

# "FARMACEUTISK HØJSKOLE" - tillæg 1

## Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 289

Borgerrepræsentationen har den xx. xxxxx 2011 vedtaget forslag til tillæg nr.1 til lokalplan nr. 289 "Farmaceutisk Højskole"

Lokalplanen ligger på Nørrebro

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxxxx til den xx. xxxxxxxx 2011

## Bilag 1



# Indhold

## Redegørelse for tillægget til lokalplanen ..... 3

Lokalplantillæggets baggrund.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Byggeønsker .....	5
Planmæssig og arkitektonisk vurdering .....	7
Lokalplantillæggets indhold .....	9
Miljøforhold .....	9
<i>Vurdering af projektets indvirkning på miljøet (VVM)</i> .....	9
<i>Lov om miljøvurdering af planer og programmer (MMP)</i> .....	9
<i>Miljømæssige gener fra virksomheder</i> .....	9
<i>Trafikstøj</i> .....	9
Skyggediagrammer .....	10

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning .....11

Kommuneplan 2009 .....	11
Forslag til Kommuneplan 2011 .....	11
Varmeplanlægning.....	11
Bydelsplan.....	11
Lokalplaner i kvarteret.....	11
Miljø i byggeri og anlæg .....	12
Regnvand .....	12

## Tilladelse efter anden lovgivning ..... 12

Affald .....	12
Jord- og grundvandsforurening .....	12
Museumsloven .....	12

## Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 289 "Farmaceutisk Højskole" ..... 13

§ 1. Formål.....	13
§ 2. Områdefægrænsning.....	13
§ 3. Anvendelse.....	13
§ 4. Veje og stier.....	13
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	13
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	14
§ 7. Ubebyggede arealer og parkering .....	15
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	16
§ 9. Bæredygtighed og regnvand.....	16
§ 10. Retsvirkninger .....	16
§ 11. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 289 .....	16
Kommentarer af generel karakter .....	16
Tegning nr. 1 .....	18
Tegning nr. 2 .....	19

## Lokalplan nr. 289 "Farmaceutisk Højskole" ....20

## Hvad er en lokalplan .....26

Lokalplan.....	26
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	26
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	26

## Mindretalsudtalelser ..... 27

## Praktiske oplysninger .....bagsiden

*Forsideillustration:  
Visualisering af indgang til Pharma Science Center set fra Nørre Allé.*

# Redegørelse for tillægget til lokalplanen



Luftfoto af området set mod sydvest (JW Luftfoto oktober 2010)



Lokalplantillægsområdet og dets omgivelser. Området, der er vist med rødt, ligger i den nordlige del af bydelen Nørrebro.

## Lokalplantillæggets baggrund

Universitets- og Bygningsstyrelsen og Københavns Universitet har anmodet om, at der igangsættes et lokalplanarbejde, sådan at der kan opføres en tilbygning til Det Farmaceutiske Fakultet på ejendommen matr. nr. 6310 Udenbys Klædebo Kvarter, København, Nørre Allé 69-71 i "Universitetsparken", der er en del af Nørre Campus. Det nye byggeri skal være centrum for fakultetets forskningsaktiviteter med nye laboratorier samt forsknings- og undervisningslokaler. 100-120 forskere og 30-60 studerende forventes at få deres gang i det nye "Pharma Science Center".

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 289 "Farmaceutisk Højskole" fra 1997, som fastlægger området til offentlige formål, f.eks. universitet, andre højere læreanstalter og dertil knyttede funktioner mv. samt fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 130. Opførelse af byggeriet kræver, at der bliver udarbejdet en ny lokalplan på grund af byggeriets omfang på ca. 4.700 m<sup>2</sup> etageareal.

Lokalplanen er udarbejdet som et tillæg til lokalplan nr. 289 "Farmaceutisk Højskole" sådan, at der fastlægges en ny bebyggelsesprocent på 160 for hele området omfattet af lokalplan nr. 289, og der fastlægges nye bebyggelsesregulerende bestemmelser for underområde I, der omfatter det nye byggeri.



*Egmontkollegiet.*



*Det Farmaceutiske Fakultet set fra Nørre Allé med byggefeltet mellem Bygning 17 forrest og Bygning 13 bagerst.*

### Lokalplanområdet og kvarteret

Det Farmaceutiske Fakultet er placeret i den nordligste trekant af "Universitetsparken", og er afgrænset af: Nørre Allé, Jagtvej og Universitetsparken. Området rummer Det Farmaceutiske Fakultet samt ledige lokaler, der skal istandsættes til brug for dele af Det Naturvidenskabelige Fakultet. Egmont Kollegiet med tre forskudte etagehuse i røde mursten afslutter området mod nord. Bygningerne i "Universitetsparken" fremstår fortrinsvis som større,

enkeltstående bygninger med enkelte mellembygninger i lavere højde. Mod Nørre Allé er universitetsbygningerne fortrinsvis placeret med gavlen mod vejen og mod Jagtvej med facadelængden langs med vejen. Materialerne er overvejende lyse natursten med andre facadebeklædninger på mellembygningerne, bl.a. glas, mørk natursten, kobber og røde mursten. Området fremstår med en grøn karakter, der spiller fint sammen med Fælledparken overfor.



*Den centrale grønning mellem Jagtvej og Nørre Allé.*



*Visualisering af indgang til Pharma Science Center set fra Nørre Allé mod nord.*

### **Byggeønsker**

Arkitektfirmaet C. F. Møller har for Universitetet lavet et skitseprojekt, der består af en bygning i 5 etager med en højde på ca. 21,5 meter. Bygningen bliver sammenbygget med den eksisterende Bygning 17 ved hjælp af en glasbygning, der skal fungere som atrium. Atriet vil også fungere som et centralt forskertorv og vil have offentlig gennemgang. Mod syd vil der være en gangforbindelse i 3. sals højde til Bygning 13.

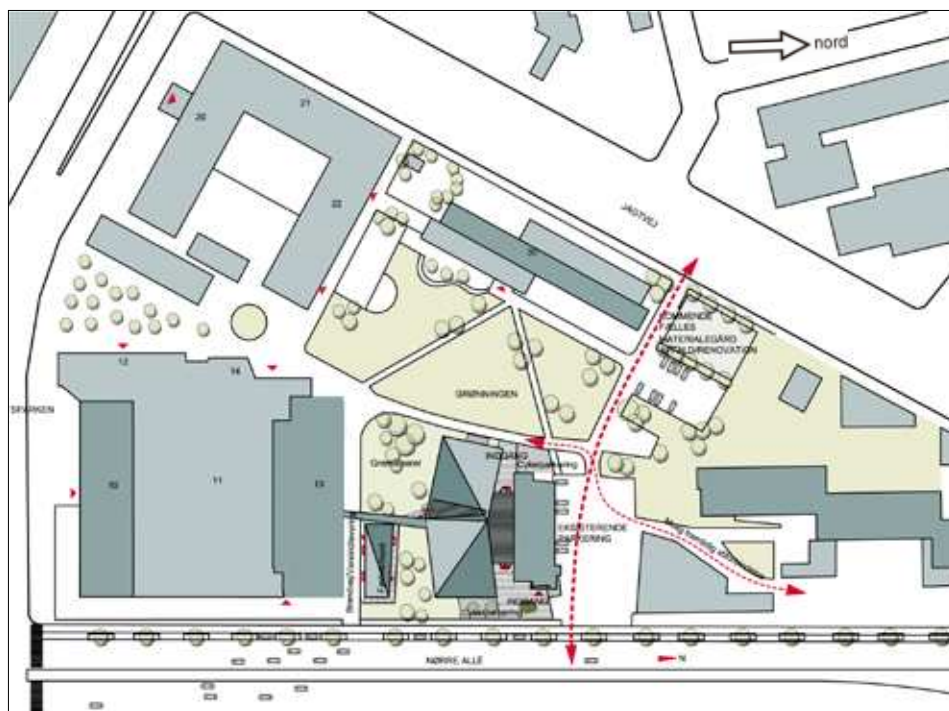
Den nye bygning kommer til at indeholde ca. 4.700 m<sup>2</sup> etageareal. Den nordlige facade, dele af stueetagen samt atriet vil få en facade i glas. Øvrige facader iklædes beklædning af enten kobber eller tombak (sidstnævnte er en legering af kobber og zink) og underdeles af vandrette vinduesbånd samt fremstår med relief i facaden ved facadepladernes sammenføjninger. Huset som helhed får med et knæk i grundplanet og et foldet tag i samme materiale som facaderne.



