

Arkivbygning opført af Martin Nyrop

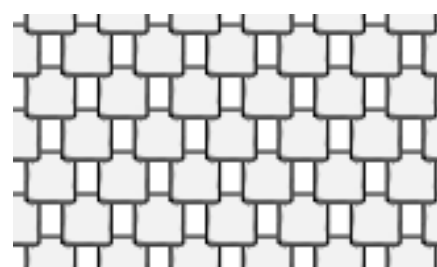
Landsarkivet første bygning blev opført i 1891-92 (tegnet af arkitekt Martin Nyrop, der også tegnede Rådhuset). Bygningen (med SAVE-værdien 2) fremstår med stor monumentalitet og som en meget fin repræsentant for tidens nationalromantiske stil med gesimser, ornamentik mv. Facader fremstår i blank, rød mur og veksler taktfast mellem slanke murpiller og høje, regelfaste murhuller med opsprossede vinduer. Hjørnepartier på langsiderne fremstår massive. Nederste etage fremstår som en tung muret base med 'staldvinduer' og en sort granitsokkel. Bygningen afsluttes med et naturskiferbeklædt tag med små kviste.

Ved vurdering af muligheder for ombygning er der taget udgangspunkt i at sikre disse karakteristika, som hører til de overordnede bevaringsværdier. Stueetager kan derfor kun åbnes delvist, så der fortsat er stor tyngde i basen. Med bebyggelsesplanen sikres, at bygningen kan opleves fritliggende.

Magasinbygning opført af Eva og Niels Koppel

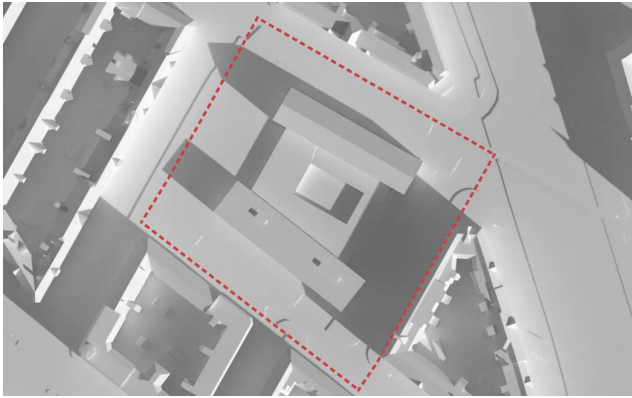
I 1963-66 opførtes en tilbygning (af arkitekterne Eva og Niels Koppel, der også tegnede Langeliniepavillonen). Der består af en langstrakt naturskiferbeklædt magasinbygning i fire etager. Magasinbygningen (med SAVE-værdien 3) er opført som en pendant til Nyrops bygning og i næsten samme dimensioner, men bygningen underordner sig Nyrops bygning med et langt mere asketisk formsprog og helt uden ornamentik. Bygningen fremstår med stor monumentalitet med bygningens helt særegne sarkofagform, der var et arkitektonisk svar på det arkivtekniske krav, at bygningen stort set ikke måtte have vinduer. Facadebeklædningen er udformet som en let skrånende tømmerkonstruktion dækket med groft tilhugne skifer med plads til isolering og installationer bag træskelettet. Den skælledede facade med de mange skiferplader får bygningen til at fremstå mørk og tung. Hvor gavlen mod metroforpladsen er helt lukket, er der både på langsiden mod Hiort Lorenzens Gade og mod Florsgade udsparinger i facaderne til vinduer og porte til de bagvedliggende teknikrum, kustodebygning, arkivalieindlevering, bogbinderi og konservatorværksted. Vinduesrammer er gråsorte. Porte og døre er rødbrune som også i administrationsbygningen. Med skifer som facademateriale understreges samhørigheden med Nyrops bygning, der har skifer på det store sadeltag.

Ved vurdering af muligheder for ombygning er der taget udgangspunkt i at sikre de ovenfor nævnte bevaringsværdier. Ved de muliggjorte tilbygninger vil sarkofagformen og bygningens tyngde fortsat kunne opleves især mod metroforpladsen. Yderbeklædningen med den skælledede skifer skal fortsat være et bærende udtryk. Det muliggøres, at beklædningen kan nedtages med henblik på renovering og etablering af nye facader bagved og genopsættes i en ny form i moduler, der stadig vil binde facaden sammen til et hele. For at skabe tilstrækkeligt med dagslys skabes muligheder for flere huller til vinduer og døre i yderbeklædningen især på langsiderne og gavl mod Florsgade. Der skabes også alternativt mulighed for at de enkelte skiferpladser kan opsættes forskudt med mellemrum, så der kommer huller i beklædningen, der tillader dagslys at passere til de bagvedliggende rum. Om aftenen vil Koppel-bygningen i så fald lyse op indefra og fremstå lettere og mere indbydende. Mod Nyrops bygning, hvor administrationsbygningen nedrives, gives mulighed for en sammenbygning med de nye tværbygninger, og det muliggøres at bygge ovenpå huset med en markant anderledes arkitektur, og så sarkofagformen stadig vil fremstå tydeligt.

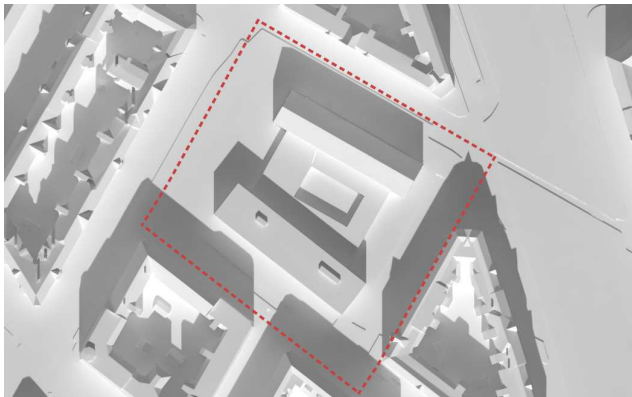


Skiferplader placeres forskudt, så dagslys kan passere ind til de bagvedliggende rum ad små huller. Her vist med huller på højst 12 x 16,5 cm. Om aftenen vil være bygningen være oplyst indefra gennem hullerne og få den tunge, mørke bygning til at fremstå lettere. Illustration: entasis

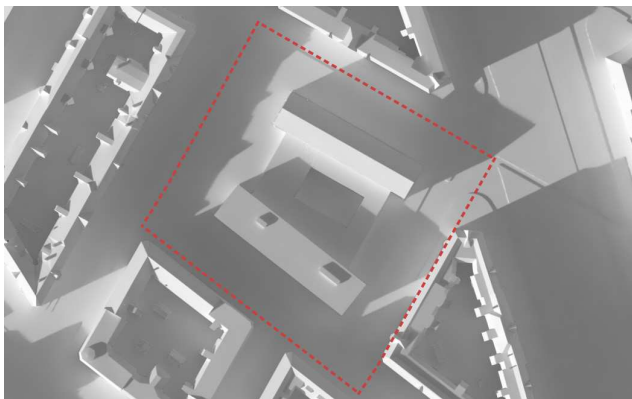
Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

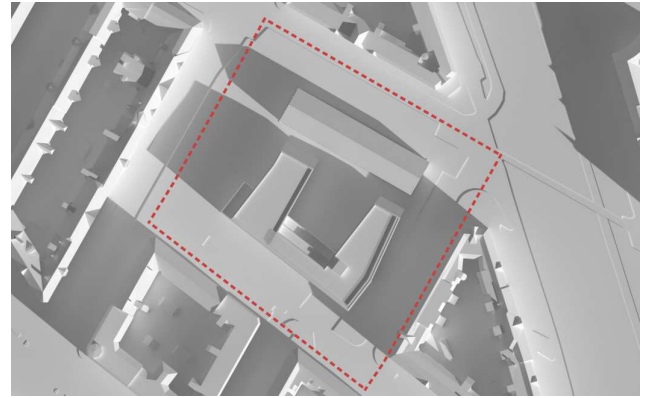


21. marts kl. 12.00

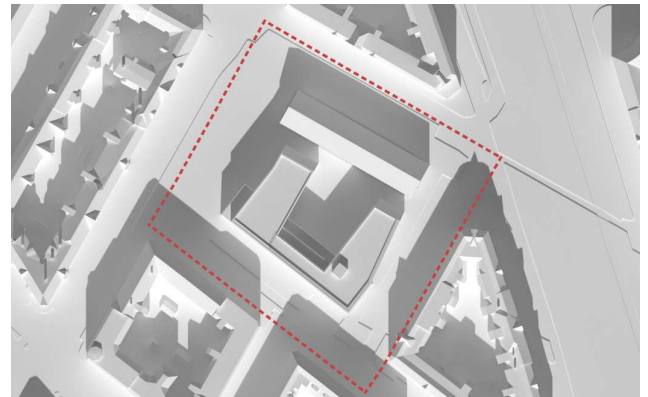


21. marts kl. 16.00

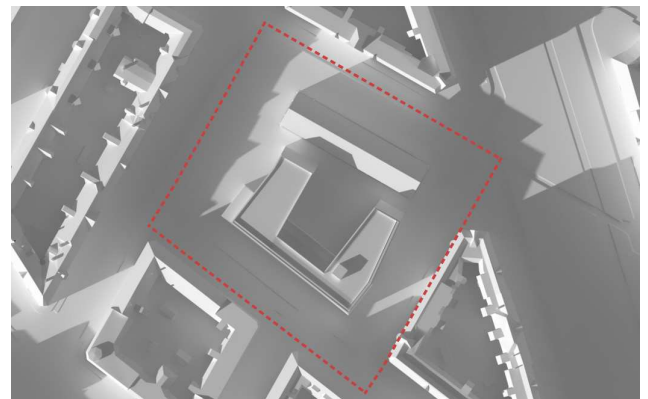
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



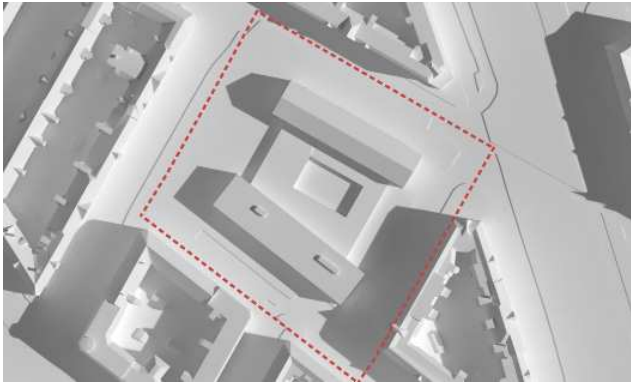
21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer

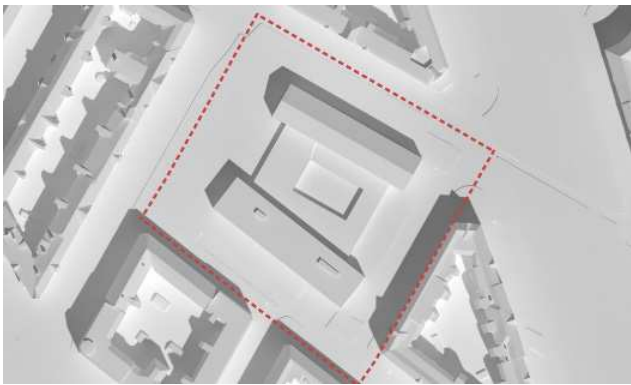
Skyggediagrammerne viser, at der forår og efterår vil komme skygge på metroforpladsen i morgen- og eftermiddagstimerne. Fra sen eftermiddag er forholdene uændrede. Beboere i Hiort Lorenzens gade vil få skygge i de meget tidlige morgentimer og om eftermiddagen vil der komme skygge på den lille plads ved Florsgade/Rantzausgade. Om sommeren vil beboere i Florsgade vil få skygge i aftentimerne.