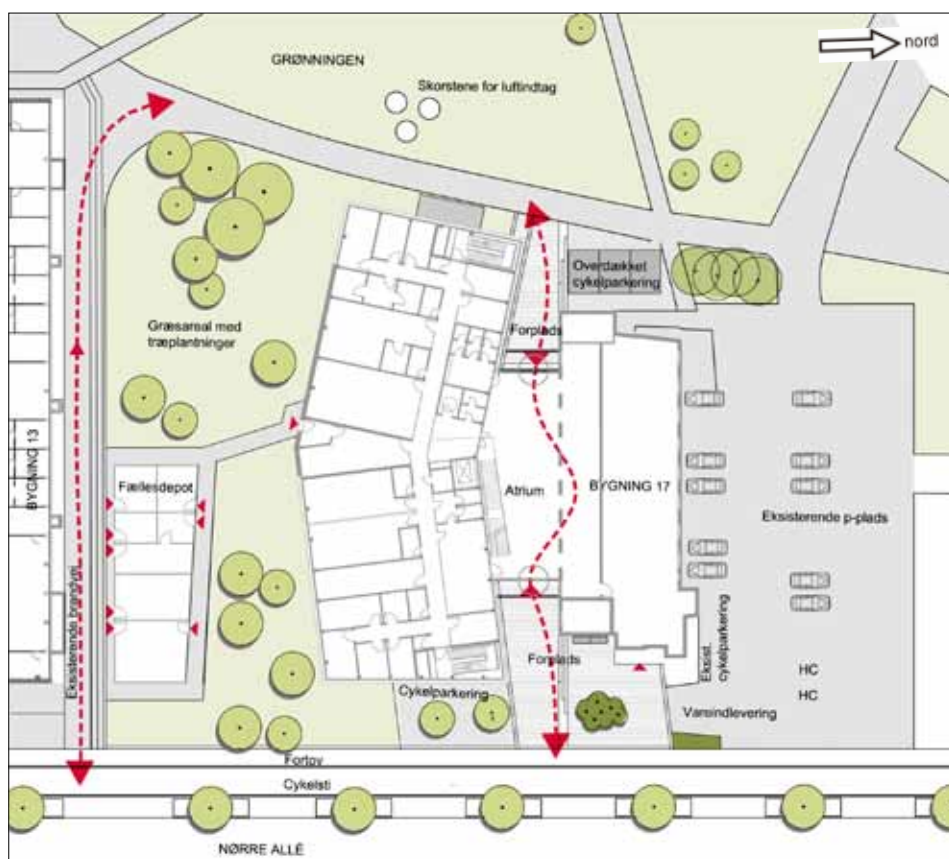
*Visualisering af indgang til Pharma Science Center set fra grønningen mellem Jagtvej og Nørre Allé.*

Huset indrettes med laboratorier og kontorer. Forsker-torvet i ariet skal være et samlingspunkt, der tænkes anvendt af hele fakultetet som et uformelt mødested f.eks. med infotavler, udstillinger, aktiviteter for skoler og på Kulturnatten mv. I en del af stueetagen placeres en enhed til forsøg med dyr. Ud for disse funktioner fremstår facaden mere lukket. Den eksisterende Bygning 17 skal indeholde en række "bløde" funktioner såsom frokoststue, møderum og kontorer.

Den nye bebyggelse står som udgangspunkt i græs, så koblingen til grønningen i midten af området virker umiddelbar. De to indgange markeres med hver sin forplads, der griber fat i henholdsvis Nørre Allé og grønningen. Forpladserne udføres med en fast belægning og med en udformning, der sikrer tilgængeligheden til bygningen. Passagen mellem den eksisterende Bygning 13 og den nye bygning vil blive udformet som en grøn passage og medvirke til visuelt at åbne campusområdet set fra



*Situationsplan, der viser Pharma Science Centers fremtidige beliggenhed mellem de eksisterende bygninger 13, 17 og 30.*



*Stueplan over projektet, der bl.a. viser Pharma Science Centers fremtidige forbindelse til den eksisterende Bygning 17 via et atrium/forsker-torvet.*

Nørre Allé. Cykelparkeringen placeres tæt ved indgangene mod henholdsvis Nørre Allé og grønningsen.

## Planmæssig og arkitektonisk vurdering

Universitetsparken er udbygget i perioden 1938-99. Projektforslaget bygger videre på den plan, som oprindeligt blev udtænkt for Universitetsparken, hvor hovedidéen var at placere bygninger langs de omgivende veje, således at et centralt grønt bælte kunne friholdes. I en ny udviklingsstrategi for Nørre Campus, "Vidensbydel Nørre Campus", der er resultatet af en arkitektkonkurrence i 2010, er det én af intentionerne for "Universitetsparken", at bygningerne mod grønningsen i midten af området skal fremstå synlige med hver deres tidstypiske træk uden buskads og krat. Dette princip understøtter den nye bebyggelse. Der peges også i udviklingsstrategien på at sikre åbenhed ved passager og visuelle forbindelser mellem gade og grønting. Der er sikret gennemgang fra gade til grønting via den grønne passage, og bygningen fremstår med en åbenhed i stueetagen.

Den foreslåede bebyggelse fremstår med fine arkitektoniske kvaliteter. Ved valget af materialet kobber eller tombak i facaden opnås en materialekarakter af høj kvalitet og med en god patinering. Facaden tegnes af fine detaljeringer i sammenføjninger og glaspartier, der sammen med husets knækkede form er med til at bryde den



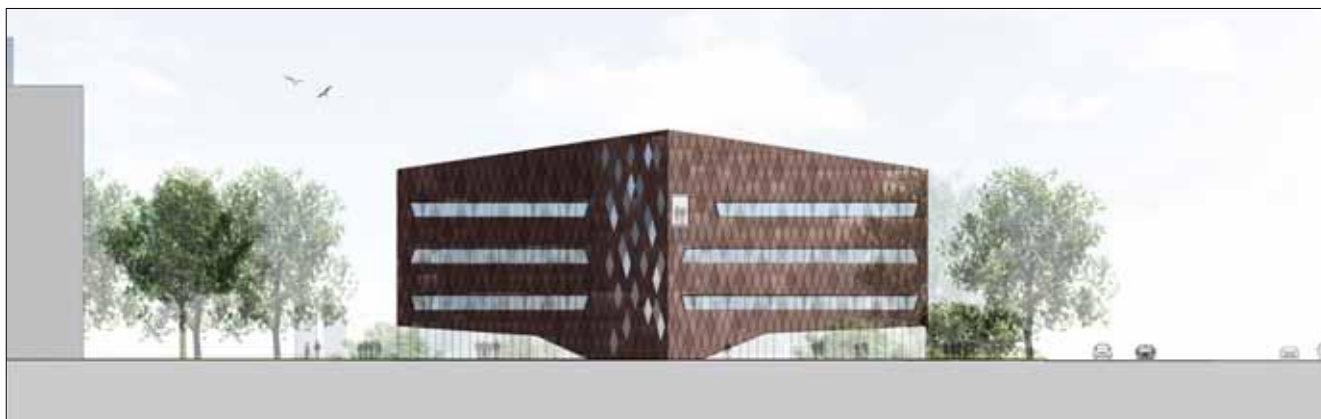
*Byggefeltet set fra Nørre Allé med Bygning 17 bagerst. De lave bygninger forrest skal nedrives.*