Illustrationer: entasis

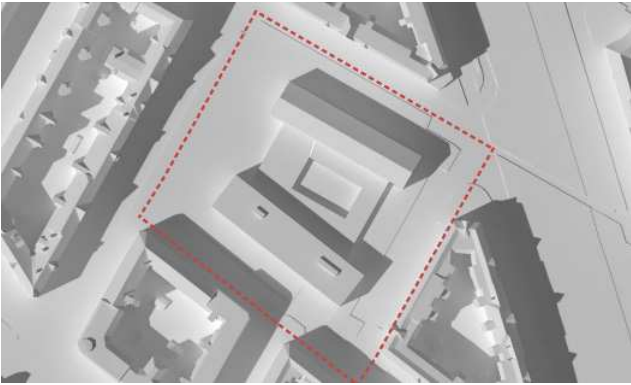
Eksisterende forhold



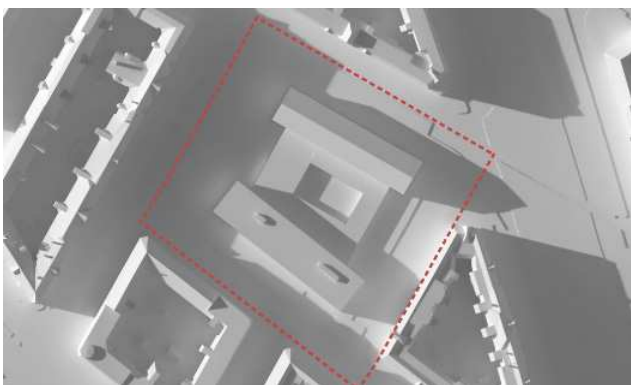
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

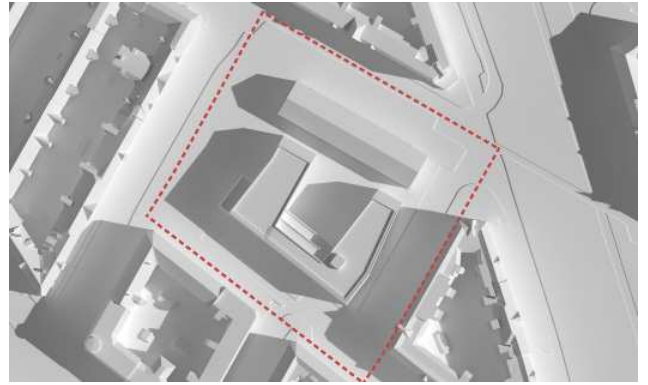


21. juni kl. 16.00

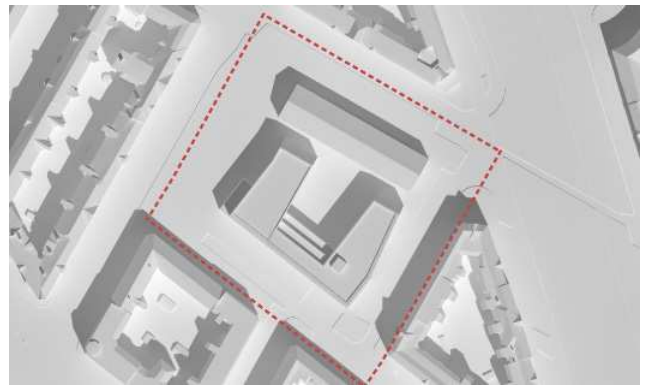


21. juni kl. 19.00

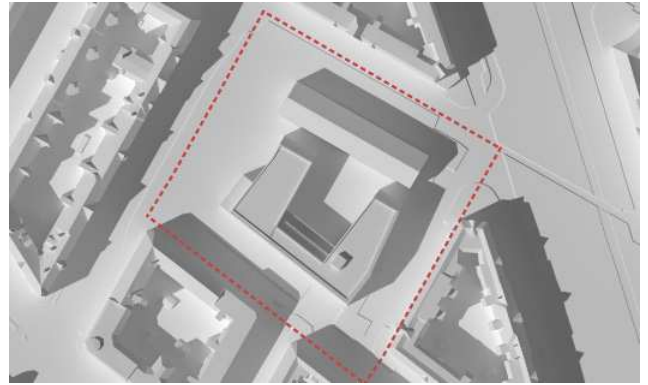
Muliggjort med lokalplanen



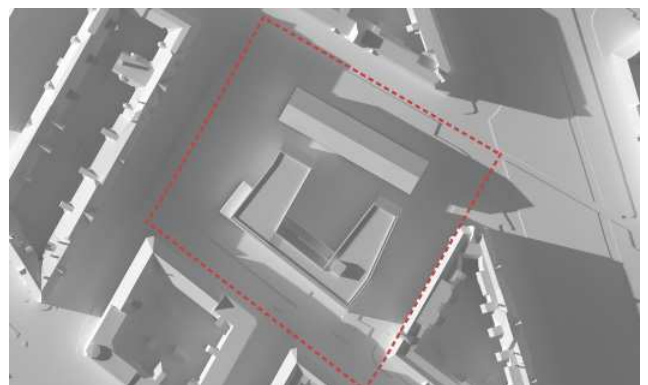
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Ifølge Fingerplan 2019, der er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal kontorbyggeri større end 1.500 m² placeres indenfor 600 m fra stationer. Kontorbyggeriet ligger i umiddelbar tilknytning til Metrostationen Nuuks Plads.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Detailhandel

Lokalplanområdet indgår i bydelscenter Rantzausgade, hvor der er fastlagt et maksimalt bruttoetageareal på 10.000 m² til butiksformål, hvoraf 4.300 m² er til nye butiksarealer. Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker er 2.000 m² og den maksimale størrelse for udvalgsvarebutikker er 1.000 m².

Bydelsplan

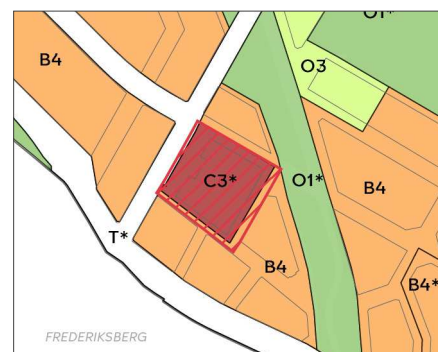
Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne. Nørrebro Lokaludvalg har organiseret deres bydelsplan 2017-2021 under fire overordnede temaer.


De fire temaer er:

1. Nørrebroere i forandring
2. Børn, unge og fritidsliv på Nørrebro
3. Sociale indsatser
4. Cykelforhold, støj og et grønt Nørrebro.

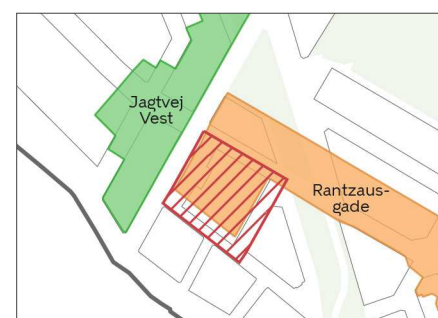
I forhold til temaet 'Nørrebroere i forandring' skabes med publikumsorienterede funktioner i stueetagerne mulighed for nyt byliv. Nyrops bygning åbnes bl.a. op mod Rantzausgade. I forhold til temaet 'Cykelforhold, støj og et grønt Nørrebro' skabes et nyt offentligt tilgængeligt byrum, der er afskærmet mod trafikstøj fra Jagtvej.

Lokaludvalget har løbende været inddraget i arbejdet med lokalplanen.



B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
T	Tekniske anlæg (veje m.v.)
O, O2-4	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2019



	Bydelscenter
	Lokalcenter
	Det aktuelle lokalplanområde

Detailhandel i Kommuneplan 2019

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 102 Hans Egede Gade

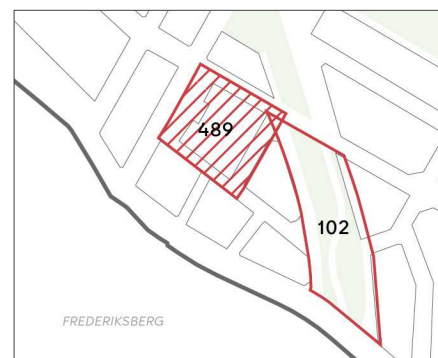
Formålet med lokalplanen er dels at fastlægge området til offentlige formål, for at muliggøre dets anvendelse til bydelspark i overensstemmelse med Helhedsplan for Indre Nørrebro. Herudover åbnes mulighed for etablering af offentlige beskyttelsesrum.



Endvidere muliggør lokalplanen bl.a. ændrede anlæg af vejene, således, at dele af vejarealerne kan anlægges med beplantning m.v.

Lokalplan 489 Nuuks Plads Metrostationsplads

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for at etablere en metrostationsplads for et vigtigt trafikalt knudepunkt i forbindelse med Cityringen. Pladsen skal udgøre et rekreativt område som relaterer sig til de tilgrænsende områder omkring Jagtvej, Rantzausgade, Hiort Lorensens Gade og Florsgade.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner



-  Gældende lokalplaner
-  Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. I lokalplanen er der bestemmelser, der sikrer social bæredygtighed ved almene boliger. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at bygherre ønsker at genbruge bygninger og materialer. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om grønne tage og mulighed for klimatilpasning med solceller. Herudover ønsker bygherre, at der gøres plads til delebilsordninger og ladestanderer til elbiler i parkeringskælderens.

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 entreprisens summen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

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

- Kommunes 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: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier

Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 miljøkrav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal følges for nybyggerier og renoveringer med en entreprisesum under 20 mio. kr.

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

Spildevandsplan

Kloakering

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

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 kloak.

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

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

Hvis vandet tænkes afledt til Ladegårds Å skal nævnes, at også næringsstoffet fosfor betragtes som et forurenende stof i ferskvand, selvom det ikke betegnes som miljøfarligt. Der kan derfor også blive krævet rensning for fx fosfor inden udledning.

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 terræn 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.

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

Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

I Jagtvej, Hiort Lorenzens Gade og Florsgade vil der blive etableret grønne veje. De grønne veje er planlagt udført i 2035.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af de grønne veje.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase: Vandforsyningsplan

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 ikke anvende supplerende varmekilder.

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: www.amid.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: www.kk.dk/affald. Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. 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: www.kk.dk/erhvervsaffald

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet har tidligere huset Landsarkivet i perioden 1893- 2009 med tilhørende udeareal. Landsarkivet havde tidligere en villa tilknyttet, den blev revet ned i 1960'erne for at give plads til de tilbygninger, der blev etableret, da behovet for yderligere arkivplads steg i denne periode.

Teknik- og Miljøforvaltningen har ingen oplysninger om forurening fra arealet. Arealet er en del af områdeklassificeringen, det skal derfor ventes, at der kan træffes lettere forurenede byjord.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, 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@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.
Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.
Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.
Kontakt: vand@tmf.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 hjemmesiden:
www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelse

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 grønne facader og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, for eksempel 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.

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. 867 af 27. juni 2016.

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 for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med tillæg 1 er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige stier/passager, 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 stueetagerens 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,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 2105 Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt umatrikulerede arealer og alle parceller, der efter den 16. april 2020 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

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

§ 3. Anvendelse

DELOMRÅDE I

Stk. 1. Anvendelse

Boliger og serviceerhverv

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Kommentar

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

Stk. 2. Boligandel

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at boligandelen fortsat overholdes.

Stk. 3. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være minimum 25 % af det samlede boligetageareal.

Andelen af almene boliger beregnes for området under ét.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

Stk. 4. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m². Bestemmelserne gælder for delområde I under ét.
- b) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m² i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m². Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m²
- e) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Stk. 5. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser. Fællesarealer skal placeres i stueetage (1. etage) eller over stueetagen.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

Kommentar

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

Stk. 6. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

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

Stk. 7. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

Stk. 8. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 2.800 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 1.000 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 2.000 m² etageareal.

I tilknytning til en virksomhed kan der tillades en mindre butik til salg af virksomhedens egne produkter. Arealet til butiksformål må maksimalt omfatte 20 % af virksomhedens samlede etageareal og maksimalt 500 m².

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m² pr. 19.marts 2020.

Stk. 9. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage) m.v.

For stueetager vist på tegning 2a med grøn markering gælder, at mindst 50 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må de anvendes til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler. Endvidere kan de anvendes til håndværk, der kan indpasses i området.

Stueetagerne må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker.

Stk. 10. Placering af anvendelse

Anvendelserne skal placeres som vist på tegning 2a og 2b.

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinjer

Mod Jagtvej, Rantzausgade, Florsgade og Hiort Lorenzens Gade opretholdes den eksisterende vejlinje, jf. tegning 3.

Stk. 2. Overkørsler

Overkørsler skal placeres som vist på tegning 3. Der må ikke etableres overkørsler mod Jagtvej og Rantzausgade.

Stk. 3. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-2 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 4. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje 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.

Ændringer af 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

FOR DELOMRÅDE I GÆLDER:

Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til parkering.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller og uddannelser, end den der i øvrigt gælder for erhverv og grundskoler.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger: 1 plads pr. 250 m²

Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m²

Grundskoler: 1 plads pr. 607 m²

Daginstitutioner: 1 plads pr. 286 m²

Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 714 m²

Erhverv: 1 plads pr. 214 m²

Kontorerhverv 1 plads pr. 286 m²

Butikker: 1 plads pr. 143 m²

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre.

Der kan etableres 1 parkeringsplads på terræn.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

Boliger:	4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Grundskoler:	1 pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
Daginstitutioner:	2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Uddannelses- institutioner:	1 plads pr. 2 studerende/ansat (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m².

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller og plejeboliger, end den der i øvrigt gælder for erhverv og boliger.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

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.

80 % af cykelparkering skal etableres i konstruktion/overdækket. 20 % på terræn.

Kommentar

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

FOR DELOMRÅDE II GÆLDER:

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Etageareal i område I

Det samlede etageareal må ikke overstige 10.000 m².

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5b.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5b.
- c) Porte og passager skal placeres, som vist på tegning 5c.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5b viste etageantal og bygningshøjder. De markerede felter med skravering skal have en ensartet skrå afskæring.
- b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 4 m, inklusive sokkel.
- c) Der må ikke etableres teknik på taget. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningen. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1 m til servicering af elevatorer. Nødvendig teknik skal placeres minimum 1,5 m inde på taget målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat ovenfor, kan overskrides med op til 3,5 m for hvad angår elevator- og trappetårne, når de er nødvendige for at kunne udnytte udendørs opholdsareal på tag. Elevator- og trappetårne skal placeres minimum 3 m inde på taget målt fra facader mod vejarealer og min 1,5 m fra facader mod udearealer på egen ejendom. Bygningshøjden kan også overskrides fsv. værn på tagterrasse med op til 0,4 m og jf. stk. § 7, stk. 4, e. For støjværn kan bygningshøjden overskrides med 0,9 m.
- d) Der må etableres to småbygninger på tagterrasse til drivhus og/eller, opbevaring på hver maksimum 6 m², som skal placeres min. 5 m inde på taget målt fra de udvendige facader (ikke gårdfacader). Bygningshøjden, fastsat ovenfor, kan overskrides med op til 2,5 m for hvad angår småbygninger på tag.

Stk. 4. Bevaringsværdige bygninger

- a) På tegning 5a er vist bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives udover det, der er fastlagt i stk. 1-3 og § 7, stk. 1.
- 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 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. Bevaringsværdig bebyggelse

Den på tegning 5a viste bevaringsværdige bebyggelses ydre må ikke ændres udover det, der er fastlagt i § 6, stk. 4 og nedenfor i pkt. a-n. For disse ændringer gælder at enhver ombygning, renovering eller ændring af bebyggelses ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne.

FOR NYROPS BYGNING, JF. TEGNING 6a, GÆLDER:

- a) Der kan langs facaderne a-d indsættes nye vinduer og døre i stueetagen. Vinduer og døre skal placeres symmetrisk i de enkelte murfelter og i gavlfacader. Højden for døre og vinduer skal have samme højde over terræn som eksisterende staldvinduer.
- b) Vinduer og døre skal være i metal og have farven grå.
- c) Langs facade a og b kan indsættes syv vindues- og dørfag på maks. 2 m i bredden - hver facade for sig. Hvert vindues og dørfag skal placeres i det enkelte murfelt mellem to staldvinduer og have en lodret deling i midten. Langs facade b kan i stedet for staldvinduer indsættes vinduer med samme bredde som staldvinduer.
- d) Langs facade c og d kan indsættes ét vindues- og dørparti på maks. 2 m i bredden, der skal have en lodret deling i midten.
- e) Nye vinduer og døre skal have gennemsigtigt glas og der skal anvendes glas uden spejlvirkning. Døre og vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes, idet skiltning tillades som enkeltstående bogstaver, tal og logo på maks. 15 % af dør- og vinduesglas i stueetagen og jf. stk. 6, a-b. Eksisterende matterede vinduesglas kan udskiftes jf. ovenfor. Der kan opsættes mindre dørskilte ved opgangsdøre langs facade a og c. Indgangspartier skal belyses efter Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse.

FOR KOPPELS BYGNING, JF. TEGNING 6a, GÆLDER:

- f) Eksisterende facadebeklædning i naturskiferplader skal ved renovering genopsættes på klink - enten som en sammenhængende facadebeklædning eller som beklædning, der kan opsættes i moduler. Langs facade e og g skal moduler være på min 1,7 m i bredden og langs facade f og h på min 2,1 m i bredden. Højden på moduler

skal min. svare til etagehøjden. Lodrette spor af profiler skal enten være placeret ensartet over hinanden eller ensartet forskudt.

- g) Skiferplader skal opsættes i samme mønster/takt som eksisterende, hvor facaden danner en lukket yderbeklædning (lukket klink). Alternativt kan skiferplader langs facaderne f, g og h opsættes med en forskudt takt (åben klink), hvis der er vinduer bag, så der skabes huller, hvor dagslyset kan passere. Huller mellem skiferplader må maks. være 12 cm i bredden og 16,5 cm i højden. Facader skal i en afstand på 0,6 m fra markerede hjørner, og hvor der ikke er huller til vinduer og døre foran teknikrum o. lign og langs facade e fremstå som en lukket skiferbeklædning.
- h) Eksisterende vinduer, døre og portlåger kan udskiftes. Der kan langs facaderne e-h laves nye huller i skiferbeklædningen til nye døre og vinduer.
- i) Vinduer og døre skal være i farven grå eller sort og være i metal eller træ og fsv. værn jf. stk. 5, c.
- j) Vinduer kan være maks. én etage i højden. I bredden kan langs facade e laves ét hul til vinduer og døre i stueetagen på maks. fire modulfag og maks. 8 m. Langs facade f kan huller til vinduer, døre og franske altaner være maks. 1 m i bredden. Langs facade g kan huller til vinduer, døre og franske altaner være maks. 0,9 m i bredden. Langs facade h kan huller til vinduer, døre og franske altaner være maks. 1,1 m i bredden. Indgangspartier i stueetagen kan markeres med en øget bredde på 0,3 m. Langs facade h kan der mod facadestykket mod metroforpladsen laves et større hul i stueetagen på maks. 4 m i bredden, der skal være trukket min. 1,6 m væk fra hjørnet.
- k) Huller til vinduer og døre skal fremstå som individuelle murhuller og vinduer og døre skal være trukket tilbage fra facaden. Vinduer og døre skal placeres asymmetrisk og forskudt, så der ikke skabes en taktfast, lodret, søjlevirkning. Der skal være min. 0,7 m mellem vinduer og døre i bredden langs facade e og g og min. 0,9 m langs facade f og h. Hvis der helt eller delvist hver facade for sig anvendes en opsætning af skifer med huller mellem pladerne, jf. pkt. f, skal arealet til vindues- og dørhuller tilsvarende reduceres. Der kan derudover i stueetagen langs facade f og h indsættes portlåger til varelevering og affald. Portlåger skal udføres med lukket beklædning i metal eller skifer. Der kan laves ét uinddækket porthul i facade f med adgang til bagvedliggende rampe til cykelkælder. Porthullet skal være placeret som vist på tegning 6a og må maks. være 3 m i bredden og maks. 1 etage i højden.
- l) Nye vinduer og døre skal have gennemsigtigt glas og der skal anvendes glas uden spejlvirkning. Døre og vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes, idet skiltning tillades som enkeltstående bogstaver, tal og logo på maks. 15 % af døre- og vinduesglas i stueetagen og jf. stk. 6 a-b. Endvidere muliggøres, at der kan placeres et skilt langs facade e over indgangspartiet, med en maks. højde på 40 cm i indgangspartiets længde og i farven hvid, og jf. ovenfor fsv. udformning og efter Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse. Der kan opsættes mindre dørskilte ved opgangsdøre. Indgangspartier og portåbninger skal belyses og kan markeres med en mindre overdækning efter Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse.
- m) Der kan etableres tagterrasse med opholdsareal og jf. stk. 4, e.

- n) Boligbebyggelse skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 10 m afstand mellem gadedør og port eller anden passagemulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades.