*Områdets nyeste byggeri fra 1999 er beliggende mod Jagtvej.*



*Facaden set fra Nørre Allé*



*Facaden set fra Bygning 13*

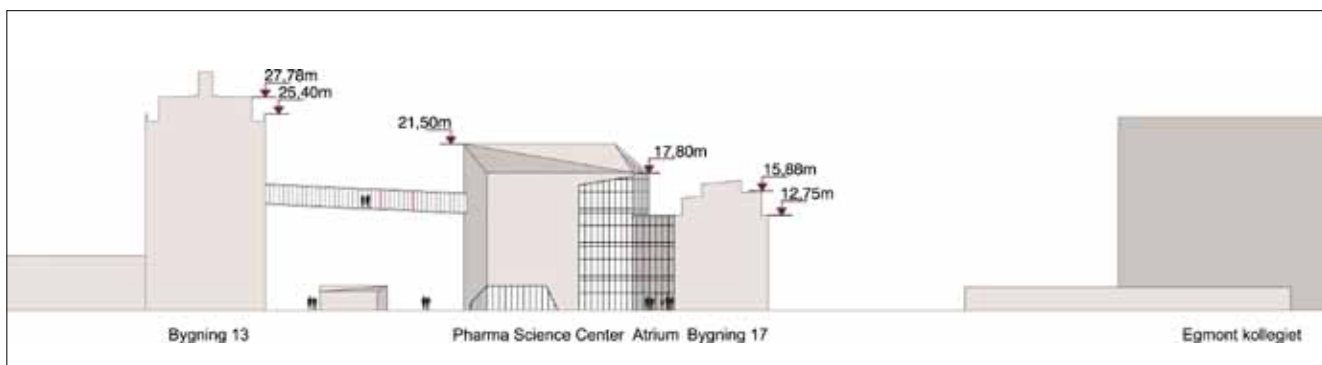


- Grænse for lokalplanområde
- Grænse for delområde
- Bygninger der nedrives
- Bygninger der indgår i en bevaringsværdig helhed i lokalplan 289

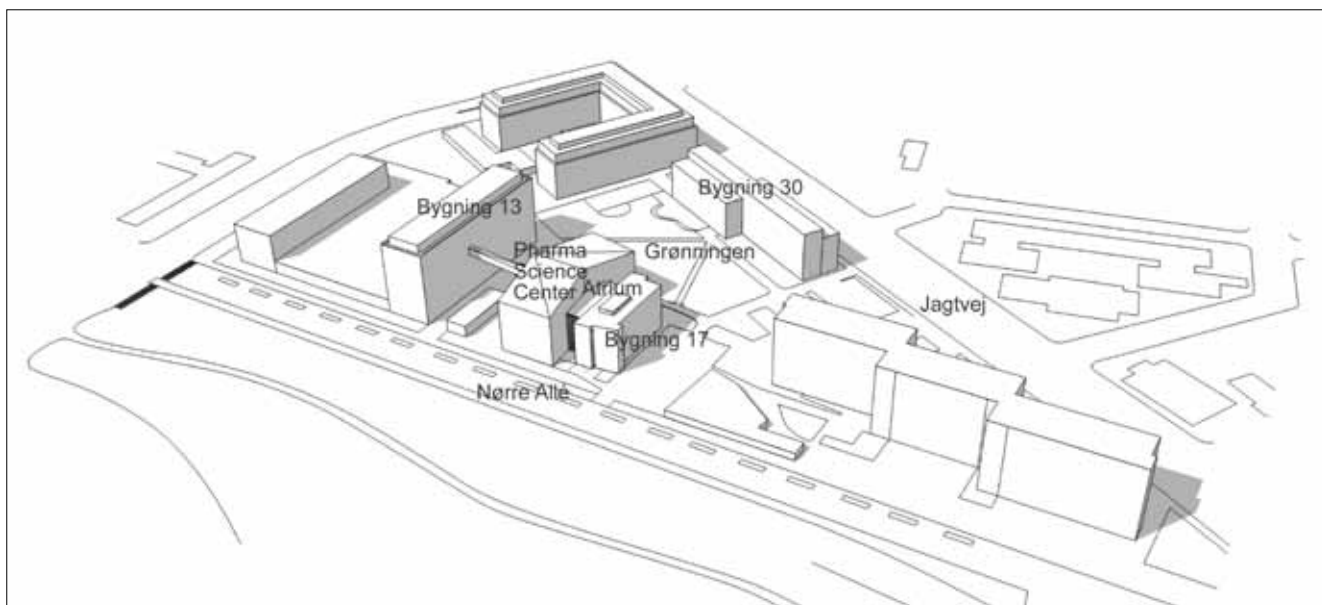
ellers kompakte bygningskrop. I den videre projektudvikling er det væsentligt at fastholde disse kvaliteter.

Huset sammenbygges med den noget lavere eksisterende Bygning 17, der har en højde på ca. 16 meter. Bygning 17 fremstår mod Nørre Allé med to gavle i lyse natursten adskilt af en mellembygning overvejende i glas. Det centrale atrium samler de to bygninger til en funktionel helhed og kobler nyt med gammelt. Tilbygningen af glas- og kobberpartier tilfører nye kvaliteter til det eksisterende bygningsanlæg og danner sammen med atriet i glas en god arkitektonisk sammenhæng med Bygning 17.

I byggefeltet findes nogle sammenbyggede skure og 1-etages bygninger, der foreslås nedrevet for at give plads til den nye bygning. Desuden findes i byggefeltet en central affaldshåndtering, som genplaceres i en ny varegård på det øvrige campusområde. To af de 1-etages bygninger indgår i den eksisterende lokalplan i en bevaringsværdig helhed og må kun ombygges eller ændres på en måde, der efter Magistratens (nu Teknik- og Miljøudvalgets) skøn sikrer, at helheden og enkeltbygningernes særlige arkitektoniske karakter ikke herved udviskes. Disse bygninger er ikke vurderet med en bevaringsværdi i



Principalsnit der viser bygningshøjder



Volumenmodel



SAVE-registret. Det er ikke forvaltningens vurdering, at bygningerne rummer bevaringsværdige kvaliteter, der i sig selv kan begrunde en bevaring, og det vurderes tilige, at der med den nye bebyggelse og bearbejdningen af udearealerne er sikret en god arkitektonisk helhed i området, som tilføres nye kvaliteter.

### Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget er det planmæssige grundlag for at opføre den ny bebyggelse til universitet, forskning og lignende samt dertil hørende administration og fællesfunktioner. Atriet skal indrettes med udadvendte fællesfunktioner, såsom foyer, reception, kantine, møde- og udstillingsfaciliteter og lignende.

Der fastlægges offentligt tilgængelige passager mellem Nørre Allé og grønningen i midten af området. Ny bebyggelse kan opføres i en højde på op til 24 m inden for nærmere angivne byggefeltter. Der er desuden bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, der sikrer, at ny bebyggelse fremtræder med et enkelt og nutidigt arkitektonisk udtryk ud fra en overordnet hovedidé. Hovedbygningen skal fremstå med en skulpturel form og med facader i kobber eller tombak. Atriumbygningen skal fremstå i glas. Tage på cykelskure samt depotbygning i én etage skal udføres med grønne tage.

I lokalplanen er fastlagt bestemmelser om indretning af friarealer. Indgangsarealer i forbindelse med atriet skal udføres med en fast belægning og gives en indretning, således at disse arealer fremtræder i en naturlig sammenhæng med de grønne omgivelser og bebyggelsens indgangspartier. De grønne arealer omkring bebyggelsen skal fremtræde med grønne flader i form af et græsdække og med grupper af blomstrende træer samt enkelte solitære træer. Der er bestemmelser om bevaring af eksisterende bevaringsværdig beplantning, som skal bevares i det omfang, de eksisterende beplantninger kan indpasses i den nye bebyggelse eller alternativt erstattes med ny beplantning.

Parkering er fastlagt til 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup> etageareal (maksimum), der skal placeres på terræn, i konstruktion eller evt. andetsteds i kvarteret.

Cykelparkering er fastlagt til 0,5 plads pr. studerende/ansat, hvoraf halvdelen skal være overdækket eller etableret i konstruktion.

Vejadgang til området sker fra Nørre Allé som i dag.

Bebyggelse skal udføres som lavenergiklasse 1.

### Miljøforhold

#### Vurdering af projektets indvirkning på miljøet (VVM)

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet, der vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

#### Lov om miljøvurdering af planer og programmer (MMP)

Planforslaget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009). Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4, eller projekter, der i størrelse og omfang, samt i forhold til lokalplanområdets nuværende udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

I forvaltningens vurdering indgår, at lokalplantillægget skal muliggøre bebyggelse til universitetsformål i et eksisterende universitetsområde. Bebyggelsen fremstår i højde og volumen i sammenhæng med de omgivende solitære bygninger. Den ny bebyggelse vurderes ikke at medføre en væsentlig forøgelse af trafikken. Trafikken vurderes at kunne håndteres på de eksisterende veje.