Stk. 2. Facader

FOR NYBYGGERI, JF. TEGNING 6b, GÆLDER:

- a) Materialerne skal være aluminium eller stål og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Farven skal være rødbrun.
- c) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.
- d) Der må ikke bruges plastikmaterialer eller andet.
- e) Langs facade a og b skal facaderne opdeles i moduler med lodrette og vandrette stålprofiler med en dybde på 30 cm til bagvedliggende vinduer og blændefelter. Langs facade a skal moduler have bredde på maks. 1,9 m og langs facade b en bredde på maks. 2,4 m. Der kan laves ét uinddækket porthul i facade a med adgang til bagvedliggende rampe til cykelkælder. Porthullet skal være placeret som vist på tegning 6b og må maks. være 3 m i bredden og maks. 1 etage i højden.
- f) Facade c og det på tegning 5b skraverede felt skal behandles som facader og have vinduer og facadebeplantning.
- g) Portlåger skal være i metal, træ eller glas.
- h) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- i) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 3. Vinduer, døre og indgangspartier

FOR NYBYGGERI, JF. TEGNING 6b, GÆLDER:

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Farven på vinduer og døre skal være rødbrun eller træets naturlige farve.
- c) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- d) Langs facaderne a skal mindst 75 % af stueetagens (1. etages) facade-længde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 3 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- e) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.
- f) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- g) Boligbebyggelse skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 10 m afstand mellem gadedør og port eller anden passagemulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades.

- h) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

Stk. 4. Tage

FOR NYBYGGERI, JF. TEGNING 6b, GÆLDER:

- a) Materialerne skal være i grå eller sort farve.
- b) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Tage skal være flade.
- d) Der kan indrettes taghave/ tagterrasse med opholdsareal.
- e) Værn om taghaver/tagterrasser skal være med balustre i metal eller klart glas og må ikke være i reflekterende materialer og med en højde på maksimalt 1,2 m mod opholdsarealet. Facadens sternkant kan fungere som værn indenfor den i § 6, stk. 1 angivne maksimale bygningshøjde. Støjskærme, jf. § 9, stk. 4 og tegning 8, skal have en højde på 1,5 m og skal være gennemsigtige, med klart glas. Supplerende værn og støjskærme til sternkanten skal være placeret min. 1 m fra facaden mod Florsgade og Hiort Lorenzens Gade, og 0,3 m mod øvrige facader.
- f) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solceller/-fangere, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- g) Langs taghavens/tagterrassens yderside, mod Florsgade og Hiort Lorenzens Gade, skal der i stedet for sedumtage etableres plantekasser i en bredde på min. 0,5 m som vist på tegning 7c.
- h) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- i) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- j) Om teknik på tage henvises til § 6, stk. 3, c.

Stk. 5. Altaner

- a) Boliger og serviceerhverv fra 1. sal og op, som vist på tegning 6c skal have altaner med et opholdsareal på minimum 90 cm gange 90 cm. Boliger langs øvrige facader skal have franske altaner.
- b) Altaner skal være indeliggende og alle udføres med en plantekasse på min 0,4 m² for bed til facadebegrønning.
- c) Altanværn skal være gennemsigtige, med klart glas eller spinkle balustre. Materialer må ikke være reflekterende.

Stk. 6. Reklamer

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.
- c) På nybyggeri kan skiltning, dog undtagen dørskilte, kun opsættes på glasfacader og som enkeltstående bogstaver, tal og logo eller fæstnes til facadens stålprofiler langs facaden. I stueetagen kan skilte også opsættes som klassiske byskilte med en maks. størrelse på 50 x 50 cm og med en maks. afstand fra facaden på 80 cm og med en frihøjde på 2,2 m.

§ 8. Ubebyggede arealer

FOR OMRÅDE I GÆLDER:

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

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

Boliger:	30 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Plejecentre og plejeboliger:	20 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

Teknik- og Miljøforvaltningen 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. 4.

Stk. 3. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 4. Indretning af ubebyggede arealer

Placering af byrum og kantzoner skal ske som vist på tegning 7a og 7b, og som det fremgår nedenfor.

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

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende maksimalt 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

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

Parkeringspladser til cykler skal placeres i grupper med pladser til mellem 5 og 20 cykler pr. gruppe.

Stk. 5. Byrum

Det på tegning 7a viste areal skal være befæstet med granit med ledelinjer i bordursten.

Som vist på tegning 7a, skal der være en sti, som friholder arealet til passage i byrummet i en bredde på 3 m.

Stk. 6. Kantzoner

Kantzonen udgør arealet fra facade til matrikelskel eller vejareal.

Kantzonen skal bestå af befæstede arealer i chaussésten med ledelinjer i bordursten.

FOR OMRÅDE I og II GÆLDER:

Stk. 7. Beplantning

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

Der skal være bede til facadebeplantning, som vist på tegning 7c. Bede skal have en bredde på min 50 % af den viste facadelængde og en dybde på mellem 0,3-0,6 m målt vinkelret på facaden.

Der skal plantes 3 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Der skal på tagterrace/taghave udover de i § 7, stk. 4 g nævnte plantekasser etableres minimum 120 m² beplantning i form af plantebede, svarende til minimum 13 % af opholdsarealets samlede omfang. Mindst fire af plantebedene skal være mere end 18 m².

Kommentar

Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.

Stk. 8. Betingelse for ibrugtagning

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

Stk. 9. Bevaringsværdige træer

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

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning 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 et træ er sygt, dødt eller faldet i en storm.

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 og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes 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: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):

- Boligers, grundskolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

Indendørs med lukkede vinduer:

- Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners 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, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

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

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

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret støjskærme, jf. § 7, stk.4, e og som vist på tegning 8.

§ 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 11. Særlige fællesanlæg

For område I gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret det i § 8, stk. 4-7 fastlagte byrum, kantzoner og beplantning.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.

§ 12. 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.

§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan Nuuks Plads Metrostationsplads bekendtgjort den 10. januar 2013 ophæves for så vidt angår markering på lokalplantegning nr. 4 af zoner for cykelparkering langs Rantzausgade og Hiort Lorenzens Gade og § 4, stk. 4 b.

Kommentar er af generel karakter

På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 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. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

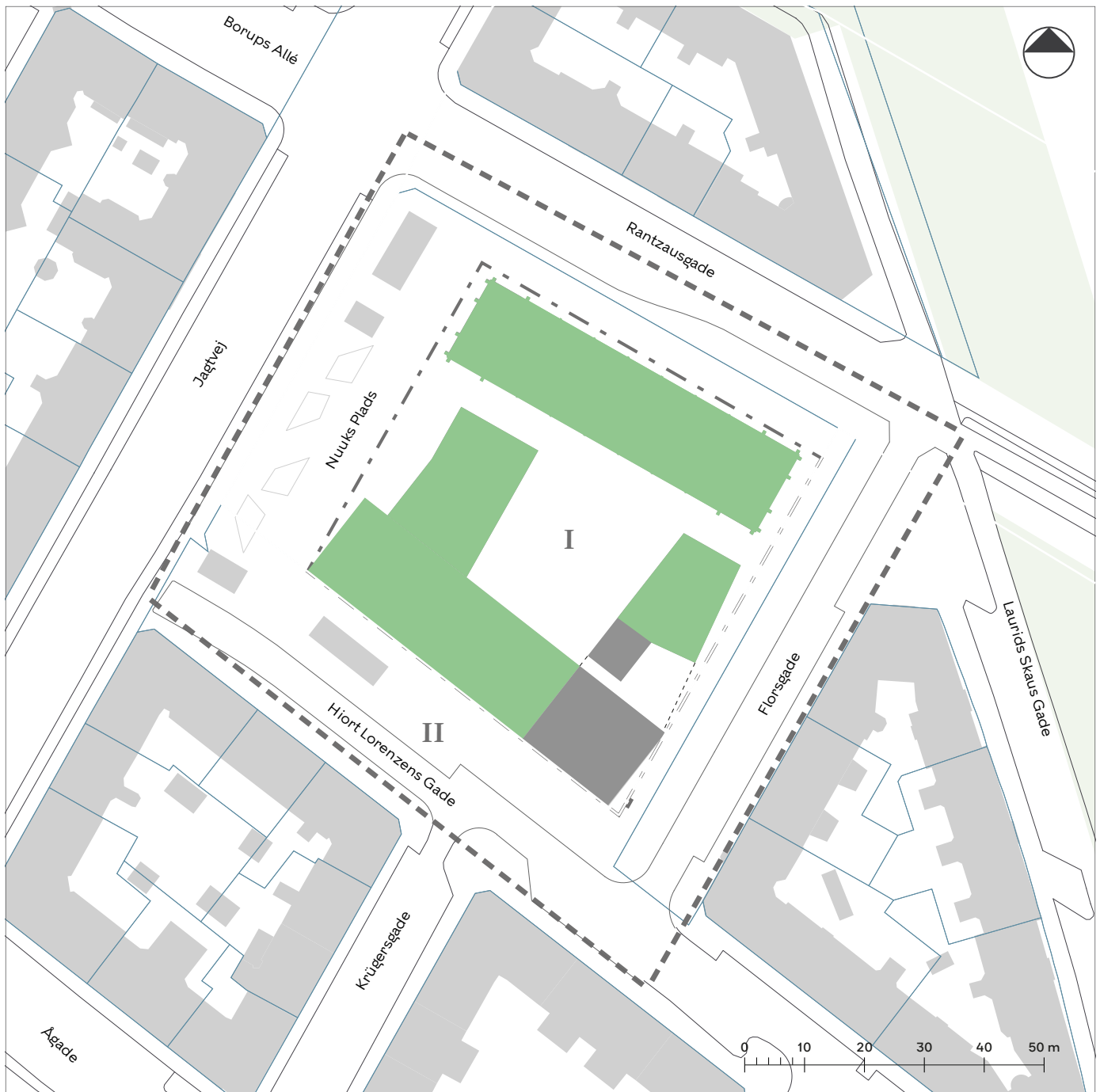
- · - Grænse mellem delområder

I-II Delområde

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)









- Publikumsorienterede serviceerhverv
- Bygning, hvor anvendelsen ikke er specifikt angivet

- Områdeafgrænsning
 - Grænse mellem delområder
 - I-II** Delområde
 - Matrikelskel
 - Eksisterende bygning
 - Byggfelt overliggende etager
- Bydelscenter Kommuneplan 2019

Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op

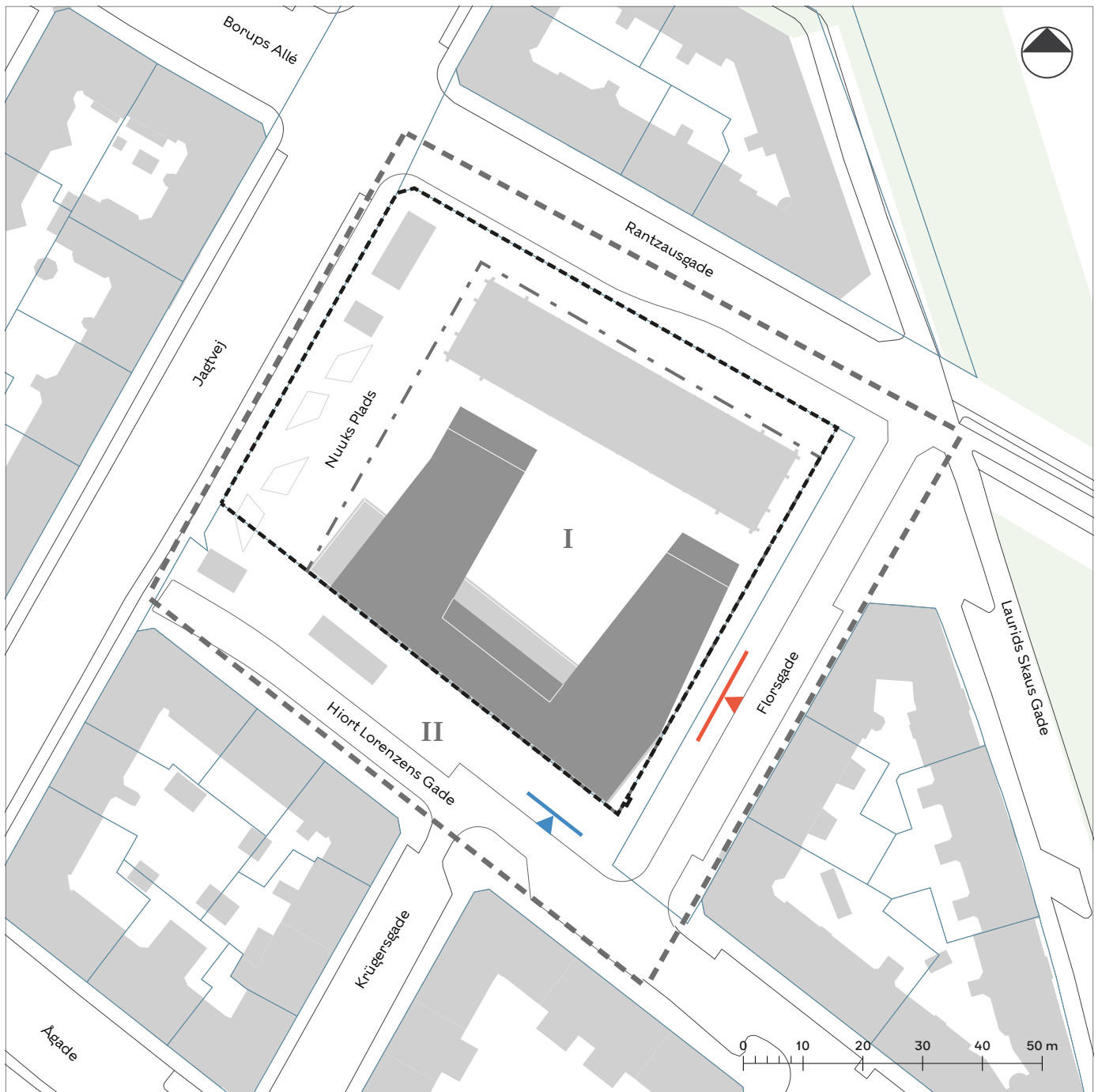




-  Bolig eller serviceerhverv
-  Serviceerhverv/Institution/Grundskole/Kulturelt formål







-  Områdeafgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-II** Delområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning

Bydelscenter Kommuneplan 2019

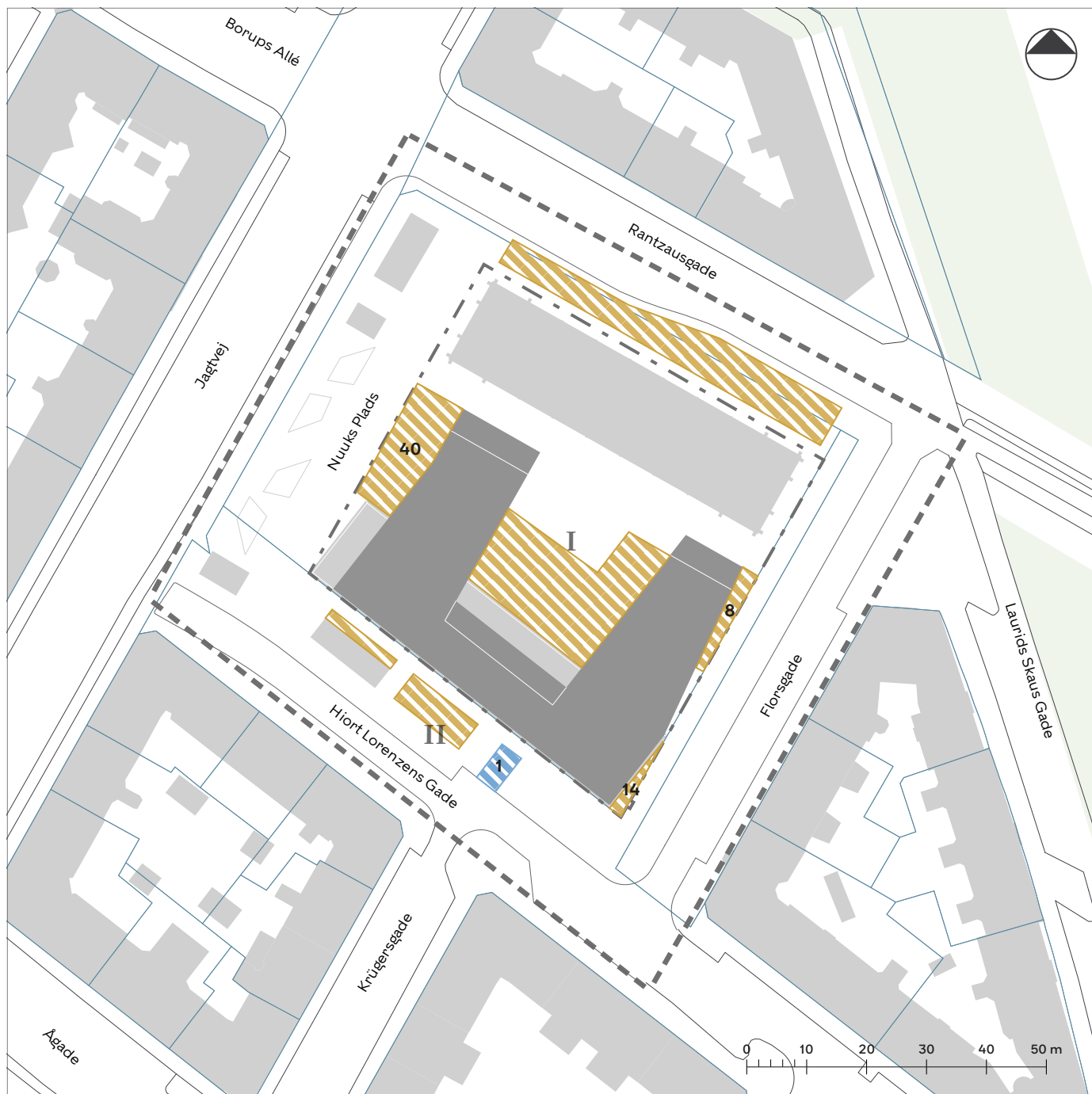
Tegning 3 · Veje




-  Overkørsel
-  Overkørsel til parkering

-  Områdeafgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-II** Delområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt
-  Eksisterende vejlinje