Afgørelsen offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget.

#### Miljømæssige gener fra virksomheder

Teknik- og Miljøforvaltningen er ikke bekendt med, at der skulle være væsentlige gener fra virksomheder i området.

#### Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Nørre Allé er beregnet til at ligge over  $L_{den}$  75 dB i såvel 1½ som 4 meters højde.

## Skyggediagrammer



21. marts  
kl. 9.00



21. juni  
kl. 9.00



21. marts  
kl. 12.00



21. juni  
kl. 12.00



21. marts  
kl. 14.00



21. juni  
kl. 14.00

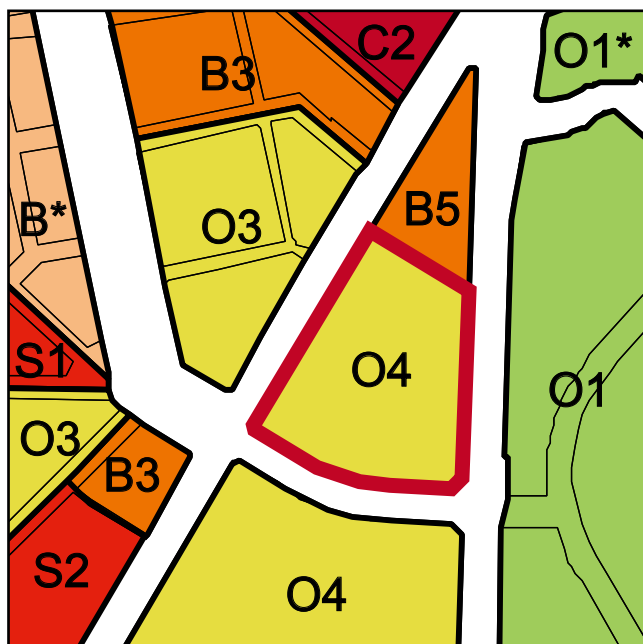


21. marts  
kl. 16.00



21. juni  
kl. 16.00

# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning



Rammebestemmelser i Kommuneplan 2009.  
Det aktuelle lokalplanområde er vist med rød ramme.

- B3-B5:** Områder til boliger
- B\*:** Områder til boliger (særlige bestemmelser)
- C2:** Områder til boliger og serviceerhverv
- S1-S2:** Områder til serviceerhverv
- O3-O4:** Områder til institutioner
- O1:** Områder til fritidsområder m.v.
- O1\*:** Områder til fritidsområder (særlige bestemmelser)

## Kommuneplan 2009

Området er i Kommuneplan 2009 fastlagt som et O4-område, der muliggør en anvendelse til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, ikke varige kolonihaver, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms, kollegie- og ældreboliger samt administration. O4-rammen muliggør en maksimal bebyggelsesprocent på 130 og en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Parkeringsdækningen må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

## Forslag til Kommuneplan 2011

Der vil i det kommende forslag til Kommuneplan 2011 blive indarbejdet en ny ramme for det pågældende område. Det forventes, at området vil få en O3-ramme med en stjernebemærkning om, at området maksimalt må have en bebyggelsesprocent på 160. Parkering fastlægges til 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup> etageareal. Københavns Kommune har indledt et samarbejde med Universitets- og Bygningsstyrelsen og Københavns Universitet for at fastlægge en

samlet parkeringsløsning for hele Universitetsparken. Parkeringsløsningen vil indgå i en aftale mellem Universitets- og Bygningsstyrelsen og Københavns Kommune, der forpligter Universitets- og Bygningsstyrelsen til at etablere de nødvendige parkeringspladser efter nærmere angivne retningslinier i aftalen. Aftalen vil foreligge i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan-tillæg.

Endelig vedtagelse af lokalplanen er afhængig af den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2011.

## Varmeplanlægning

Nybyggeri udlægges til at blive opført i overensstemmelse med kravene til lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement.

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Derfor skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Byggeriet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men der vil kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet.

## Bydelsplan

Nørrebro Lokaludvalg udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet.

Bydelsplanen for Nørrebro bliver sammen med de øvrige bydelsplaner vedlagt som bilag til Kommuneplan 2011.

## Lokalplaner i kvarteret

Det aktuelle planområde er beliggende inden for lokalplan nr. 289 "Farmaceutisk Højskole", der er fastlagt til offentlige formål – universitet, andre højere læreanstalter og dertil knyttede funktioner – samt private institutioner m.v. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i området.

Det aktuelle planområde grænser mod syd op til den sydlige del af Universitetsparken, der er omfattet af lokalplan nr. 351 "Universitetsparken", som fastlægger området til offentlige formål som universitet og forskerpark mv. På et areal beliggende ud til Jagtvej og et mindre areal på den anden side af Jagtvej har Borgerrepræsentationen d. 26. maj 2011 vedtaget lokalplanforslaget "Niels Bohr Science Park", der fastlægger området til offentlige formål som universitet, forskning og lignende samt serviceerhverv.

Sydvest for det aktuelle planområde er området omfattet af lokalplan nr. 76 "Titangade" med tillæggene 1, 2 og 3, der fastlægger området til erhvervs-, bolig- og offentlige formål m.v.

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og links til, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på: [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

# Tilladelse efter anden lovgivning

## Affald

Københavns Kommunens Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald.

Beholderantal og -placering skal aftales med Center for Miljø, der også kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer m.m.

## Jord- og grundvandsforurening

Matr.nr. 6310 Udenbys Klædebo, København, Nørre Allé 69-71, er omfattet af områdeklassificeringen og formodes at være lettere forurenede.

En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der

## Regnvand

Af Københavns Kommunes Spildevandsplan fremgår det, at regnvandet skal håndteres lokalt for at imødegå klimaændringerne og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor egen ejendom i et lokalområde omfattende flere ejendomme og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient. Ved lokal håndtering forstås, at regnvandet opsamles, forsinkes, genanvendes, fordampes, nedsives, afledes til eksisterende vandområde eller til rekreativt udformet vandelement, der etableres til at modtage regnvandet. Dette kaldes under ét Lokal Afledning af Regnvand, LAR.

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask. Ved større nybyggerier skal det vurderes, om der skal etableres et trestrengt system (se Spildevandsplanen).

Københavns Kommune har udgivet en LAR-Projekthåndbog, der beskriver en række LAR metoder og løsninger.

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

Hvis bygherren kan dokumentere, at dette ikke er muligt, skal det specifikke dokumentationsmateriale vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm.) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse.

Endelig skal det pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades.

Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

## 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.

# Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 289 "Farmaceutisk Højskole"

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Jagtvej, Universitetsparken, Nørre Allé og sydskellet af ejendommen matr. nr. 5853 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

## § 1. Formål

Formålet med lokalplantillægget er

- at muliggøre opførelse af bebyggelse til universitet, forskning og lignende samt dertil hørende administration og fællesfunktioner.
- at sikre indpasning af udadvendte fællesfunktioner i det centrale atrium således, at der sikres et levende og varieret miljø i området.
- at fastlægge retningslinier for omfang, placering og udformning af ny bebyggelse, således at projektet fremstår med en arkitektonisk hovedidé i et enkelt og nutidigt formsprog og i en god helhed med omgivelserne.
- at fastlægge bestemmelser for ubebyggede arealer, der sikrer passagemuligheder fra Nørre Allé til grønningsen i midten af området, samt sikrer at ubebyggede arealer får en indretning, der sikrer attraktive, grønne og oplevelsesrige byrum i sammenhæng med den centrale grønning.
- at området udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske ved krav til friarealer, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved bestemmelser om miljømæssige servicefunktioner, ved krav om lavenergibebyggelse samt ved udnyttelse af eksisterende infrastruktur, herunder fjernvarmenettet, og krav til opsamling og afledning af regnvand.

## § 2. Områdeafgrænsning

### Stk. 1

Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 6310 Udenbys Klædebo Kvarter, København og alle parceller, der efter den 1. oktober 2010 udstykkes i området.

### Stk. 2

Lokalplantillægsområdet inddeles i underområde I og II, som vist på tegning nr. 1.

## § 3. Anvendelse

For område I gælder:

### Stk. 1

Området fastlægges til offentlige formål, såsom universitet, forskning og lignende samt dertil hørende administration og fællesfunktioner. Det centrale atrium, jf. § 6, stk. 3, skal overvejende indrettes med udadvendte fællesfunktioner, såsom foyer, reception, kantine, møde- og udstillingsfaciliteter og lignende.

### Stk. 2

I forbindelse med nybyggeri skal der indrettes anlæg til affaldssortering.

### Stk. 3

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

## § 4. Veje og stier

For område I gælder:

### Stk. 1

Mod Nørre Allé opretholdes de eksisterende vejlinier.

### Stk. 2

Adgang for biler skal ske fra Nørre Allé med en placering, som det fremgår af tegning nr. 2.

### Stk. 3

Vareindlevering mv. skal ske fra Nørre Allé med en placering, som det fremgår af tegning nr. 2.

### Stk. 4

Stiforbindelser skal anlægges, som det i princippet fremgår af tegning nr. 2.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

For område I og II gælder:

### Stk. 1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 160.

For område I gælder:

### Stk. 2

Den på tegning nr. 1 markerede bebyggelse kan nedrives.

### Stk. 3

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på tegning nr. 2 viste byggefelter A, B og C.

### Stk. 4

Bygningshøjder må ikke overstige de på tegning nr. 2 angivne højder (henholdsvis 4 m, 14 m og 24 m). Bygningshøjder måles i forhold til eksisterende terræn.

### Stk. 5

Uanset stk.erne 1 og 4 kan Teknik- og Miljøudvalget godkende, at bestemmelserne om maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte nærmere

angivne bygningsdele, hvis overskridelsen er begrundet i arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være særlige anlæg til idrætsformål, tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover-/inddækninger og lignende.

#### **Stk. 6**

Uanset stk. 3 kan der etableres en lukket gangbroforbindelse mellem den eksisterende Bygning 13 og ny bebyggelse som vist på tegning nr. 2. Broen skal etableres i 3. sals højde og må ikke fremstå med fritstående søjler i terræn samt må maksimalt udgøre 3,5 m i højde og 3 m i bredde inklusive konstruktioner og facadeelementer.

#### **Stk. 7**

Ud over de i stk. 3-5 nævnte byggemuligheder kan der opføres enkelte mindre bygninger i én etage til cykelparkering, renovation og lignende.

#### **Stk. 8**

Den på tegning nr. 1 med krydsskravering viste bebyggelse, der indgår i en bevaringsværdig helhed, må kun ombygges eller ændres på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn sikrer, at helheden og enkeltbygningernes særlige arkitektoniske karakter ikke herved udviskes.

## **§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.**

For område I gælder:

#### **Stk. 1**

Ny bebyggelse skal fremstå med et enkelt og nutidigt arkitektonisk udtryk ud fra en overordnet hovedidé. Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning med omgivelserne. Bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

#### **Stk. 2**

For bebyggelse inden for byggefelt A gælder:

- a) Alle udvendige bygnings sider skal behandles som facader med vinduer og skal fremstå med en ensartet karakter. Facadebeklædning skal overvejende være kobber eller tombak. Facade mod nord skal dog overvejende være i glas. Facader skal med hensyn til proportionering, overflader og detaljering udføres med en høj arkitektonisk kvalitet og finish. Facade i stueetagen skal udføres med en åben og transparent karakter overvejende i glas langs de på tegning nr. 2 markerede strækninger.
- b) Tag skal udføres med hældning, der fremstår i en arkitektonisk helhed med facader. Tag skal udføres i samme materiale (kobber eller tombak) som facader, eller alternativt med svag hældning med begrønning.

#### **Stk. 3**

For bebyggelse inden for byggefelt B gælder:

- a) Bebyggelse skal udformes som et atrium, der skal udføres som en integreret del af bebyggelsen og fremstå overvejende i glas med mulighed for gennemsyn samt afsluttes med glastag.
- b) Hovedindgange til bebyggelsen skal placeres i forbindelse med atriet mod henholdsvis grønningen og Nørre Allé som markeret på tegning nr. 2.

#### **Stk. 4**

For bebyggelse inden for byggefelt C gælder:

- a) Bebyggelse skal udføres med facader i kobber eller tombak som den øvrige bebyggelse.
- b) Tag skal udformes som fladt tag eller med en svag hældning og skal udføres med begrønning.

#### **Stk. 5**

Gangbroforbindelsen, jf. § 5 stk. 6, skal fremtræde med vægge og tag i glas.

#### **Stk. 6**

- a) Vindues- og dørpartier m.v. skal udføres med en spinkel detaljering i ædeltræ, malet træ eller metal med en malerbehandlet overflade, der harmonerer med bygningens facader i øvrigt.
- b) Tekniske komponenter i forbindelse med ventilation, køling og lignende skal placeres inden for bygningens volumen bortset fra mindre ventilationsudtag og lignende, der skal gives en diskret placering og en enkel geometrisk udformning, der harmonerer med bygningens arkitektur
- c) Tagrender/nedløb og inddækninger skal udføres i metal eller udføres skjult.
- d) Vinduesglas skal være klart planglas og må ikke udføres med toning. Vinduer må ikke tilklæbes eller lignende, så de får karakter af facadebeklædning. Teknik- og Miljøforvaltningen kan i særlige tilfælde af hensyn til nødvendig afskærmning til laboratorier og lign. tillade matteret glas eller lign. i stueetagen ud til den grønne passage mod syd.
- e) Skiltning, reklamering, opsætning af facadebelysning, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal udformes således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Kun skiltning og reklamering, der har tilknytning til bebyggelsens anvendelse til universitetsformål og forskning må finde sted.
- f) Ibrugtagning af bebyggelse kan betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Udvendige antenner, herunder parabolantener, må ikke placeres på bygninger inden for byggefelterne A, B og C.

### Stk. 7

De i § 5 stk. 7 muliggjorte mindre bygninger i én etage skal udformes efter et ensartet koncept og med hensyn til materialer, farve og øvrige ydre fremtræden være sammenstemmede med den omgivende bebyggelse. Tage skal udføres med begrønning.

## § 7. Ubebyggede arealer og parkering.

For område I gælder:

### Stk. 1

Friarealet skal udgøre minimum 10 % af etagearealet. Til friarealet kan medregnes den del af interne veje og stier, der er forbeholdt fodgængere og cyklister. Parkerings- og tilkørselsarealer kan ikke medregnes i friarealer.

### Stk. 2

- Ubebyggede arealer skal indrettes med henblik på at skabe attraktive, grønne og oplevelsesrige byrum, hvor der inviteres til passagemuligheder og ophold, og skal med hensyn til beplantning, belægning, belysning og inventar m.v. etableres efter en samlet plan.
- Indgangsarealer i forbindelse med atriet med en placering i princippet som vist på tegning nr. 2 skal udføres med en fast belægning og skal gives en indretning, således at disse arealer fremtræder i en naturlig sammenhæng med bebyggelsens indgangspartier og de grønne omgivelser.
- Ubebyggede arealer omkring bebyggelsen i en udstrækning i princippet som angivet på tegning nr. 2 skal fremtræde som grønne arealer i form af et græs-dække og med beplantning såsom grupper af buske og blomstrende træer, større solitære træer, m.v.
- Beplantning på friarealerne skal glide naturligt sammen med beplantningen på den på tegning nr. 2 markerede grønning.

### Stk. 3

Der må ikke opsættes hegn. Teknik- og Miljøforvaltningen kan dog tillade hegning i særlige tilfælde, eksempelvis til varegårde og lignende.

### Stk. 4

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 250 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering kan etableres på terræn eller i konstruktion i form af underjordiske anlæg. Parkering kan placeres andetsteds i kvarteret efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere godkendelse. Parkering på terræn må kun placeres på det på tegning nr. 2 markerede areal.

### Stk. 5

Der skal etableres mindst 0,5 cykelparkeringsplads pr. studerende/ansat. Cykelparkering skal placeres i tæt tilknytning til de enkelte byggerier og minimum halvdelen skal etableres i konstruktion dvs. med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af bygningen. Cykelparkering på terræn skal med hensyn til placering,

udformning og integration til friarealet mv. indpasses på en hensigtsmæssig måde.