Tegning 4 · Bil- og cykelparkering



 Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser

 Cykelparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

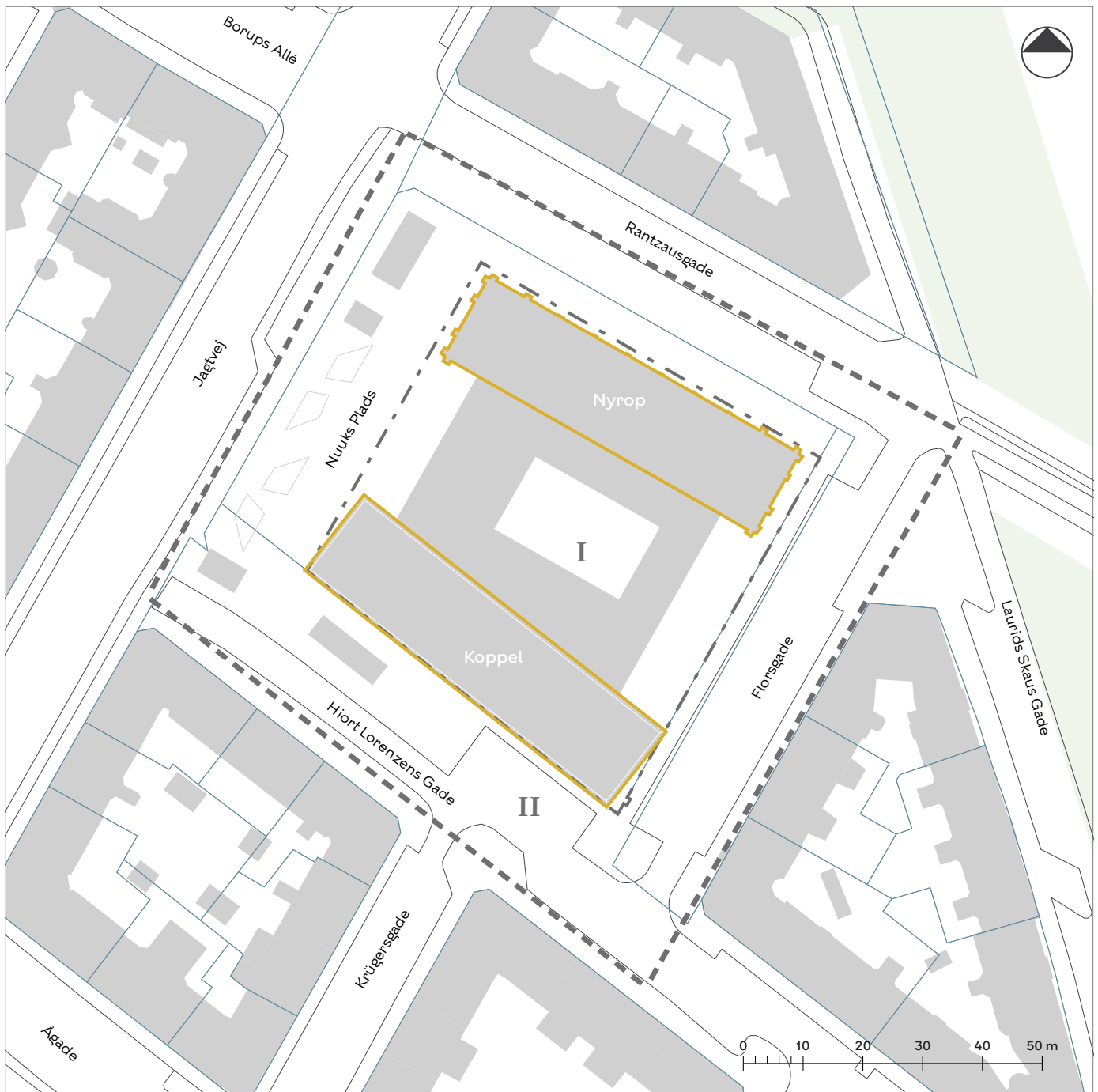
I-II Delområde


 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggfelt

Tegning 5a · Bevaring



 Bevaringsværdig bygning

 Områdeafgrænsning

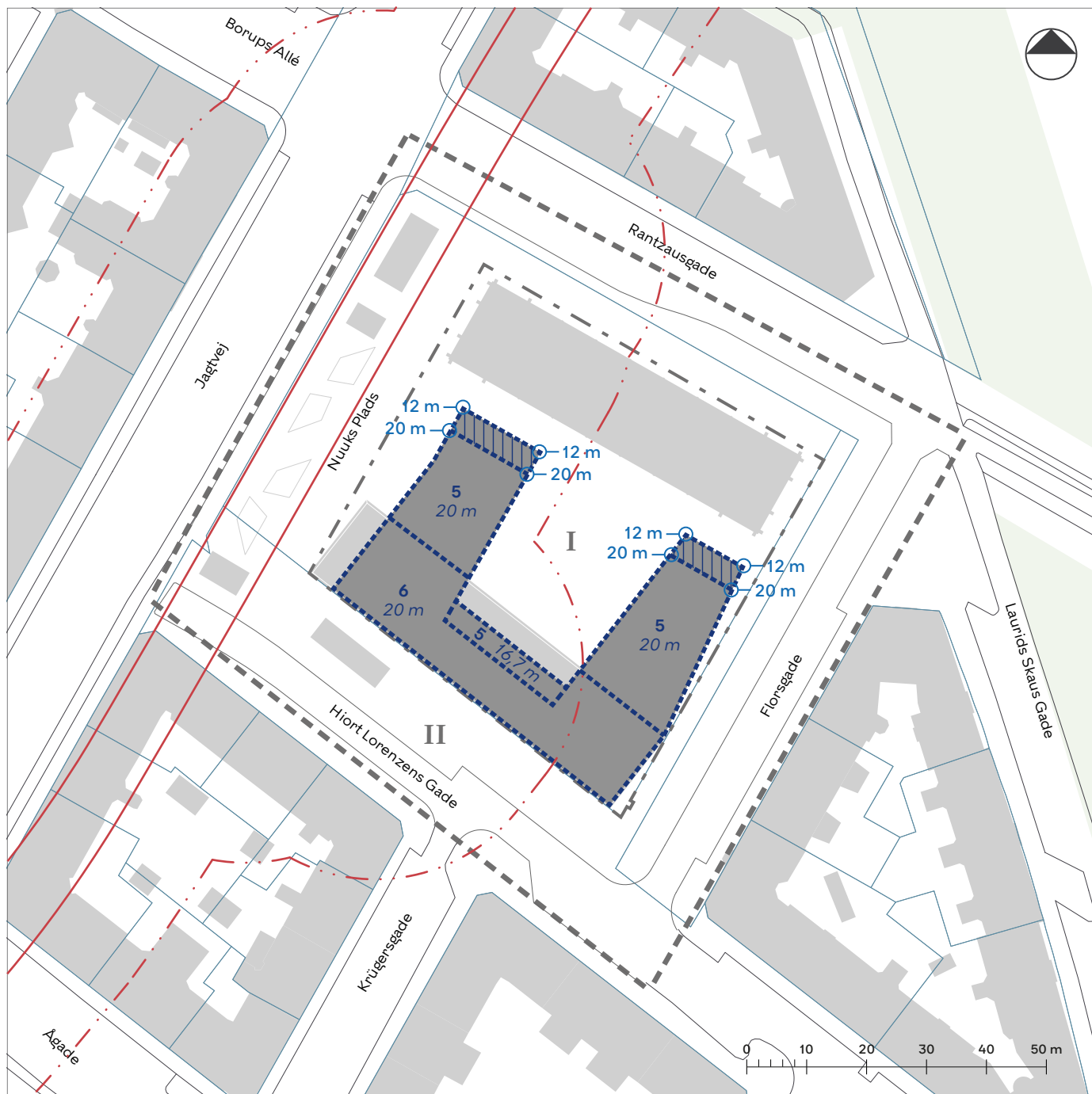
 Grænse mellem delområder

I-II Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

Tegning 5b · Bebyggelsens omfang og placering



▬▬▬▬▬ Afgrænsning af byggefelt

■ Bygefelt

▬▬▬▬▬ Skrå afskæring

x Maksimalt etageantal

x m Maksimal højde

○-x m Maksimal facadehøjde

▬▬▬▬▬ Områdeafgrænsning

- · - · - Grænse mellem delområder

I-II Delområde

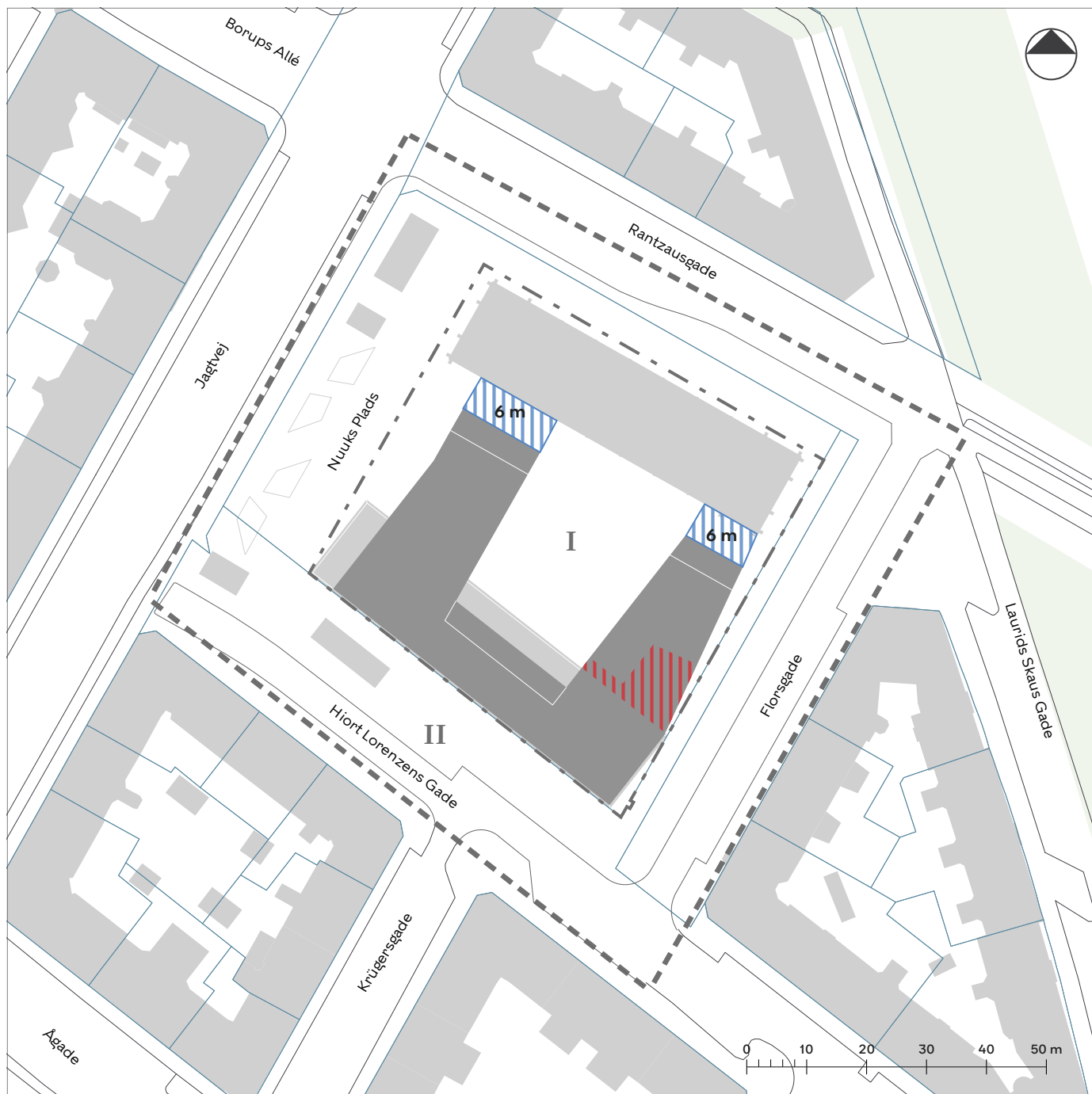
— Matrikelskel


■ Eksisterende bygning


— Eksisterende metrolinje

- · - · - Servitutlinje for eksisterende metro


Tegning 5c · Porte og passager



 Område, hvor der skal placeres en port

 Område, hvor der skal være en passage med angivelse af min. bredde

 Områdeafgrænsning

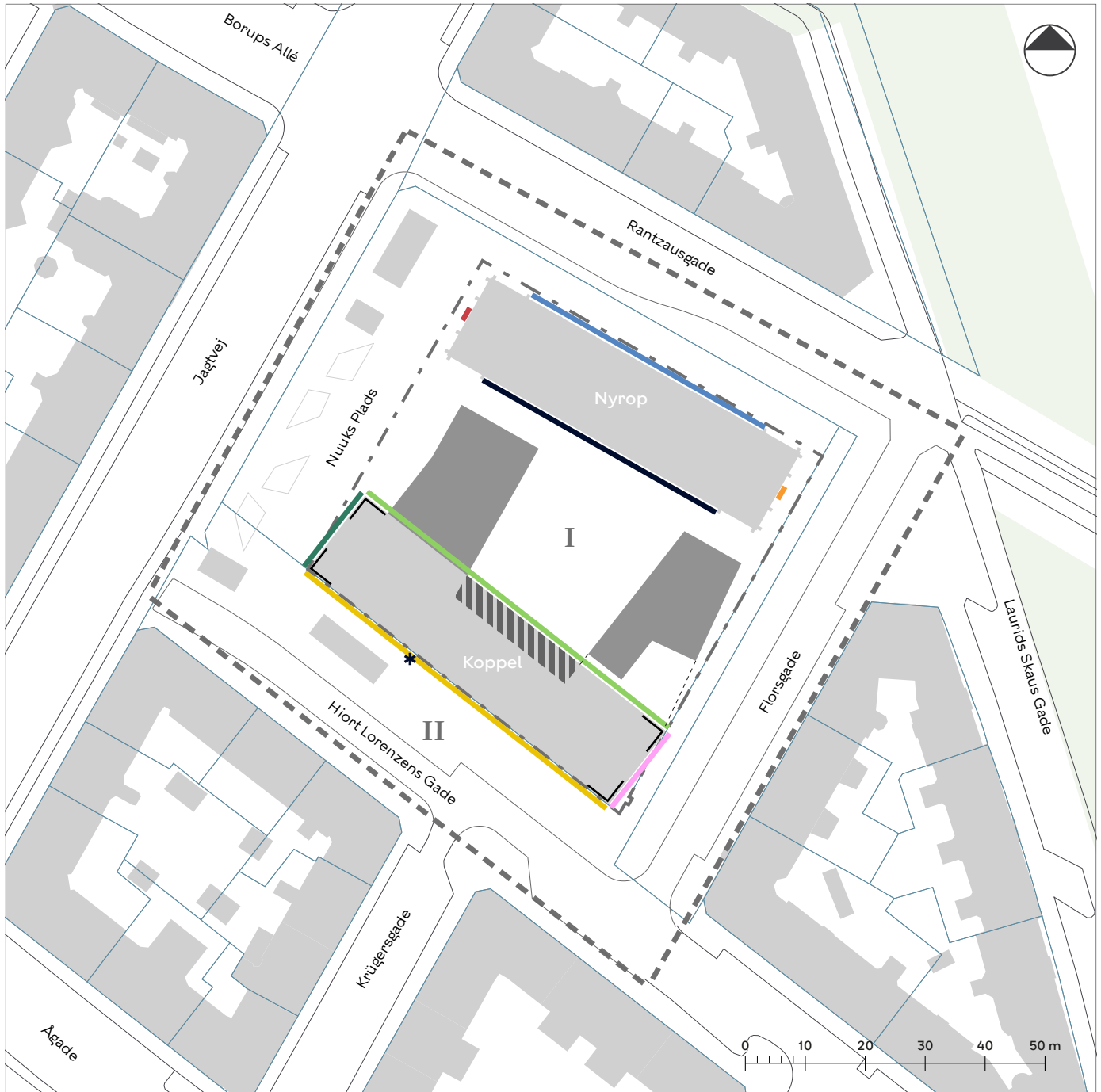