## Kommentar

Ved tæt tilknytning menes, at man som cyklist kan ankomme til de enkelte bygningers hovedadgangspunkter, og i umiddelbar nærhed hertil kan finde fornuftig afsætningsplads til sin cykel.

### Stk. 6

Udformning af belysning med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lyssætning af stiforløb og indgange mv. skal ske efter ensrettede principper. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller naboer.

### Stk. 7

De på tegning nr. 1 markerede bevaringsværdige træer skal indgå i områdets fremtidige beplantning og må ikke beskæres eller fjernes uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse. De med rødt markerede bevaringsværdige træer kan fjernes i forbindelse med nybyggeri på betingelse af, at der plantes nye træer med en stammeomkreds på minimum 18-20 cm én meter over terræn.

Bevaringsværdige træer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger sikres mod beskadigelser, herunder i nedrivnings-, bygge- og anlægsperioden for så vidt angår rodnet, stamme og krone.

Udgravninger og jordpåfyldninger inden for træernes vækstsone/drypzone forudsætter Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

## Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation, der vil blive givet, hvis træerne er syge eller døde. Det vil blive betinget, at der sker en genplantning af træer.

For at forhindre jordkomprimering skal eksisterende og kommende grønne arealer samt eksisterende træers vækstsone beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden skal træers dryp- og vækstsone beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader.

I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 8

Træer skal enten plantes i åbne muldbede på min. 10 m<sup>2</sup> eller, hvis det sker i areal med fast belægning, med mindst 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen. De åbne muldbede kan afsluttes med græs, bundplantning eller grus. Muldlaget skal være mindst ½ m dybt, og eksisterende råjord herunder skal løsnes, for at sikre afvanding. Ved plantning af træer over dæk skal bedet være mindst

1,5 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk skal mindst have 0,5 m muldlag.

#### Stk. 9

Adgangs- og opholdsarealer på terræn skal udformes således, at de er tilgængelige for alle og tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne. Belægninger i hovedganglinier skal være trinfri og have jævne forløb med ledelinier og kontrastmarkeringer integreret i belægningen ved tilsluttede trin og forhindringer. Der skal sikres alternative handicapvenlige adgange de steder, hvor der etableres trapper.

#### Stk. 10

Friarealet samt parkerings- og tilkørselsarealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg for flere ejendomme.

### § 8. Foranstaltninger mod forureninggener

For område I og II gælder:

På højere læreanstalter, hoteller og i kontorer og lignende må det indendørs støjniveau med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstige 51 Lden dB fra vejtrafik. Det nødvendige luftskifte kan dog eventuelt sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A).

#### Kommentar

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator  $L_{den}$  vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aften og natten.

### § 9. Bæredygtighed og regnvand

For område I og II gælder:

Nybyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse, hvorved forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

#### Kommentar

Hele København er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Men da lokalplanområdet udlægges til lavenergiklasse, skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten.

Byggeri i lokalplanområdet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men der vil kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet.

### § 10. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

### § 11. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 289

Lokalplantillægget ophæver følgende bestemmelser i lokalplan nr. 289, bekendtgjort den 19. november 1997 og tinglyst den 4. december 1997:

§ 5, stk. 1 vedrørende bebyggelsesprocenten

§ 7 vedrørende foranstaltninger mod forureninggener

§ 12 vedrørende kollektiv varmforsyning.

Lokalplantillægget ophæver for så vidt angår område I følgende bestemmelser i lokalplan nr. 289, bekendtgjort den 19. november 1997 og tinglyst den 4. december 1997:

§ 1 vedrørende formål

§ 3 vedrørende anvendelse

§ 5 vedrørende bebyggelsens omfang og placering

§ 6 vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden

§ 9 vedrørende ubebyggede arealer.

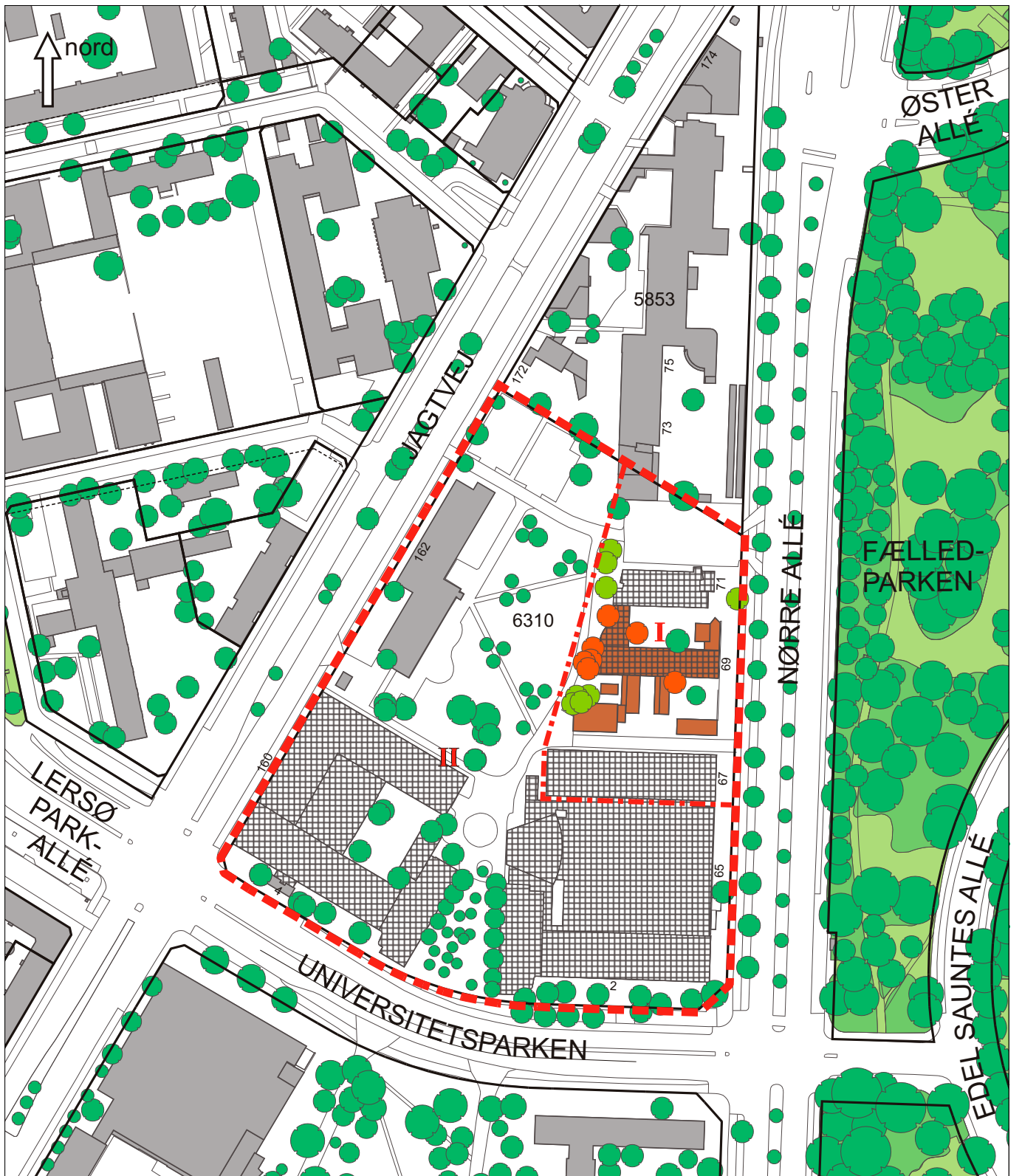
#### Kommentarer af generel karakter




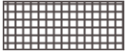


- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- 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.



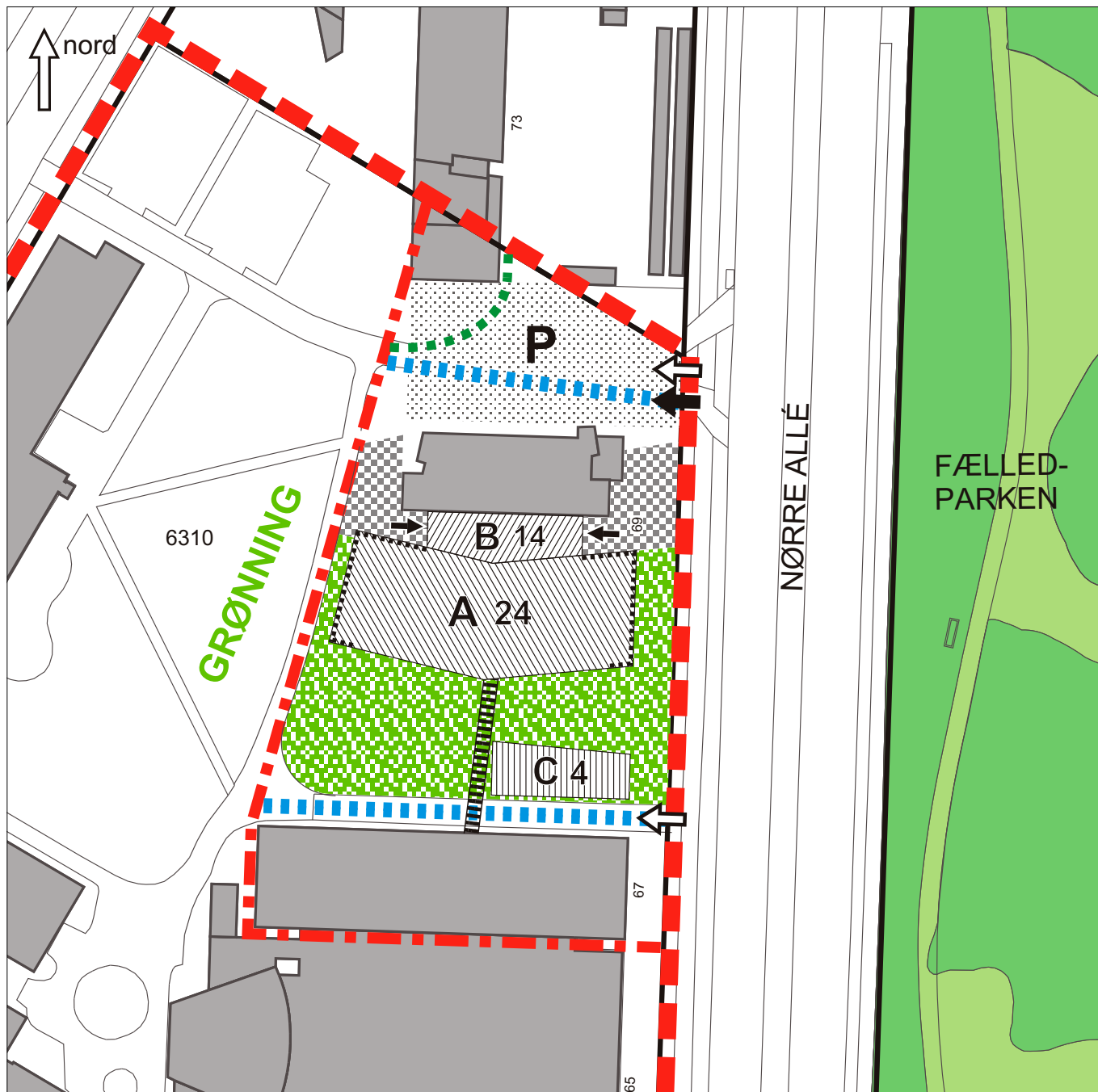


# Tegning nr. 1



-  Grænse for lokalplanområde
-  Grænse for delområder
-  Bygninger der kan nedrives
-  Bygninger der indgår i en bevarelsværdig helhed
-  Bevarelsværdig beplantning inden for område I
-  Bevarelsværdig beplantning inden for område I der kan fjernes ved nybyggeri

# Tegning nr. 2



1:1000 0 10 20 30 40 50m



Byggefelter A, B og C med bygningshøjder i meter



Parkering



Facader i stueetagen der skal fremstå i glas



Indgangsarealer



Stiforbindelser



Adgang for biler



Mulig fremtidig stiforbindelse



Adgang for vareindlevering



Grønne arealer



Hovedindgange



Gangbroforbindelse

# Lokalplan nr. 289 "Farmaceutisk Højskole"

## Københavns Kommune Lokalplan nr. 289

Lokalplan for området begrænset af Nørre Allé, Universitetsparken, Jagtvej og sydskellet af ejendommen matr.nr. 5683 Udenbys Klædebo, København.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

### § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af en ny laboratoriebygning til Danmarks Farmaceutiske Højskole, at sikre, at de bebyggelsesplanmæssige og arkitektoniske kvaliteter og helheder, der har ligget til grund for udbygningen af Universitetsparkområdet, fastholdes. Gennem fastlæggelse af bestemmelser om nybebyggelsens placering og ydre fremtræden, bestemmelser om ombygninger og ændringer på eksisterende bebyggelser, samt bestemmelser om de ubebyggede arealer, sikres Universitetsparkområdets helhed, med bebyggelsen placeret som enkeltbygninger mod de omgivende veje, fremtrædende hovedsageligt i lyse naturmaterialer, og med en gennemgående grønning imellem bebyggelserne, hvor bevoksningen understreger helhedsvirkningen ved at være lav mod midten og høj mod siderne.

### § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.149 og omfatter del af matr.nr. 2579 Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt alle parceller der efter den 1. marts 1997 udstykkes i området.

### § 3. Anvendelse

Området fastlægges til offentlige formål - universitet, andre højere læreanstalter og dertil knyttede funktioner - samt private institutioner m.v. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i området. Der må normalt ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening.

Det kan tillades, at der indrettes enkelte boliger til brug for portnere eller andre personer med lignende tilknytning til funktionerne i området. Tilladelsen kan gøres betinget af, at boligerne nedlægges, såfremt der efter Magistratens skøn måtte opstå miljømæssige årsager hertil.

### § 4. Vejforhold

*Stk. 1.* De eksisterende vejlinier opretholdes.

*Stk. 2.* Tilkørsel til området må kun ske fra Jagtvej og Nørre Allé.

### § 5. Bebyggelsens omfang og placering

*Stk. 1.* Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130.

*Stk. 2.* Ny bebyggelse skal opføres inden for det på tegningen viste byggefelt.

Bebyggelsen skal udformes som facadebebyggelse mod Jagtvej og mod den i § 9, stk. 3, fastlagte grønning. Længden på facadebebyggelsen mod henholdsvis Jagtvej og grønningen skal være minimum 40 m. Gesimshøjden skal være ca. 16 m.

Der kan foretages tilbagerykning af bebyggelse i en afstand af minimum 5 m fra facadebebyggelsen mod henholdsvis Jagtvej og grøningen. Gesimshøjden på tilbagerykket bebyggelse må ikke overstige ca. 19 m.

Bygningshøjden må ikke overstige ca. 19 m.

*Stk. 3.* Udover den i stk. 2 fastlagte bebyggelse kan der opføres enkelte mindre bygninger i én etage såsom skure og forbindelsesgange, jf. dog § 9, stk. 3.

*Stk. 4.* Uanset stk. nr. 1 og 2 kan Magistraten tillade, at bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde overskrides, med den del, der medgår til bygningsdele, såsom tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, glasoverdækninger/ -inddækninger og lignende, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

*Stk. 5.* Den på tegningen med krydsskravering viste bebyggelse, der indgår i en bevaringsværdig helhed, jf. § 1, må kun ombygges eller ændres på en måde, der efter Magistratens skøn sikrer, at helheden og enkeltbygningernes særlige arkitektoniske karakter ikke herved udviskes.

## **§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

*Stk. 1.* Bebyggelsens materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal efter Magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Magistratens tilladelse.

*Stk. 2.* Facadebebyggelsen mod Jagtvej og grøningen, jf. § 5, stk. 2, skal fremtræde i lys natursten.

Facader på den tilbagerykkede bebyggelse, jf. § 5, stk. 2, må fremtræde i mørke materialer.

*Stk. 3.* Tage skal udformes som flade tage eller med lav tagopbygning.

Tage må ikke udføres med trempel.

Tage skal udføres i mørke, matte materialer.