 Grænse mellem delområder


















I-II Delområde

 Matrikelskel

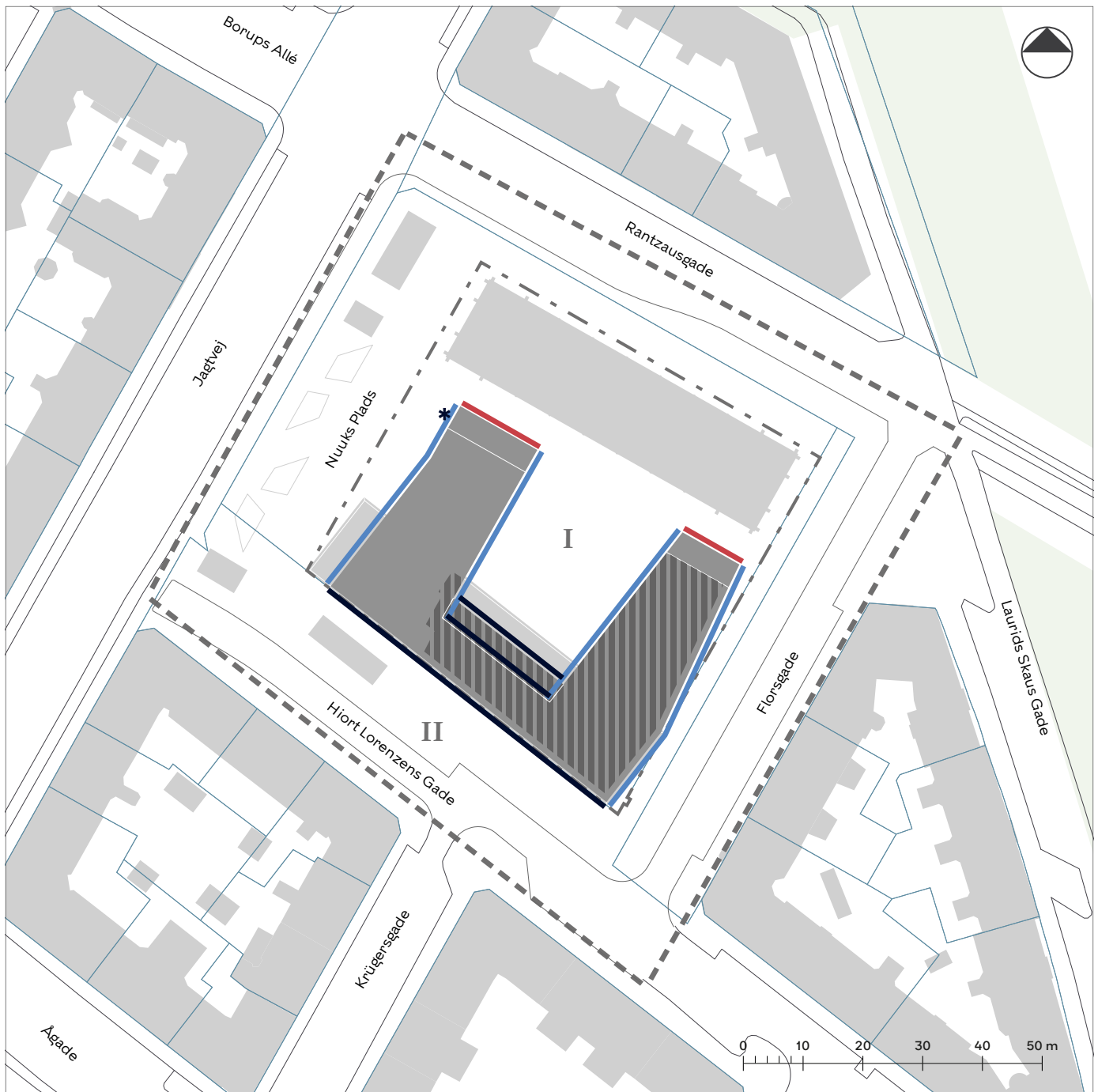
 Eksisterende bygning

Tegning 6a · Ydre fremtræden (bevaringsværdig bebyggelse)



- | | | | | | |
|---|---|---|--|---|-------------------------------|
|  | Facade a |  | Tagterrasse |  | Områdeafgrænsning |
|  | Facade b |  | Mulighed for porthul i facaden i forbindelse med adgang til cykelrampe |  | Grænse mellem delområder |
|  | Facade c | | |  | Delområde |
|  | Facade d | | |  | Matrikelskel |
|  | Facade e | | |  | Eksisterende bygning |
|  | Facade f | | |  | Byggefelt overliggende etager |
|  | Facade g | | | | |
|  | Facade h | | | | |
|  | Hjørner, der friholdes for udsparinger i beklædning | | | | |

Tegning 6b · Ydre fremtræden (nybyggeri)



— Facade a

— Facade b

— Facade c

▨ Tagterrasse

* Mulighed for porthul i facaden
i forbindelse med adgang til cykelrampe

--- Områdeafgrænsning

- · - Grænse mellem delområder

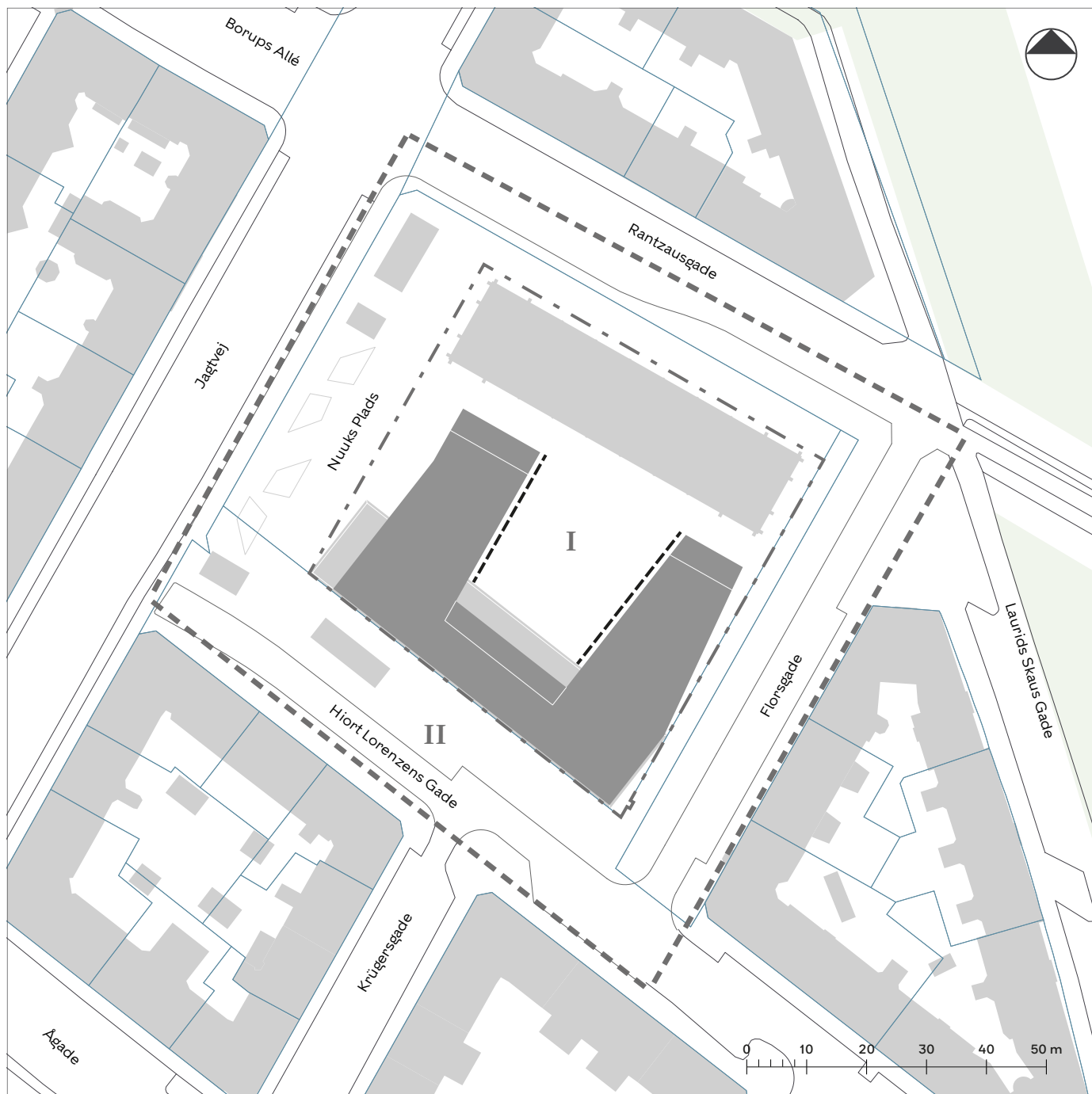
I-II Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

Tegning 6c · Altaner



----- Altan - indeliggende (2.-5. etage)

----- Områdeafgrænsning

- · - Grænse mellem delområder

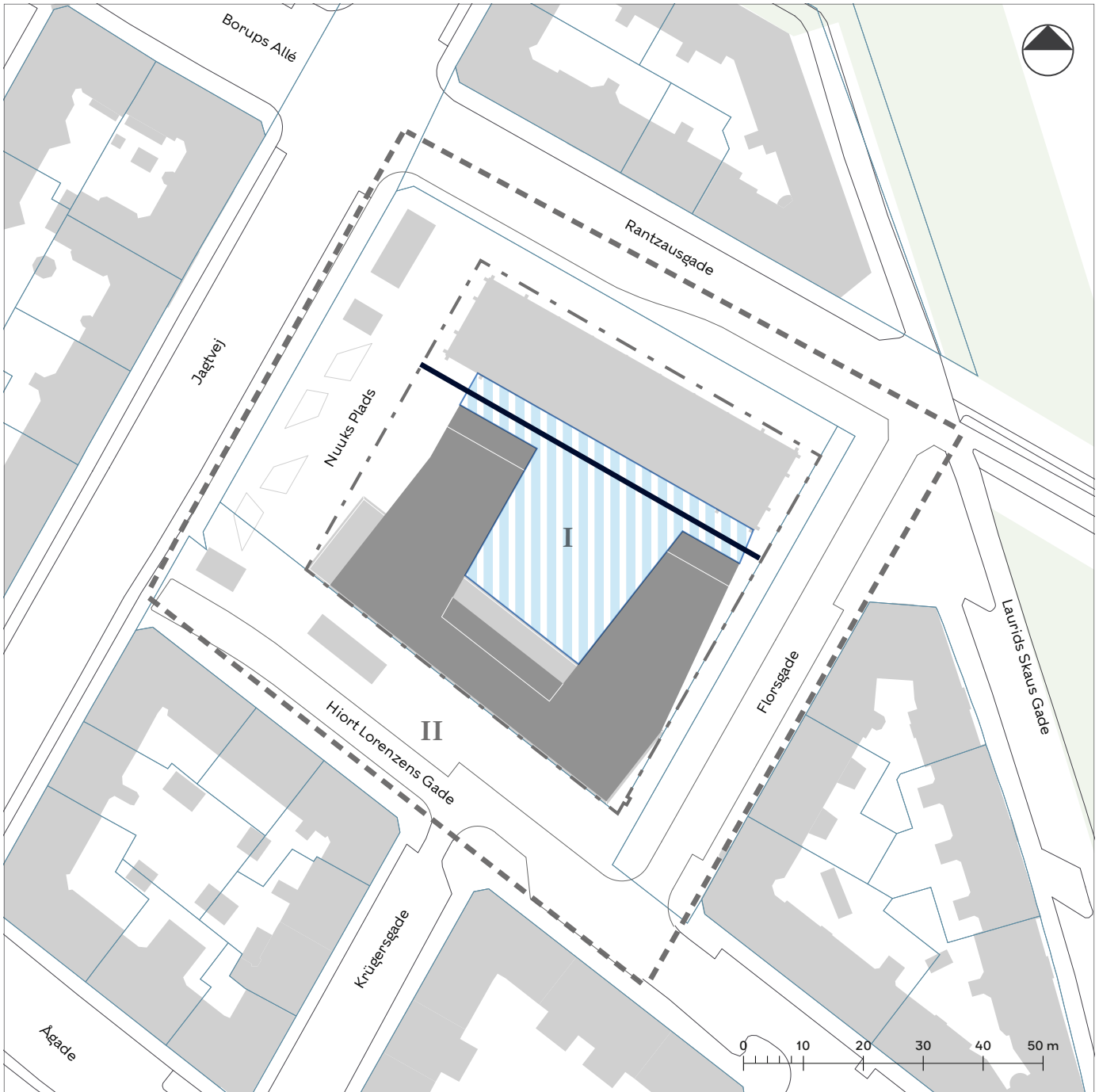
I-II Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt


Tegning 7a · Byrum



 Byrum

 Sti

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

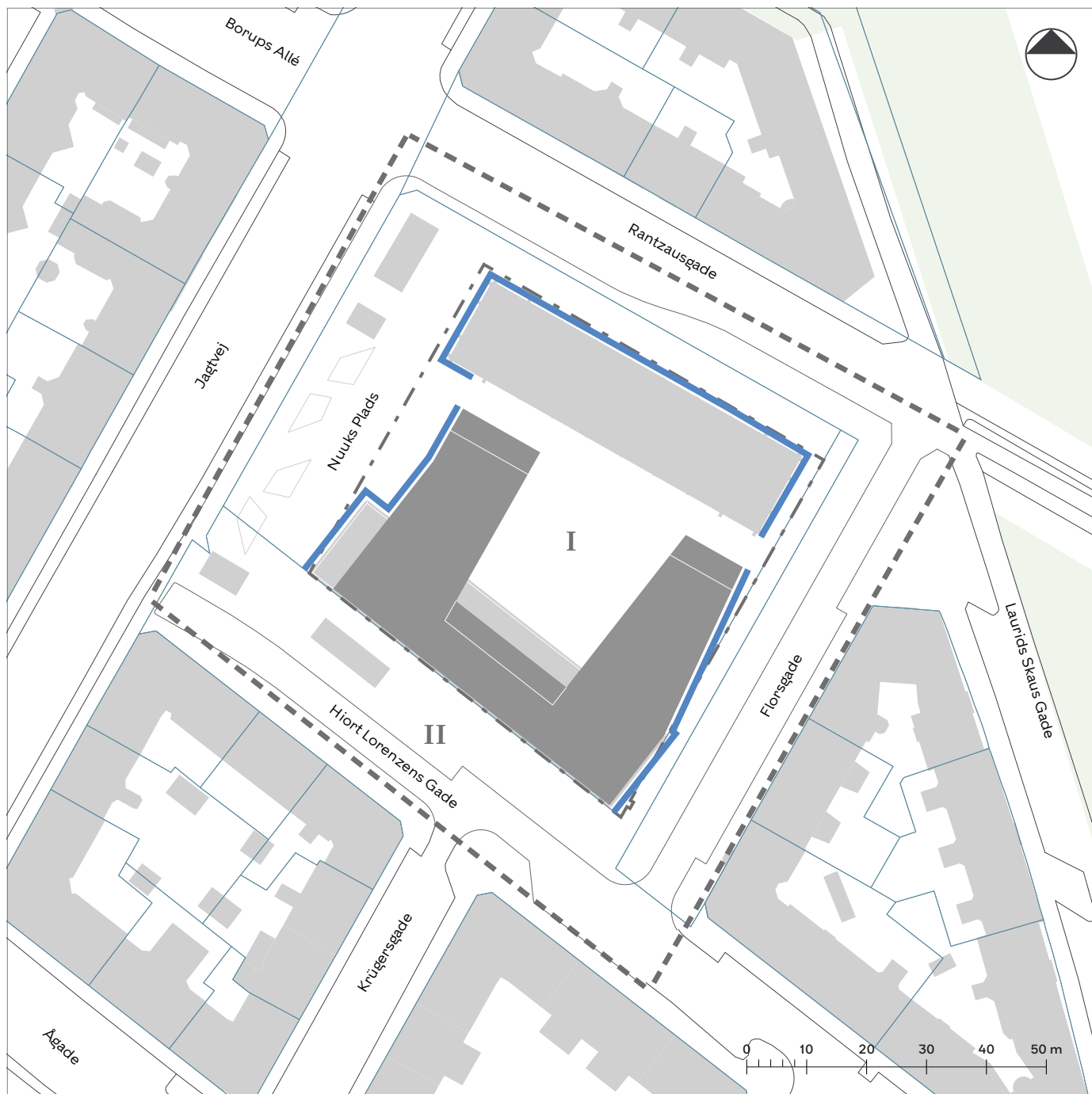
I-II Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning


 Byggefelt

Tegning 7b · Kantzoner



 Kantzone

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

I-II Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

Tegning 7c · Beplantning




 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

 Bevaringsværdigt træ

 Bed til facadebeplantning

 Plantekasser langs tagterrassens yderside

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

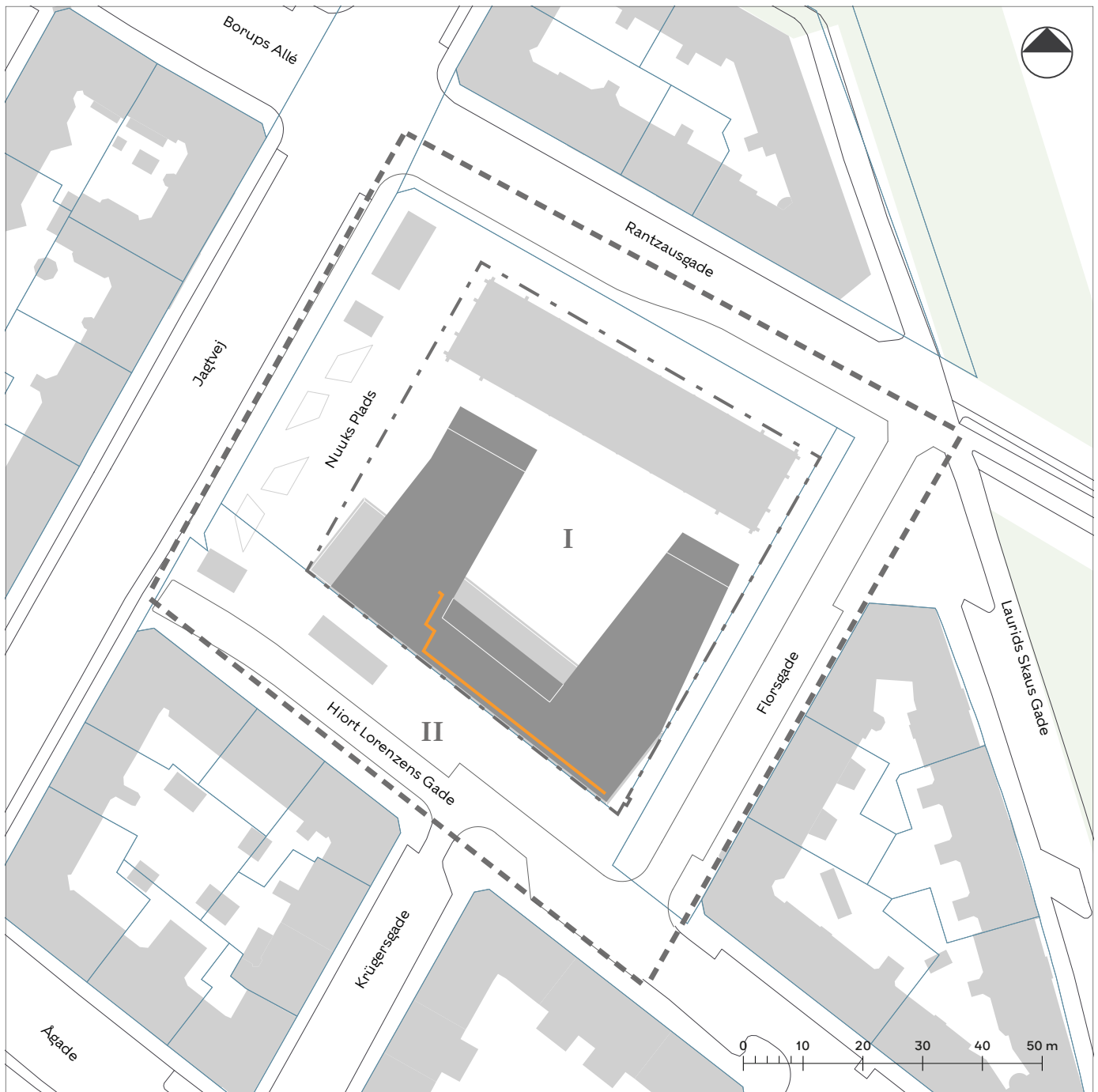
I-II Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

Tegning 8 · Støjskærme



— Støjskærm

--- Områdeafgrænsning

- · - 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 indsigt 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.

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til til-læg 1 til lokalplan 489 Nuuks Plads Metrostationsplads

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Enhver 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 lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]