*Stk. 4.* Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Magistratens godkendelse og skal udformes således, at der efter Magistratens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Facade- og reklamebelysning, lysskilte og lignende må ikke ved blænding, reflekser, farver eller ved sit udseende være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til bebyggelsens arkitektoniske karakter.

*Stk. 5.* Tekniske installationer, placeret på bygninger, skal udformes således, at de efter Magistratens skøn fremtræder som en integreret del af bebyggelsen.

## **§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener**

Bebyggelse og udendørsarealer skal efter Magistratens nærmere godkendelse - i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav - placeres, jf. dog § 5, stk. 2, udføres og indrettes således, at brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A).\*)

## **§ 8. Kollektiv varmforsyning**

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen efter Magistratens nærmere anvisning er tilsluttet Københavns Belysningsvæsens fjernvarmesystem. Alternativ energiforsyning i større ejendomme forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen.

\*) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 „Trafikstøj i boligområder“.

## **§ 9. Ubebyggede arealer**

*Stk. 1.* Ubebyggede arealer skal efter Magistratens nærmere godkendelse indrettes og beplantes efter en samlet plan, således at bevoksningen understreger helheden ved at være lav mod den i stk. 3 nævnte grønning og høj langs siderne.

*Stk. 2.* Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal udgøre mindst 15 pct. af etagearealet, og skal indrettes med opholdsarealer til studerende og ansatte.

*Stk. 3.* Det på tegningen med priksignatur viste areal skal henligge ubebygget og anlægges som en overvejende græsklædt grønning, eventuelt med enkelte fritstående træer eller mindre trægrupper. Grønningen må ikke anvendes til bil- og cykelparkering.

*Stk. 4.* Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering kan etableres på terræn, i underjordiske anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Magistratens nærmere bestemmelse.

*Stk. 5.* Der skal etableres fornøden cykelparkering i tilknytning til hver bygningsenhed med undervisningsfunktioner efter Magistratens nærmere bestemmelse. Cykelparkering kan etableres på terræn eller i kælder.

*Stk. 6.* Arealer til bil- og cykelparkering på terræn skal indrettes med armeret græs.

*Stk. 7.* Arealer mellem bebyggelse inden for byggefeltet og Jagtvej må ikke anvendes til parkering, og de skal udformes med lav beplantning og enkelte fritstående træer efter Magistratens nærmere godkendelse.

*Stk. 8.* Træer skal bevares i videst muligt omfang.

*Stk. 9.* Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

*Stk. 10.* Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Magistratens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

## **§ 10. Ledningsforhold**

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring af ledninger.

## **§ 11. Retsvirkninger**

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 13.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## **§ 12. Påtaleret**

Københavns Magistrat har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i nærværende lokalplan.

## **§ 13. Dispensationer**

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

Dispensationer meddeles af Den Samlede Magistrat.

Nærværende lokalplan med indhæftede tegning nr. 27.149 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 23. oktober 1997 og endeligt bekendtgjort den 19. november 1997.

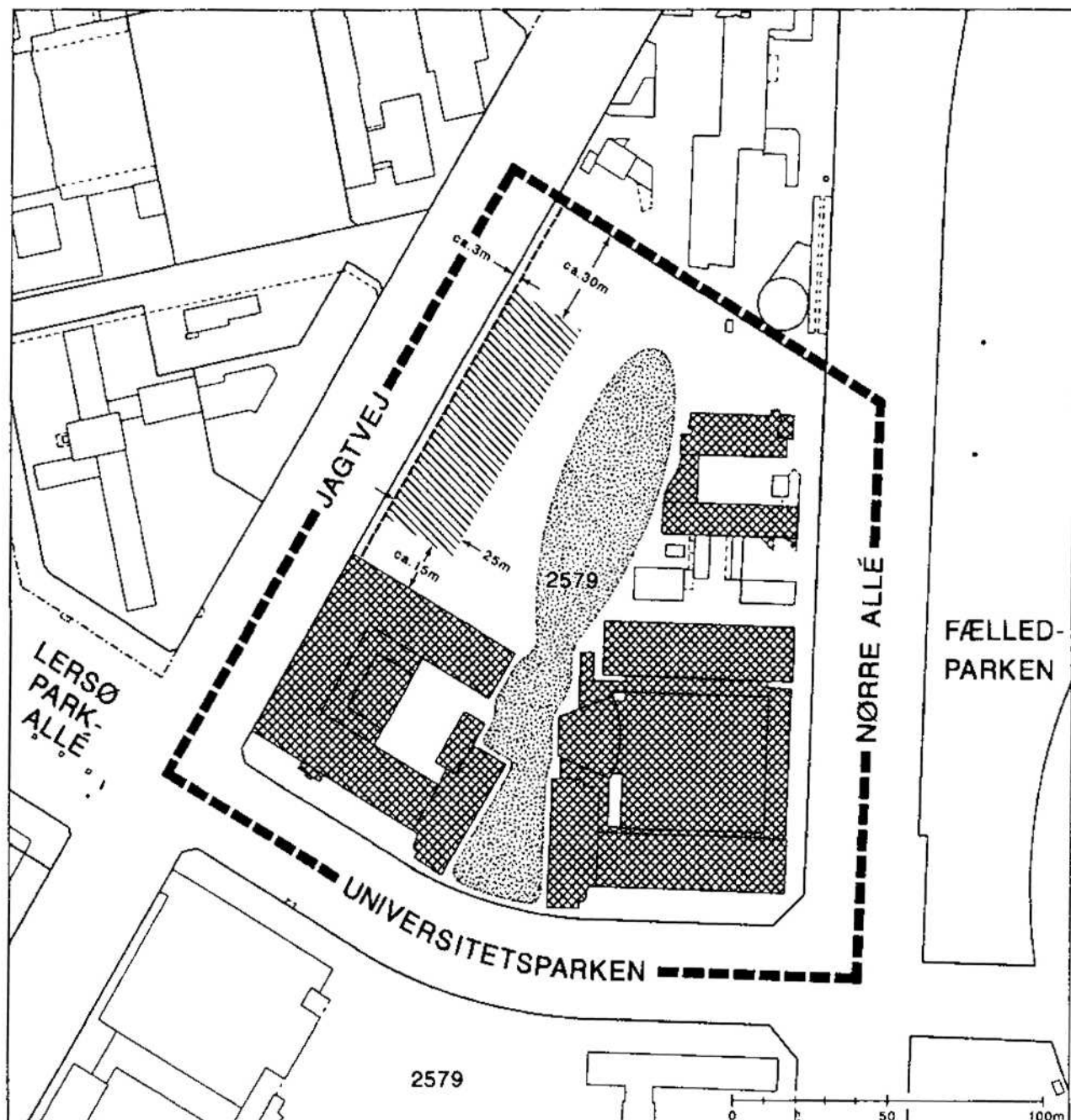
*Københavns Magistrat, Overborgmesterens Afdeling, den 4. december 1997*

p.o.v.

**Søren Stenz**  
kontorchef

/Kim Brodersen  
fuldmægtig

KØBENHAVNS BYRET  
Indført den 4/12 1997  
Lyst under nr. 173352  
Hans Hvilsom



- ■ ■ GRÆNSE FOR LOKALPLANOMRÅDE
- - - BYGGELINIE
- ▨ BYGGEFELT
- ▣ BEBYGGELSE, DER INDGÅR I EN BEVARINGSVÆRDIG HELHED
- ▤ GRØNNING

EMNE LOKALPLAN, DANMARKS FARMACEUTISKE HØJSKOLE	MÅL 1:2000	JOURN. NR. PD 504
EJERLAV UDENBYS KLÆDEBO KVARTER, KØBENHAVN	TEGN. DATO MARTS 1997	TEGN. NR. 27.149
OVERBORGMESTERENS AFDELING, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.		





# Hvad er en lokalplan?

## Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering mv.

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 endelig 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 at gennemføre ændringer på ejendommen.

# Mindretalsudtalelser

# Praktiske oplysninger



## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxx 2011 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr.1 til lokalplan nr. 289 ”Farmaceutisk Højskole”.

Høringsperioden løber fra den xx. xxxx til den xx. xxxxx 2011. Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene. Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.



## [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget og sende dit høringssvar.



## Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf.: 33 66 35 00  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xxxxxx 2011.**

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen