



HERMODSGADE

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Hermodsgade.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro.

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



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	19
Lokalplanens baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	19
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område	19
Lokalplanens indhold	6	§ 3. Anvendelse.....	19
Miljøforhold.....	11	§ 4. Veje.....	20
Bevaringsværdige bygninger	11	§ 5. Bil- og cykelparkering	20
Skyggediagrammer	12	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	21
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	14	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	23
Overordnet planlægning.....	14	§ 8. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner	25
Forslag til Kommuneplan 2019	14	§ 9. Støj og anden forurening.....	27
Lokalplaner i kvarteret	14	§ 10. Regnvand	28
Københavns Kommunes overordnede strategier	14	§ 11. Matrikulære forhold	28
Miljø i byggeri og anlæg 2016	14	§ 12. Særlige fællesanlæg	28
Spildevandsplan	15	§ 13. Retsvirkninger	28
Lokal håndtering af regnvand.....	15	§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	29
Skybrudssikring.....	15	Kommentarer af generel karakter	29
Vandforsyningsplan	16	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	30
Varmeplanlægning	16	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) og 2. etage.....	31
Tilladelser efter anden lovgivning	17	Tegning 2b · Anvendelse 3. etage og op.....	32
Affald	17	Tegning 3 · Veje.....	33
Jord- og grundvandsforurening	17	Tegning 4 · Cykelparkering	34
Museumsloven	18	Tegning 5a · Bevaring.....	35
Rottesikring	18	Tegning 5b · Omfang og placering	36
Bilag IV-arter og flagermus.....	18	Tegning 5c · Porte.....	37
		Tegning 6a · Ydre fremtræden stueetagen (1. etage) og 2. etage.....	38
		Tegning 6b · Ydre fremtræden 3. etage og op	39
		Tegning 6c · Karnapper og franske altaner	40
		Tegning 7a · Byrum.....	41
		Tegning 7b · Kantzoner og terrasser.....	42
		Tegning 7c · Beplantning	43
		Hvad er en lokalplan	44
		Mindretalsudtalelser	45
		Praktiske oplysninger	46

Redegørelse



Lokalplanområdet Hermodsgade 26-28 (hvh. matr.nr. 5681 og 5595, Udenbys Klædebo Kvarter) ligger i et kvarter med boliger, erhverv og uddannelsesinstitutioner. Skråfoto af lokalplanområdet set mod nord. Foto: JW Luftfoto, august 2019.

Lokalplanens baggrund og formål

Jacobsen Trading Aps ønsker at udvikle ejendommene Hermodsgade 26-28 med private ungdomsboliger. En eksisterende bygning på ca. 3.000 m² ønskes omdannet, og 2-3 nye etager ønskes opført ovenpå denne, så der muliggøres ca. 5.800 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 185 inkl. en eksisterende, bevaringsværdig bygning.

Ejendommene ligger stationsnært ved den kommende metrostation 'Skjolds Plads'. Ejendommene er i dag omfattet af lokalplan 76 Titangade, fra 1985, der alene giver mulighed for at anvende ejendommene til administration, liberale erhverv mv. og med en bebyggelsesprocent på 130. Byggeønskerne har et omfang, der forudsætter lokalplan.

For at realisere den ønskede bebyggelse forudsættes, at Københavns Kommuneplan 2015 ændres fra en S3-ramme (serviceerhverv) til en B5-ramme (boliger), så det er muligt at placere en boligbebyggelse på ejendommene. Dette forventes at ske i forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet, der er på ca. 3.160 m², ligger i Haraldsgadekvarteret og er omgivet af større veje (Jagtvej, Tagensvej, Lersø Parkallé) og banen mod Bispebjerg. Lersøparken, Mimersparkeren og Fælledparken ligger inden for en afstand af 800 m. I Haraldsgade, Vermundsgade, Titangade og Lersø Park Allé er der allébeplantninger. Sigurdsgade danner den lokale forbindelsesgade mellem Skjolds Plads og Sifs Plads, der er begrønnet. Der er både boliger, erhverv og store uddannelsesinstitutioner som Metropol i kvarteret.

Egenart

I kvarteret er der blandede bebyggelsesformer herunder åbne og lukkede karreér, randbebyggelser mod vej, enkeltbygninger og lave rækkehuse. Mod Haraldsgade og Hermodsgade er bebyggelserne formet som randbebyggelse. Mod Sigurdsgade er facaderne mere åbne med kig ind i gårdene. I kvarteret er facaderne primært i røde og gule tegl. Lokalt er det dominerende materiale gul tegl. Mindre altaner er placeret i en ensartet taktfast rytme i lodrette bånd. Der er lange kig ned af Hermodsgade i begge retninger. Mod syd er der kig til en fredet bygning, der har været kaffebrænderi (1932 af Carl Servais). Bygningen er i tre etager og har monumentale skorstene. Mod nord ligger en nyklassicistisk boligbebyggelse i 4-5 etager med høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 3) med gavlmotiver i facaden. Fra Hermodsgade er der kig ind på grunden gennem porte og via en åbning i facade- og murforløbet syd for bygningen. Til trods for forskelligheder indenfor typologi, højde og anvendelse danner områdets bygninger tilsammen et helstøbt område, der fortæller om 1930'ernes byudvikling inden for boligbyggeri og industrielt byggeri.

Bevaringsværdig bygning

Den eksisterende bygning inden for lokalplanområdet er udpeget med høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 3). Bygningen er tegnet af arkitekterne Leth & Walsøe for A/S Elektrolux og er opført i 1936. Bygningen er opført i funktisstil, og facaden er svunget, så den følger vejens form. Facaden mod Hermodsgade er symmetrisk opbygget med porte i begge sider og taktfaste vindueshuller. Et gavlmaleri af Birgitte Søvsø pryder den østlige gavl. Maleriet er udført i 2011, da ejendommen blev anvendt til skole. Se også beskrivelse i afsnittet om bevaringsværdige bygninger s. 11.

Mobilitet

Lokalplanområdets forsynes trafikalt primært fra bydelsgaden Haraldsgade og fordelingsgaden Tagensvej, hvor der er gode cyklistforhold. Lokalplanområdet ligger stationsnært. Der er ca. 250 m til den kommende metrostation Skjolds Plads, hvor der er forbindelse til Cityringen og buslinje 6A. Udviklingen af lokalplanområdet understøtter Fællesskab Københavns mål om, at 75 % af alle ture i København foregår i gang, på cykel eller med kollektiv trafik.

Almene boliger

Planlovens mulighed for at kræve op til 25 % nye boliger anvendes ikke i denne lokalplan, da det samlede etageareal for nye boliger i lokalplanforslaget ligger under minimumsgrænsen på 8.000 m² og ligger i et udsat boligområde. Minimumsgrænsen på 8.000 m² gælder for lokalplanforslag, hvor der har været fremlagt en startredegerelse for Teknik- og Miljøudvalget inden den 9. april 2019. Dette er besluttet på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 8. april 2019. For forslag fremsat efter den 9. april er minimumsgrænsen 3.200 m².



Den sydlige gavl er udsmykket i 2011 med gavlmaleri af Birgitte Søvsø. Gavlmaleriet kan nedtages.



Syd for ejendommen etableres et nyt opholdsareal med træer og bede.



Der etableres adgang til cykel- og p-kælder fra bagsiden af huset. Bagved ses boligejendommen Haraldshus.



Hovedindgang med originalt rundt glasmosaikvindue med Electrolux-logo og originalt kældervindue i træ med tredelt opsporsning.



Den bevaringsværdige bygning ligger ud til Hermodsgade og har en buet facade. Facaden har taktfast placering af vinduer og er symmetrisk opbygget med porte i gavlerne med grønne stålkapper og gitterlåger. Bagved ses den karakteristiske bygning med skorstene, der er fredet og tidligere har været kaffebrænderi.

Lokalplanens indhold

Indledning

Omdannelsen af lokalplanområdet med ungdomsboliger vil skabe et mere levende bykvarter som supplement til de mange uddannelsesinstitutioner i Haraldsgadekvarteret. Der fastlægges bærende bevaringsværdier for den eksisterende bevaringsværdige bygning.

Anvendelse

Området fastlægges til ungdomsboliger. Der fastlægges, at mindst 1% af bruttoetagearealet skal være fællesarealer, som skal placeres i stueetagen (1. etage).

Infrastruktur

Der er to overkørsler til ejendommen fra Hermodsgade ved de eksisterende porte. Der fastlægges en vej på matriklen til parkeringskælder.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Ny tilbygning til den bevaringsværdige bygning tilpasser sig højder på nabobebyggelser.

Bilparkering

Bilparkeringen er fastsat til 1 plads pr. 600 m² for kollegie- og ungdomsboliger i nybyggeri og eksisterende byggeri svarende til 10 pladser.

Placering af parkeringspladser

Parkeringspladserne etableres i parkeringskælder, der har adgangsvej via den nordlige overkørsel til matriklen.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Placering af skraldebil uden for lokalplanområdet

I Hermodsgade (offentlig vej) skiltes og omlægges 2 parkeringspladser for at skabe plads til en holdeplads til en skraldebil.

Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m² etageareal i nybyggeri og eksisterende byggeri med ændret anvendelse.

Ungdomsboliger: 4

Dette svarer til 234 pladser.

For boliger skal 2 pladser pr. 1.000 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

Minimum skal 75% være overdækket.

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.

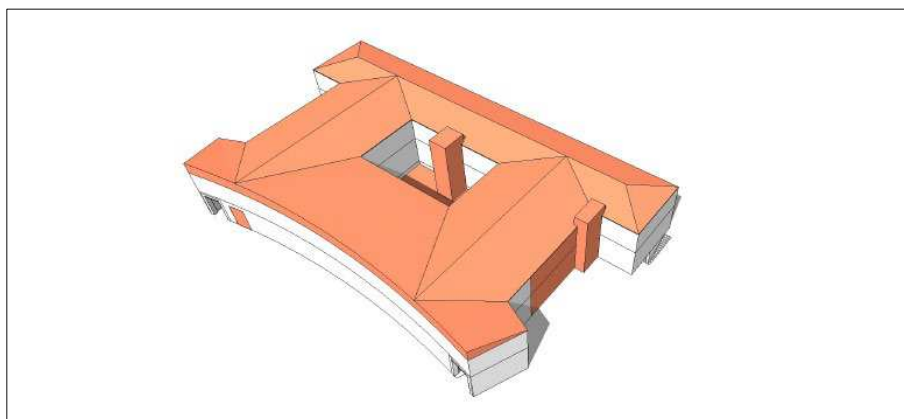
Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsesplan

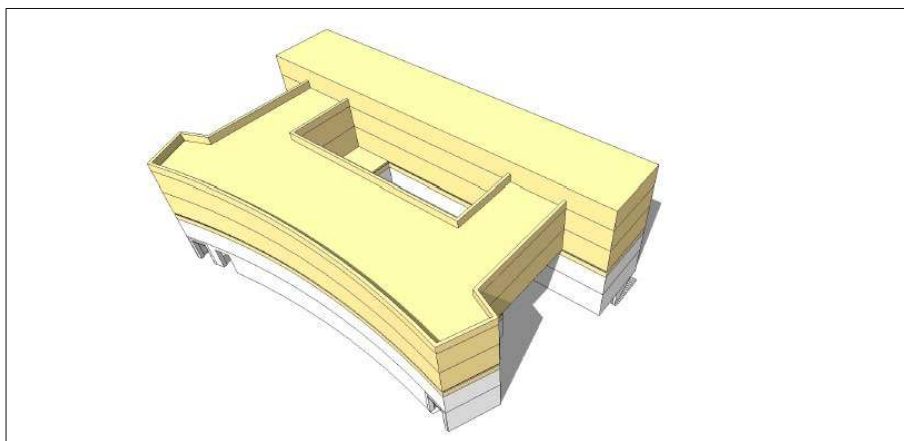
Bebyggelsesplanen rummer et etageareal på ca. 5.800 m². Den eksisterende bygning på ca. 3.000 m² i to etager og med høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 3) fastlægges som bevaringsværdig med mulighed for ombygning og tilbygning. De arkitektoniske greb vil skabe nye rumlige og facademæssige forandringer, så bygningens fortid og nutid samt de nye etager vil fremstå som klare udsagn fra hver deres epoke.

Ved de muliggjorte om- og tilbygninger er der lagt vægt på følgende: Det oprindelige volumen/hovedformen skal forsat være aflæselig og bueslag mod Hermodsgade skal bevares og må ikke sløres. De murede flader og symmetrien med porte skal bevares. Hovedindgangsparti med rundt glasmosaikvindue med Elektrolux-logo skal bevares. Vinduer i eksisterende bygning kan udskiftes til oprindelige med sprosser. Mod gården muliggøres terrassedøre og franske altaner og nye vindues- og dørpartier efter behov.

Der må etableres udskæringer i hovedformen for at åbne bebyggelsen op mod et nyt grønt gårdrum og skabe bedre dagslysforhold i boligerne. To trappetårne kan nedrives. Endvidere kan taget fjernes, og gesimsen sænkes 1 m for at muliggøre yderligere to-tre nye etager oven på bygningen. Efter tilbygningen vil bygningen være fire og delvist fem etager og have en højde på maks. 17 m for fire etager mod Hermodsgade svarende til højden på eksisterende nabobebyggelser og maks. 19 m for fem etager, som kun muliggøres bagtil. Gavmaleri kan fjernes, mhp. at fritlægge de oprindelige mursten bagved.



En del af den eksisterende bygning (markeret med orange farve) må nedrives.
Illustration: Steen Palsbøll Arkitekter m.a.a.



Ny bebyggelse kan opføres oven på den eksisterende, så der i alt muliggøres op til 5 etager.
Illustration: Steen Palsbøll Arkitekter m.a.a.

Nye facader kan udføres i lodrette lameller i aluminium og træ, der understreger den samlede form og bueslaget. Vinduer i tilbygning skal, på facader der vender udad, overvejende udføres som karnapvinduer i varierende størrelse og takt. Her ved skabes et samspil med den eksisterende bygnings taktfaste facader uden at mime disse. Bygningen afsluttes med fladt tag med tagterrasse. Værn udføres som en del af facaden, bygningen fremstår med tydelig afsluttet. Et nyt indgangsparti muliggøres mod Hermodsgade.

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

Byrum og kantzoner

Der fastlægges tre byrum, der har fokus på at gøre området grønnere og skabe attraktive opholds- og mødesteder for byggeriets beboere. Syd for bygningen anlægges et byrum med god plads til ophold, her er mindst fem træer, faste bænke og bede med beplantning. Nord og øst for bygningen anlægges ankomstarealer til parkerings- og cykelkælder, her er mindst fem træer, faste bænke og bede med beplantning. Disse to byrum omkranses af en eksisterende mur i gul tegl, der langs Hermodsgade suppleres med en mur, der indeholder en indgang og en åbning, der fastholder den visuelle kontakt mellem Hermodsgade og byrummet syd for bygningen. Centralt i byggeriet er et rektangulært gårdrum, som indrettes med private kantzoner på to sider, og som er forbundet til byrummet syd for bygningen på den tredje side.

Det fremgår af bestemmelsen om ubebyggede arealer, byrum og kantzoner og bestemmelsen om regnvand.

Træer

Der er ingen træer på ejendommen, der opfylder kriterierne for at blive udpeget som bevaringsværdige. Der plantes 10 nye træer for at skabe et attraktivt opholdsmiljø og for at styrke byens biodiversitet.

Det fremgår af bestemmelsen om ubebyggede arealer, byrum og kantzoner

Ekspropriation

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

Kommuneplan 2019

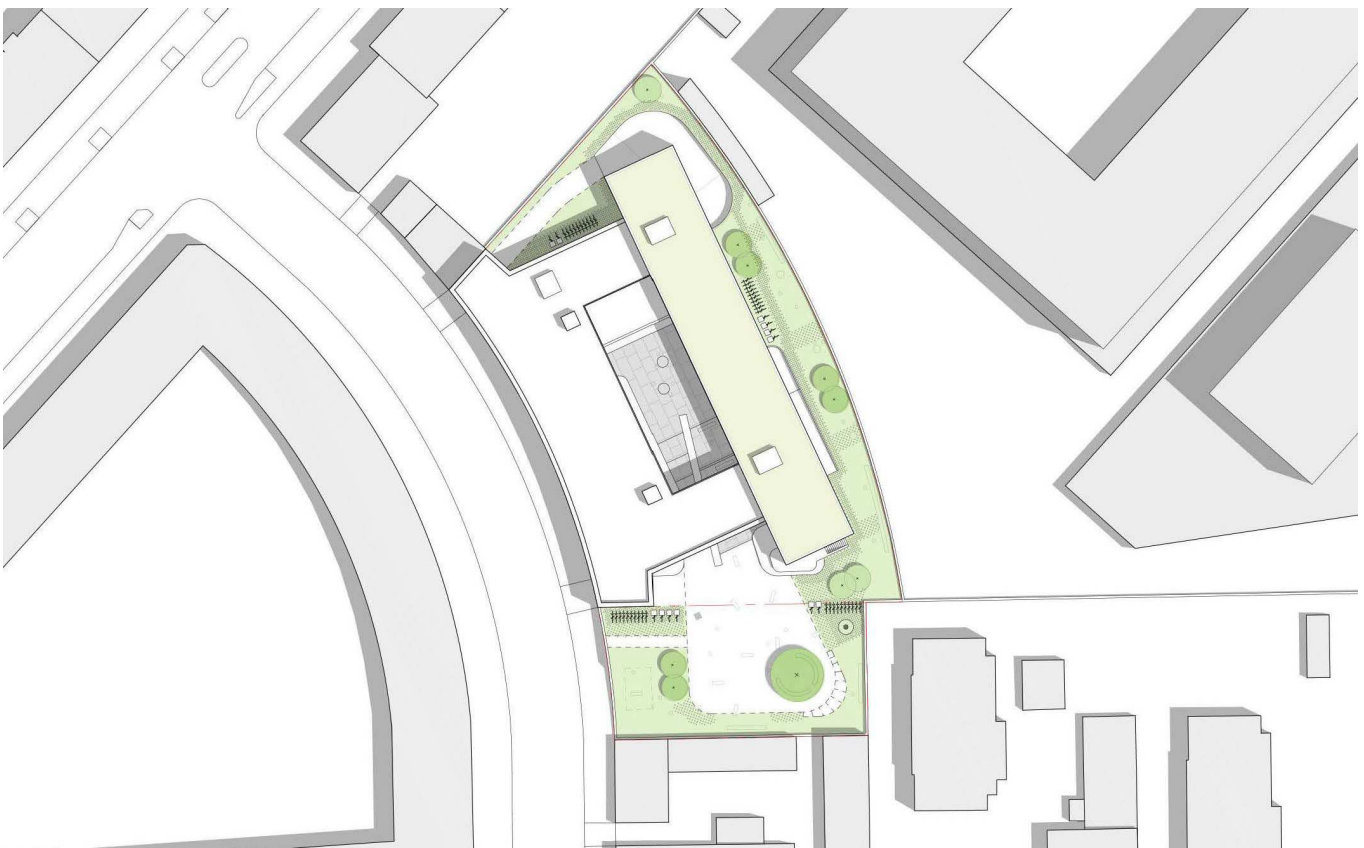
Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplanen 2019. I kommuneplanforslaget er området udlagt som en B5-ramme (boliger).



Facade mod Hermodsgade. Opstalten viser et eksempel på nybyggeri, som det vil blive oplevet. Facader er beklædt med lodrette, rektangulære lameller. Lamelbeklædning er vist som en signatur. Illustration: Steen Palsbøll Arkitekter m.a.a.



Facade mod nyt byrum. Opstalten viser et eksempel på nybyggeri, som det vil blive oplevet. Facader er beklædt med lodrette, rektangulære lameller. Lamelbeklædning er vist som en signatur. Illustration: Steen Palsbøll Arkitekter m.a.a.



Bebyggelsesplanen viser et eksempel på en indretning af byrum i overensstemmelse med lokalplanen. Syd for bygningen etableres et større rekreativt byrum. Illustration: Steen Palsbøll Arkitekter m.a.a.



Visualisering af nybyggeri, som det vil blive oplevet, set fra Hermodsgade. Facader er beklædt med lodrette, rektangulære lameller. Lamelbeklædning er vist som en signatur. Illustration: Steen Palsbøll Arkitekter m.a.a.



Visualisering af nybyggeri, som det vil blive oplevet, set fra nyt byrum. Facader er beklædt med lodrette, rektangulære lameller. Lamelbeklædning er vist som en signatur. Illustration: Steen Palsbøll Arkitekter m.a.a.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 28. oktober 2018).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 28. oktober 2018).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre byggeri til ungdomsboliger i to til tre etager oven på en eksisterende bygning i to etager, så der i alt muliggøres en bebyggelse på fire til fem etager på op til ca. 5.800 m². Der er lagt vægt på, at nybyggeri ikke medfører ændringer i karakteren af kvarteret ved Hermodsgade, Haraldsgade og Sigurdsgade, der i forvejen er præget af erhvervs- og boligbebyggelser i samme skala. Nybyggeriet tilpasser sig områdets højder og egenart og påvirker ikke området væsentligt, trafikalt eller miljømæssigt, hvorfor ændringerne vurderes at være ubetydelige.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

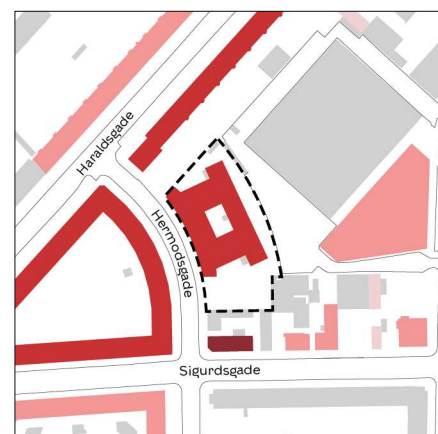
Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier






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

For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

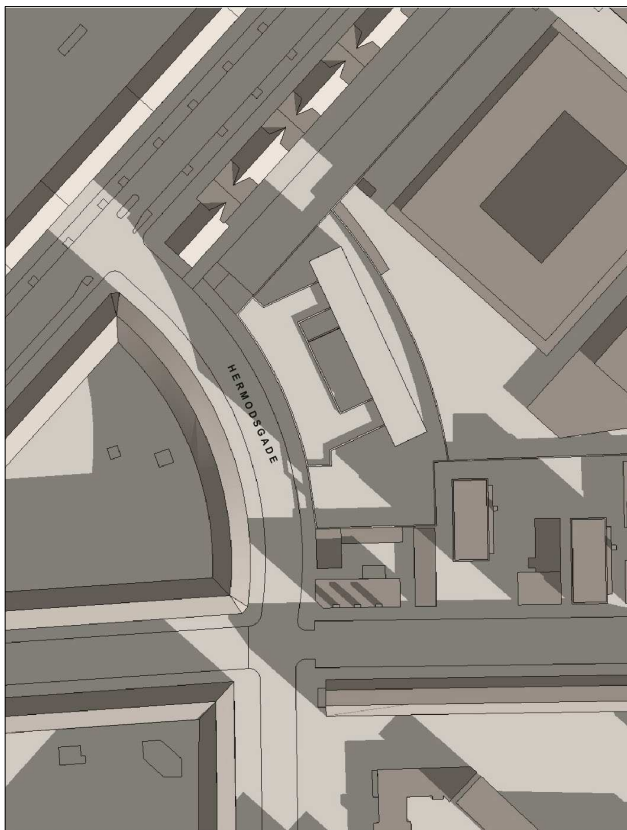
Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen matr.nr. 5681 Udenbys Klædebo Kvarter, København Hermodsgade nr. 28, er, i SAVE-registret, klassificeret med værdien 3. Den fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen og kan derfor kun ombygges jf. bestemmelser i lokalplanen eller rives ned efter dispensation fra lokalplanen, se også afsnittet Lokalplanområdet og kvarteret, Bevaringsværdig bygning, s. 4. og afsnittet Bebyggelses placering og udformning, Bebyggelsesplan s. 7.



	Fredet
	Høj bevaringsværdi
	Middel bevaringsværdi
	Lav bevaringsværdi
	Uden bevaringsvurdering

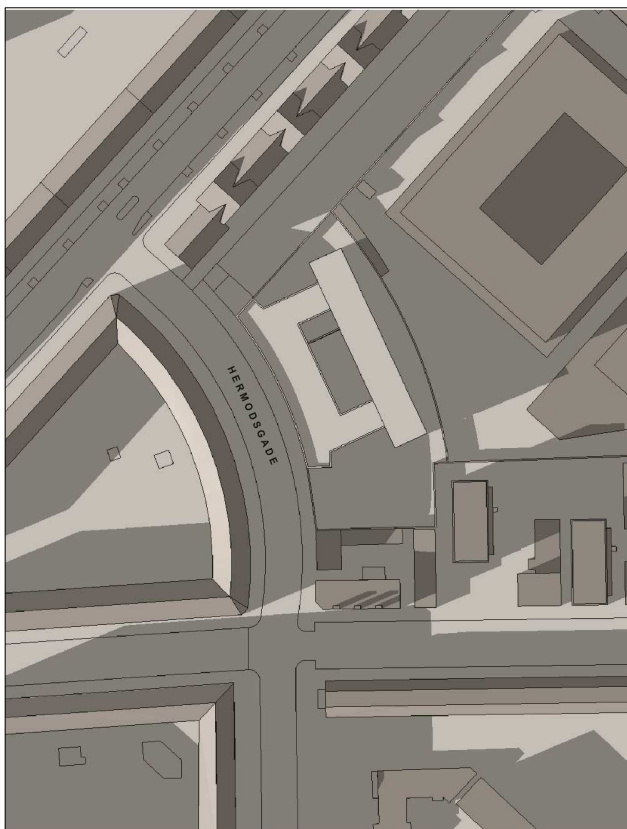
SAVE-kort



21. marts kl. 9.00



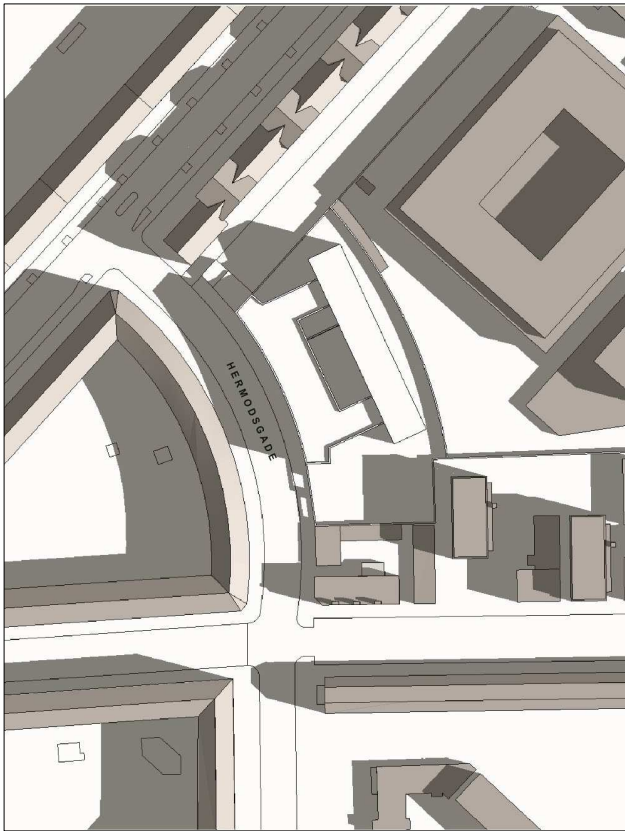
21. marts kl. 12.00



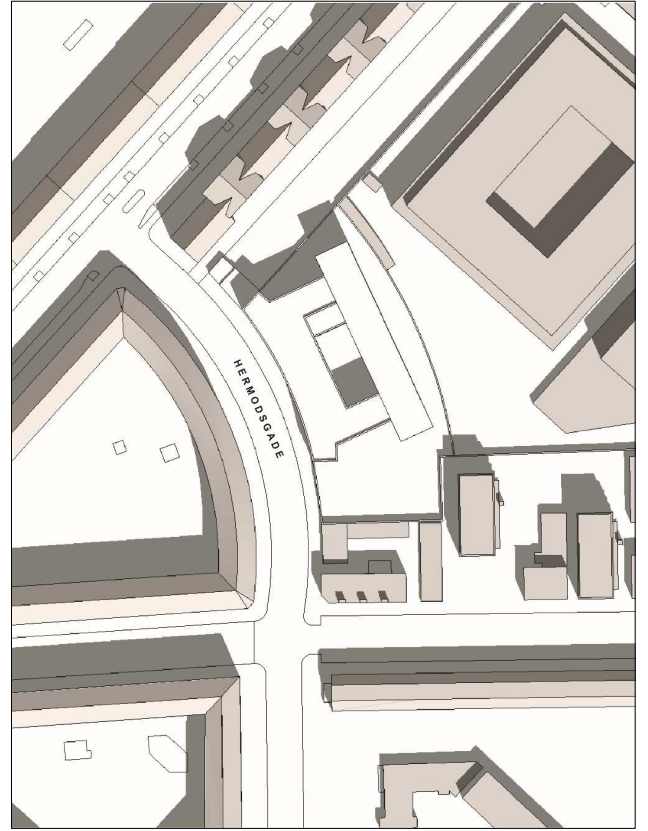
21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer

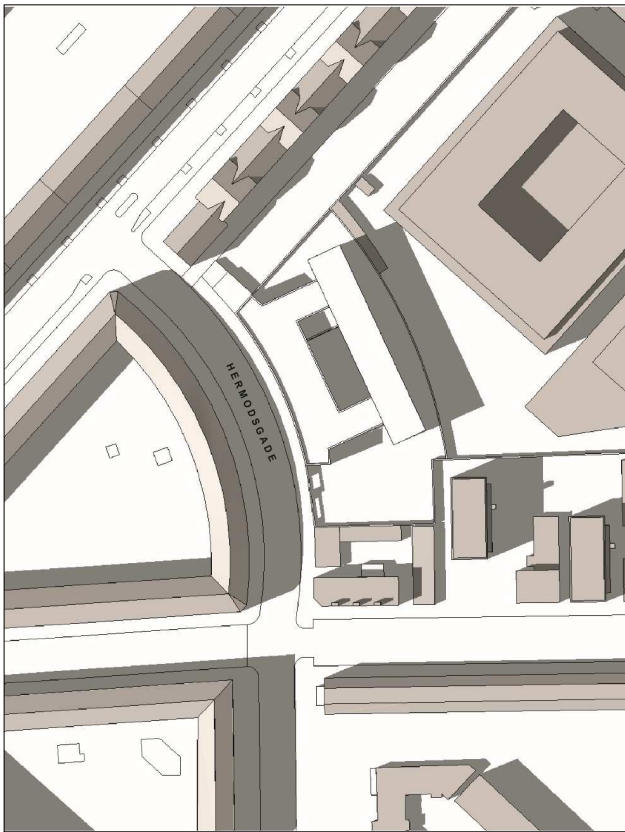
Skyggediagrammerne viser, at der ikke er væsentlige skyggevirkninger som følge af byggeriet. Dog vil en mindre del af boligerne i Hermodgade samt de sydligt beliggende boliger i Haraldsgade få skyggegener i morgentimerne i vinter-, forårs- og efterårsmånederne. Om sommeren vil nogle boliger i Hermodsgade også få skyggegener i de tidlige morgentimer. En erhvervsejendom mod vest vil få skygger hele året på en vestvendt facade. En mindre del af en boligbebyggelse i Sigurds-gade vil om sommeren få skyggegener i aftentimerne.



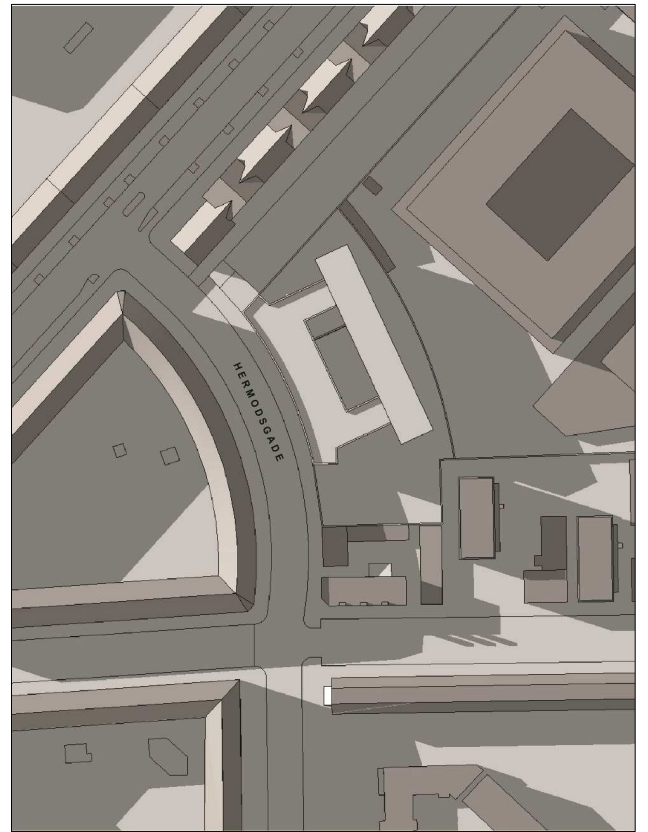
21. juni kl. 9.00



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

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

Forslag til Kommuneplan 2019

Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplanen 2019. I kommuneplanforslaget er rammeområdet ændret fra et område for serviceerhverv til et rammeområde for boliger.

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.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 76 Titangade

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til erhvervs-, bolig- og offentlige formål. Der er efterfølgende udarbejdet fire tillæg til lokalplanen. Tillæg 1 muliggør opførelse af en børneinstitution. Tillæg 2 muliggør opførelse af et kollegiebyggeri. Tillæg 3 ophæver tillæg 2, så der fastsættes bestemmelser for et større område som helhed, der fastlægges til offentlige formål som undervisning og forskning og lignende samt kollegieboliger og gæsteboliger mv. Tillæg 4 muliggør opførelse af ungdomsboliger fordelt på to grunde.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

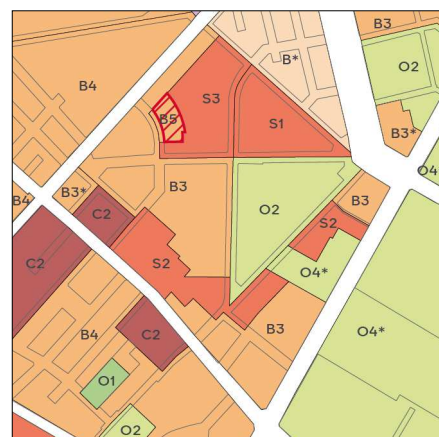
Københavns Kommunes overordnede strategier

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.

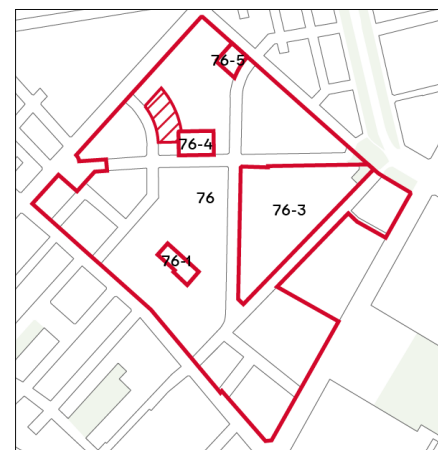
Miljø i byggeri og anlæg 2016

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. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer,



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
O, O2-4	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
	Det aktuelle lokalplanområde

Rammer i forslag til Kommuneplan 2019



	Gældende lokalplaner
	Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

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

Spildevandsplan

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde.

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, for eksempel kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger, inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Hvis der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet, skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandomlande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade.

Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

I Hermodsgade vil der blive etableret en kombineret skybruds- og forsinkelsesvej. Den kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej er planlagt udført efter 2026.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af den kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes videre ud af lokalplanområdet til den kommende kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej i Hermodsgade. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

Sikring mod oversvømmelse

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger. Det er grundejers ansvar at beskytte sin ejendom mod vand op til 10 cm ved skel.

Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

Vandforsyningsplan

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

kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874

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

Jord- og grundvandsforurening

På Hermodsgade 28 (matr.nr. 5681) har der været støvsugerfabrik. Der er i forbindelse med en miljøundersøgelse i 2019 konstateret forurening med chlorede opløsningsmidler. På Hermodsgade 26 (matr.nr. 5595) har der været autoværksted og malerværksted. Der er ved en miljøundersøgelse i 1999 konstateret forurening med tjærestoffer og oliestoffer. Bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse kræver tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

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, lade 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-miljotilladelser

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 levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende 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 og flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse 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. Det kan ikke udelukkes, at der findes flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis de fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Fældning af træer kan i givet fald alene ske fra 1. september til 31. oktober, hvor flagermus hverken yngler eller er gået i vinterhi.

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

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af matr.nr. 5575 Udenbys Klædebo Kvarter, matr.nr. 5581 ibid., matr.nr. 6342 ibid., matr.nr.5609 ibid., matr.nr.5610 ibid. og matr.nr. 5661 ibid.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger.
- at fastlægge gode parkeringsforhold for biler og cykler, samt sikre en let og sikker adgang til disse.
- at fastlægge eksisterende bygning som bevaringsværdig og at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart og bevaringsværdier tilgodeses.
- at de ubebyggede arealer indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation.
- 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 ejendommene matr.nr. 5681 og 5595 Udenbys Klædebo Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 20. marts 2019 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Boliger

Området fastlægges til helårsboliger (kollegie- og ungdomsboliger).

Stk. 2. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Bestemmelserne gælder for hver ejendom og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Kollegie- og ungdomsboliger, skal have et areal på mellem 25 og 50 m².
- b) Ved ombygning af eksisterende bygninger, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom, kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Stk. 3. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. Fællesarealer skal placeres i stueetagen (1. etage).

Kommentar

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

Stk. 4. Placering af anvendelse

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

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinje

Mod Hermodsgade opretholdes den eksisterende vejlinje, jf. tegning 3.

Stk. 2. Fastlæggelse af vej

Vej a fastlægges i en bredde af 3 m med ét kørespor, som vist på tegning 3.

Kommentar

Ved veje menes også adgangsgivende stier.

Stk. 3. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3.

Stk. 4. Afvigelser

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

Stk. 5. Andre udlæg og anlæg af veje

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

Kommentar

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

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

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal (nybyggeri samt eksisterende byggeri med ændret anvendelse).

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige

Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 600 m²

Parkering skal placeres i konstruktion i kældre. Der må ikke indrettes parkering på terræn.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal (nybyggeri samt eksisterende byggeri med ændret anvendelse).

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

Ungdomsboliger: 4 pladser
(mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger skal 1 plads pr. 500 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Mindst 50% af den overdækkede cykelparkering skal være en integreret del af byggeriet.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

I umiddelbar nærhed af indgange skal der være pladser til min. 40 cykler som vist på tegning 4.

Kommentar

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocent
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185.

Etageareal der kan etableres ud over etagearealet

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tekniske opbygninger, værn, småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser.

Stk. 2. Bevaringsværdige bygninger

- På tegning 5a er vist bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives udover det, der er fastlagt i stk. 3-6 og § 7, stk. 2-5.
- Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger nedrives.

Kommentar

Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for

ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

- 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.

Stk. 3. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5b.
- b) Bebyggelse skal opføres med facader mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5b.
- c) Bebyggelse skal opføres med facader inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5b.
- d) Karnapper må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 5.
- e) Dele af eksisterende bygning kan fjernes som vist på tegning 5a.
- f) Eksisterende porte vist på tegning 5c skal bevares.

Stk. 4. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger skal opføres med de på tegning 5b viste etageantal:
Bygninger i 3 etager skal opføres i maksimum 14 m.
Bygninger i 4 etager skal opføres i maksimum 17 m.
Bygninger i 5 etager skal opføres i maksimum 19 m.
- b) Bygningshøjden måles fra terræn og til overkant tag.
- c) Der må ikke etableres teknik på taget og på tagterrasser. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningen. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1,3 m til servicering af elevatorer. Nødvendig teknik skal placeres minimum 5 m inde på taget målt fra facaden, dog kan teknik til elevatorer placeres minimum 1,5 m fra facader mod udearealer på egen matrikel. På 5. sal kan teknik dog placeres minimum 1,5 m fra facaden.
- d) Der må etableres to småbygninger på tagterrasse til drivhus, opbevaring af haveredskaber o. lign på hver maksimum 6 m², som skal placeres minimum 5 m inde på taget målt fra de udvendige facader (ikke gårdfacader). Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 2,5 m for hvad angår småbygninger på tag.

Stk. 5. Husdybde

- a) Husdybden må maksimalt være 12,5 m for boliger, dog 13,5 i længebygning langs Hermodsgade.

Stk. 6. Det skrå højdegrænseplan

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse og 1,5 x afstanden til erhvervsbebyggelse.

Stk. 7. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver maksimum 20 m². Bygningerne indgår i bebyggelsesprocenten. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg,

legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres to mindre bygninger.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Bevaringsværdig bebyggelse

Den på tegning 5 viste bevaringsværdige bebyggelses ydre må ikke ændres udover det, der er fastlagt i § 6, stk. 3-6 og § 7, stk. 2-5. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bebyggelsens ydre ændres.

Kommentar

Hvis tilladelse til ændring, nedrivning eller ombygning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Stk. 2. Facader

- a) Facader i ny tilbygning skal udformes som det fremgår nedenfor og som vist på tegning 6b.
- b) Materialerne i lodrette lameller, jf. pkt. e og g, skal være enten aluminium eller træ og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Materialer på undersiden af ny tilbygning i passage mellem byrum A og B skal være træ, glas, metal eller beton.
- c) Træ skal fremstå i naturlig farve.
- d) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.
- e) Facader skal fremstå ensartede i materialevalg. Dog kan facade b afvige fra facade a og c.
- f) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- g) Facaderne a, b og c, som vist på tegning 6b, skal være beklædt med lodrette, rektangulære lameller med en bredde på maks. 8 cm. Dybden skal min. være 2 x bredden. Lameller skal dække min. en tredjedel af facaderne, og der skal være en ensartet afstand mellem lamellerne. Bagbeklædning skal være sort, grå eller hvid.
- h) Mellem eksisterende bygning og tilbygning skal der være en vandret tilbagerækning/skyggenotsprofil på min. 10 cm og maks. 30 cm og med en højde på min. 20 cm og maks. 60 cm.
- i) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- j) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysaviser eller animerede reklamer.

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

- k) Gavlmaleri på bevaringsværdig bygning kan fjernes og mur re-etableres i gule mursten svarende til mursten på eksisterende bygning.

Stk. 3. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Langs facade a og b, som vist på tegning 6a, må vinduer udskiftes med vinduer i eksisterende vinduesfelter og med en opsprosnings, som svarer til de originale vinduer. Der skal være tre lodrette sprosser, én vandret sprosse og vinduesfelter skal være lige store.

Uanset dette skal vinduer til boliger langs facade b, som vist på tegning nr. 6a, udformes som terrassedøre og franske altandøre med en opsprosnings, der harmonerer med ovenstående, idet bredde på vinduesfelter kan udvides m.h.p. at skabe tilstrækkelige lysforhold. Værn om franske altandøre skal være gennemsigtige med klart glas eller spinkle balustre i metal

Langs facade c, som vist på tegning 6a, kan, ved indgange og ved fællesarealer, etableres nye vinduer og større vindues- og dørpartier med opsprosnings.

Langs facade a, som vist på tegning 6b, skal vinduer, bortset fra vinduer ved trappeopgange, udføres som karnapper jf. stk. 5.b.

Langs facade b, som vist på tegning 6b, må vinduer have en størrelse på højde min 2,1 m og maks. 2,5 m og bredde min. 0,6 m og maks. 2,5 m.

Langs facade c, som vist på tegning 6b, må vinduer etableres som vinduesbånd. I forbindelse med gangareal mod tagterrasse må isættes døre og vinduer fra gulv til loft.

- c) Vinduer og døre må kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- d) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

Stk. 4. Tage

- a) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Tage skal være flade.
- c) Mindst 65 % af tagfladen skal anvendes til opholdsareal og taghaver/terrasser.
- d) Der må ikke indrettes tagterrasse på 5. etage.
- e) Værn om taghaver/tagterrasser skal udføres som lameller i samme materiale og udformning som facader og fremstå som en del af disse med mulighed for glasbeklædning bagved, som man kan se igennem fra begge sider.
- f) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- g) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- h) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- i) Om teknik på tage henvises til § 6 stk. 4.

- j) Eksisterende tag kan fjernes mhp. etablering af tilbygning og gesims sænkes 1 m.

Stk. 5. Altaner, karnapper og altangange

- a) Der må ikke etableres altangange og altaner.
b) Langs facade a, som vist på tegning 6b, skal der etableres karnapper som anført:

Karnapper skal udføres i to størrelser, der hver for sig skal have samme fremspring fra facaden. Min. 40 % og maks. 70 % skal have et fremspring på min. 40 cm og maks. 50 cm. Øvrige karnapper skal have et fremspring på min. 15 cm og maks. 20 cm.

Højden på karnapper skal være ensartet og være på min. 2,1 m. Karnapper skal placeres med ens afstand til terræn beregnet for hver etage for sig.

Bredden på karnapper skal variere og have en forskel i bredden på min. 30 cm. Min. 40 % og maks. 70 % af karnapper og skal udføres i bredde på min. 1,8 m og maks. 2,4 m. De øvrige karnapper og vinduer skal udføres i en bredde på min. 1,2 m og maks. 1,8 m.

Min. 75 % af hjørner på 3 og 4. etage skal markeres med hjørnekarnapper. Min 50 % af hjørner på 5. etage skal markeres med hjørnekarnapper. Bredden på hjørnekarnapper måles for hver facades trækning for sig.

§ 8. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges som opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede areal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusivt den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet.

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

Kollegie- og ungdomsboliger: 30 %

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealer, 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 et 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 et.

Stk. 2. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 3. Terrænregulering

Byrum B og byrum C må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Byrum A må ikke reguleres mere end + 1,5 m. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Terrænregulering i byrum B og byrum C skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Ved større tilpasninger, dvs. ved større niveauforskelle end 0,5 m i byrum A, så skal terrænregulering ske med skråninger / trappeanlæg.

Stk. 4. Indretning af ubebyggede arealer

Indretningen skal ske som vist på tegningerne 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. Dog kan der hegnes med mur som beskrevet nedenfor, men byrum må ikke lukkes af.

Kantzoner må gennembrydes ved indgange.

Byrum A

Mindst 75 % af det på tegning 7a viste areal skal være befæstelser.

Befæstelser skal være i: Beton, natursten, tegl, jern eller træ.

Byrum B

Mindst 30 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning og jf. § 10, stk. 2.

Befæstelser skal være i: Beton, natursten, tegl, jern, træ eller grus.

Der skal være mindst 5 stk. faste bænke.

Der må hegnes med mur. Hegn a må højst være 2,3 m og hegn b må højst være 3,2 m målt i forhold til det omgivende terræn, som vist på tegning 7b. Hegn skal placeres, som vist på tegning 7b. Hegn skal være i tegl i farven gul. Mod Hermodsgade skal der være mindst 1 stk. indgang i en bredde på mindst 2 m og mindst 1 stk. hul i hegnet på mindst 4 m².

Byrum C

Mindst 15 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning og jf. § 10, stk. 2.

Befæstelser skal være i: Beton, natursten, tegl, jern, træ eller grus.

Der skal være mindst 5 stk. faste bænke.

Der må hegnes med mur. Hegn a må højst være 2,3 m og hegn b må højst være 3,2 m målt i forhold til det omgivende terræn, som vist på tegning 7b. Hegn skal placeres, som vist på tegning 7b. Hegn skal være i tegl i farven gul.

Kantzone a

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 0,75–2 m.

Kantzonen skal bestå af en terrasse/opholdstrappe op til hver lejlighed.

Kantzone b

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 1 – 3 m.

Kantzonen skal bestå af en terrasse op til stueplan i mindst 75 % af kantzonen længde.

Stk. 5. Beplantning

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

Der skal plantes mindst 10 stk. nye træer.

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

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ 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.

Byrum B

Der skal plantes mindst 5 træer. Mindst 1 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

Byrum C

Der skal plantes mindst 5 træer.

Kommentar

Det anbefales, at træer plantes i et plantehul, der er 1 m dybt og, at råjord under plantehullet 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. 6. Betingelse for ibrugtagning

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

§ 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: 58

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

- Boligers opholdsrum: 46

Indendørs med lukkede vinduer:

- Boligers opholdsrum: 33

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.

§ 10. Regnvand

Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til Hermodsgade således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn. Det er grundejers ansvar at beskytte sin ejendom mod vand op til 10 cm ved skel.

Stk. 2. Regnvand på terræn

Byrum B og C vist på tegning 7a skal udformes med lavninger, regnbede o. lign. til forsinkelse af overfladevand.

Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.

§ 11. Matrikulære forhold

Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 12. Særlige fællesanlæg

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 7 stk. 4-5 fastlagte byrum.

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.

§ 13. 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.

§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 76 Titangade bekendtgjort den 13. marts 1985 ophæves i sin helhed.

Kommentarer af generel karakter

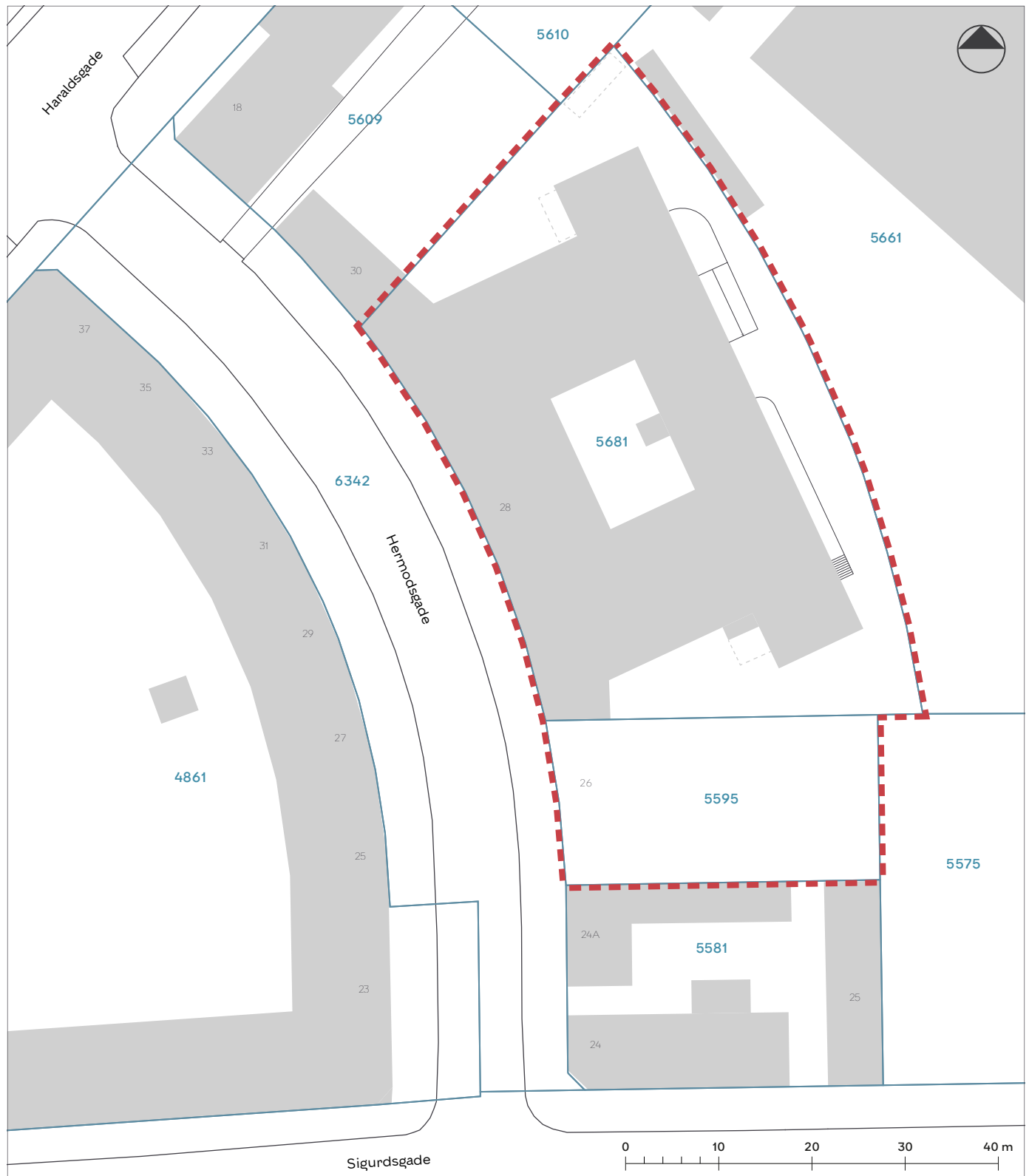
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.

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

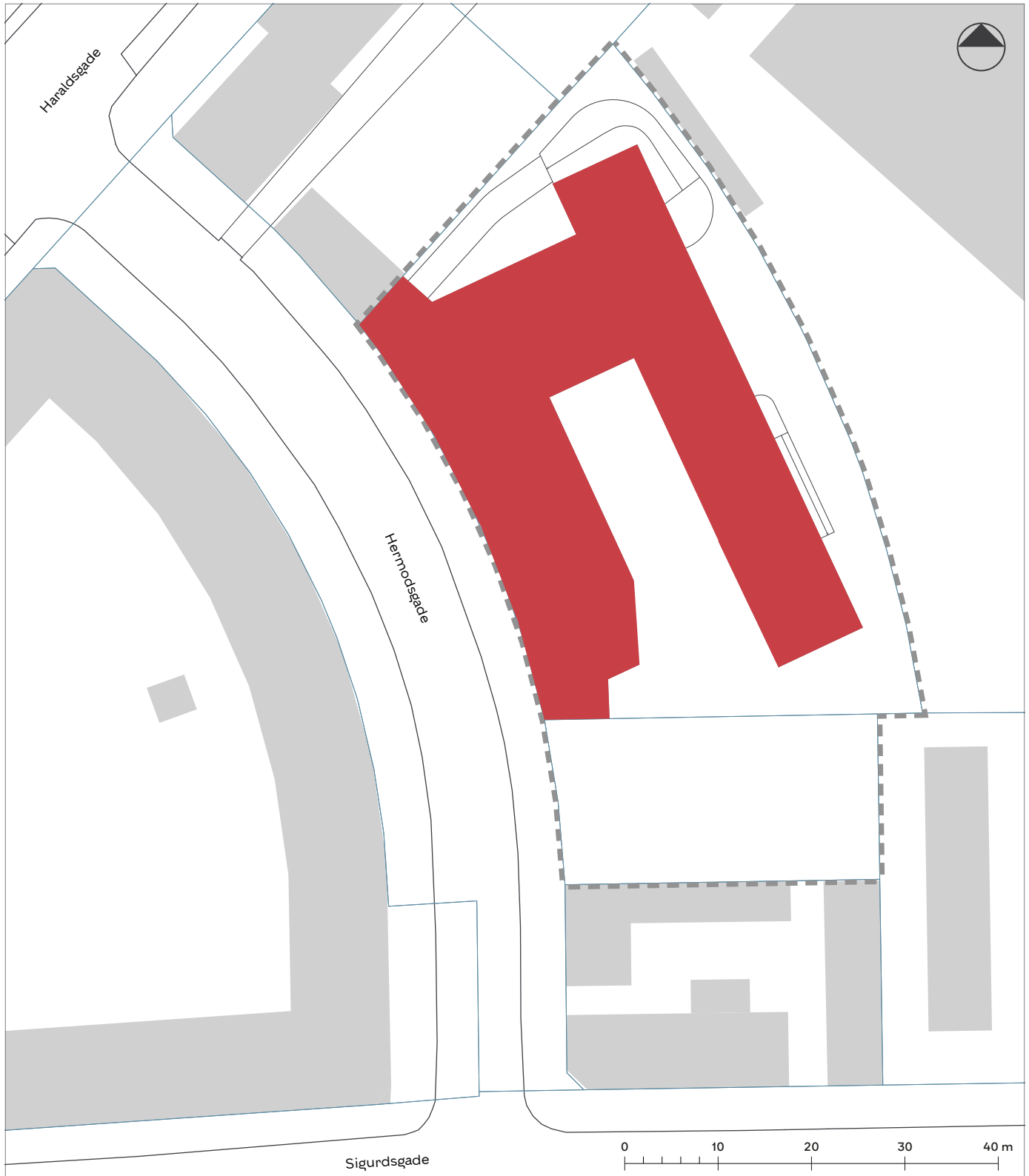
XX Matrikel


■ Eksisterende bygning

--- Skure og overdækning

18-37 Husnummer

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



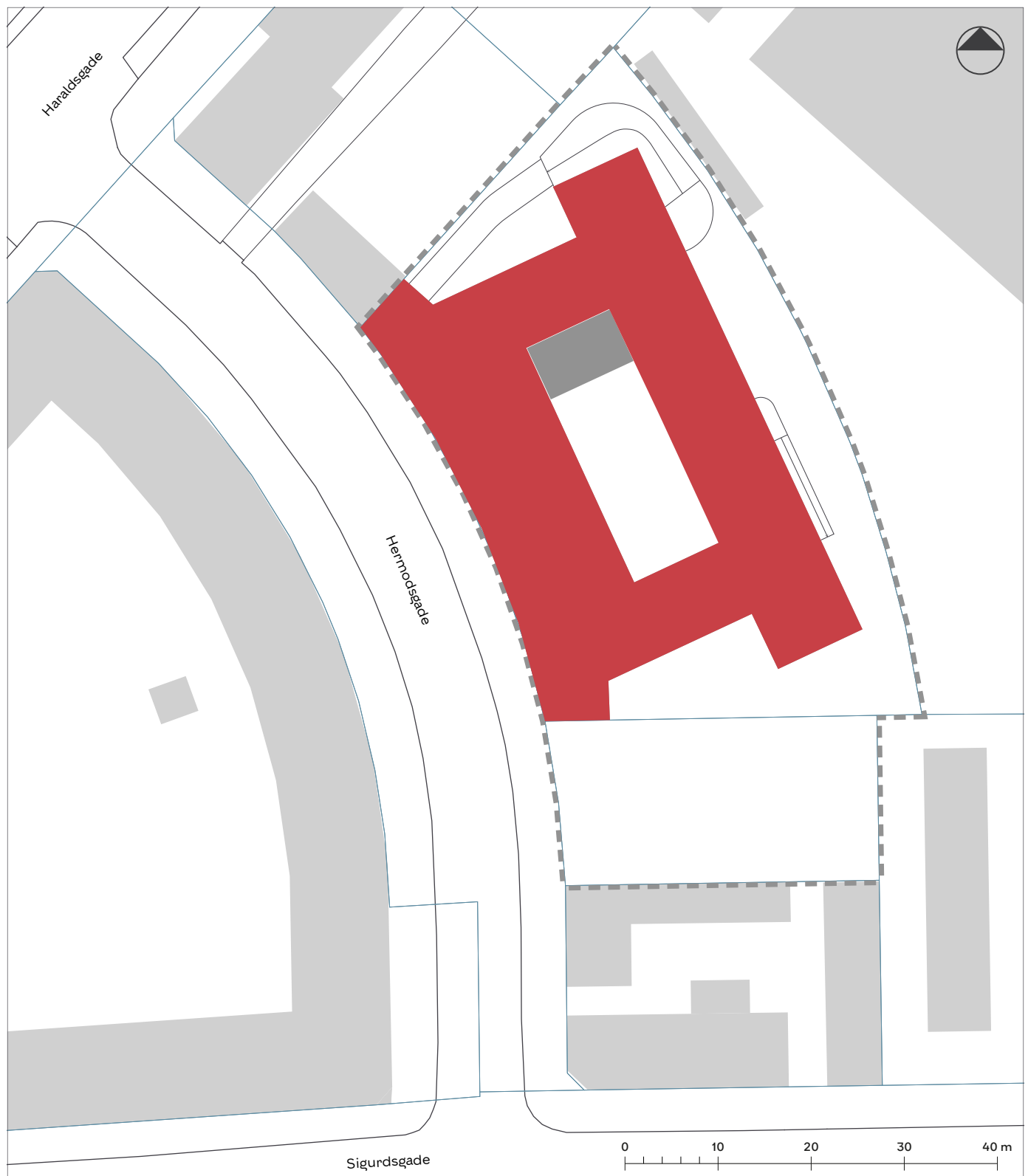
 Kollegie- og ungdomsboliger

 Områdeafgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

Tegning 2b · Anvendelse 3. etage og op



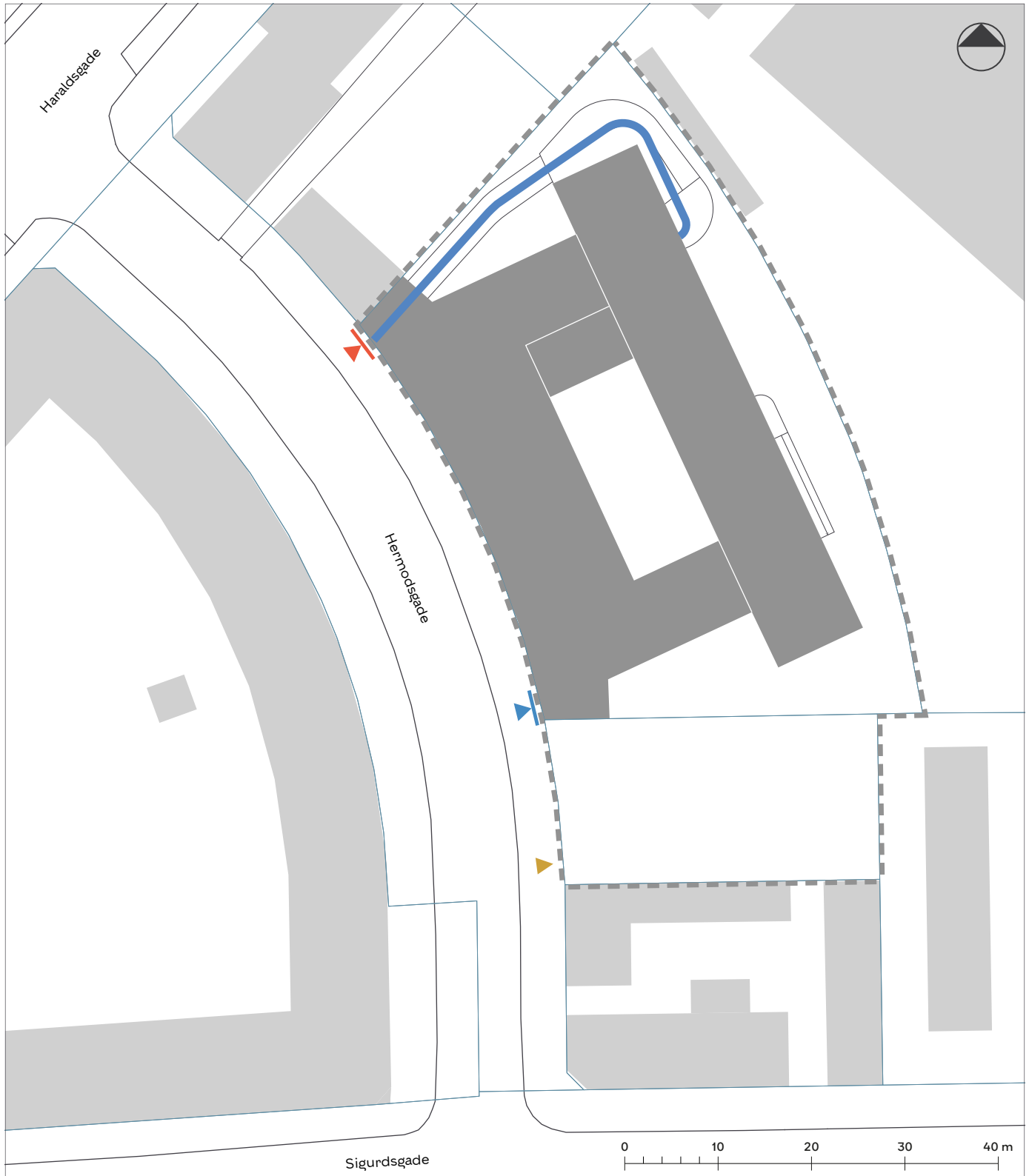
 Kollegie- og ungdomsboliger





 Områdeafgrænsning





 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

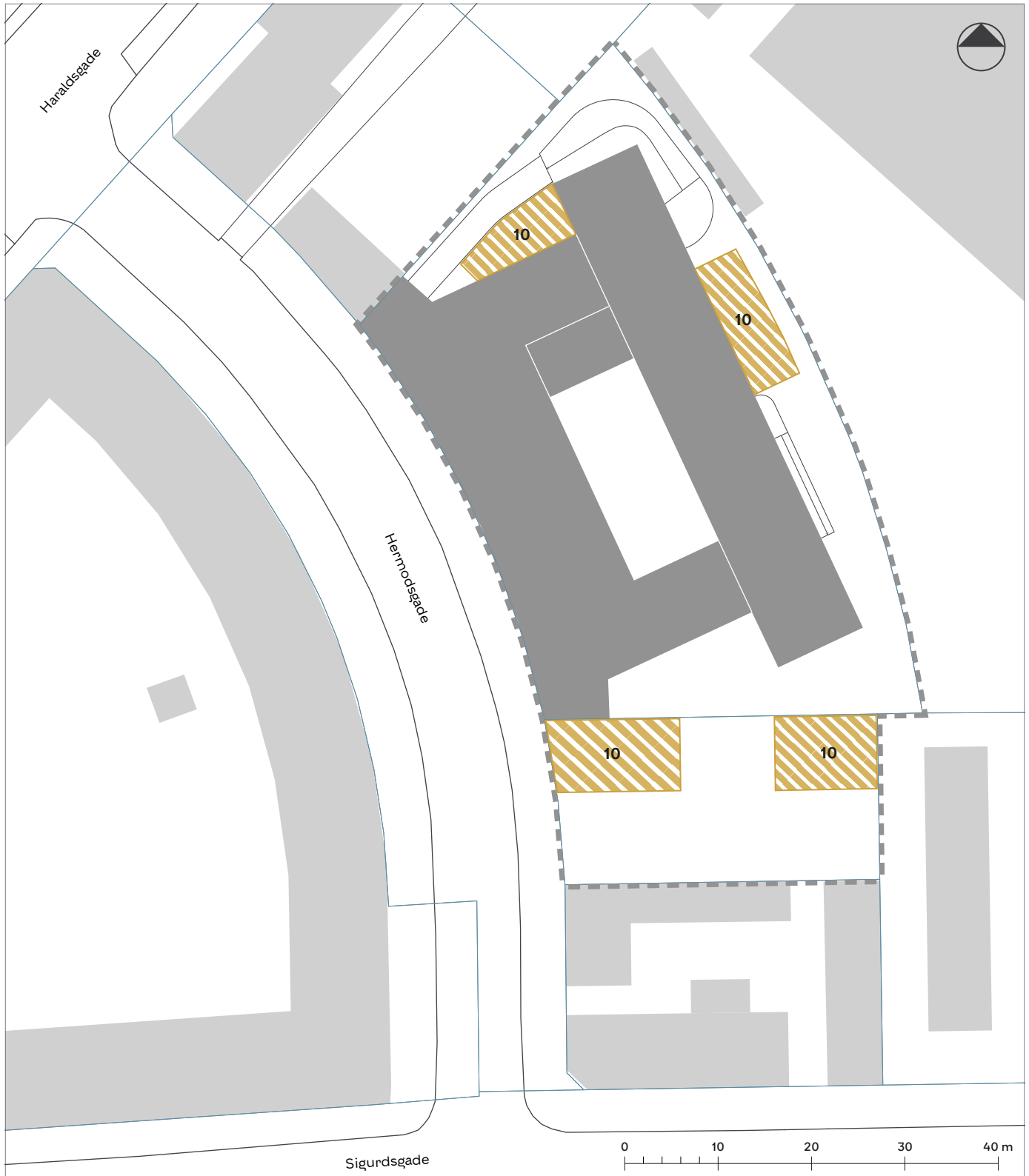
Tegning 3 · Veje




-  Overkørsel
-  Overkørsel til parkering
-  Overkørsel, der kan nedlægges
-  Vej a - bredde 3 m

-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt


Tegning 4 · Cykelparkering



 Cykelparkering på terræn med angivelse af min. antal pladser

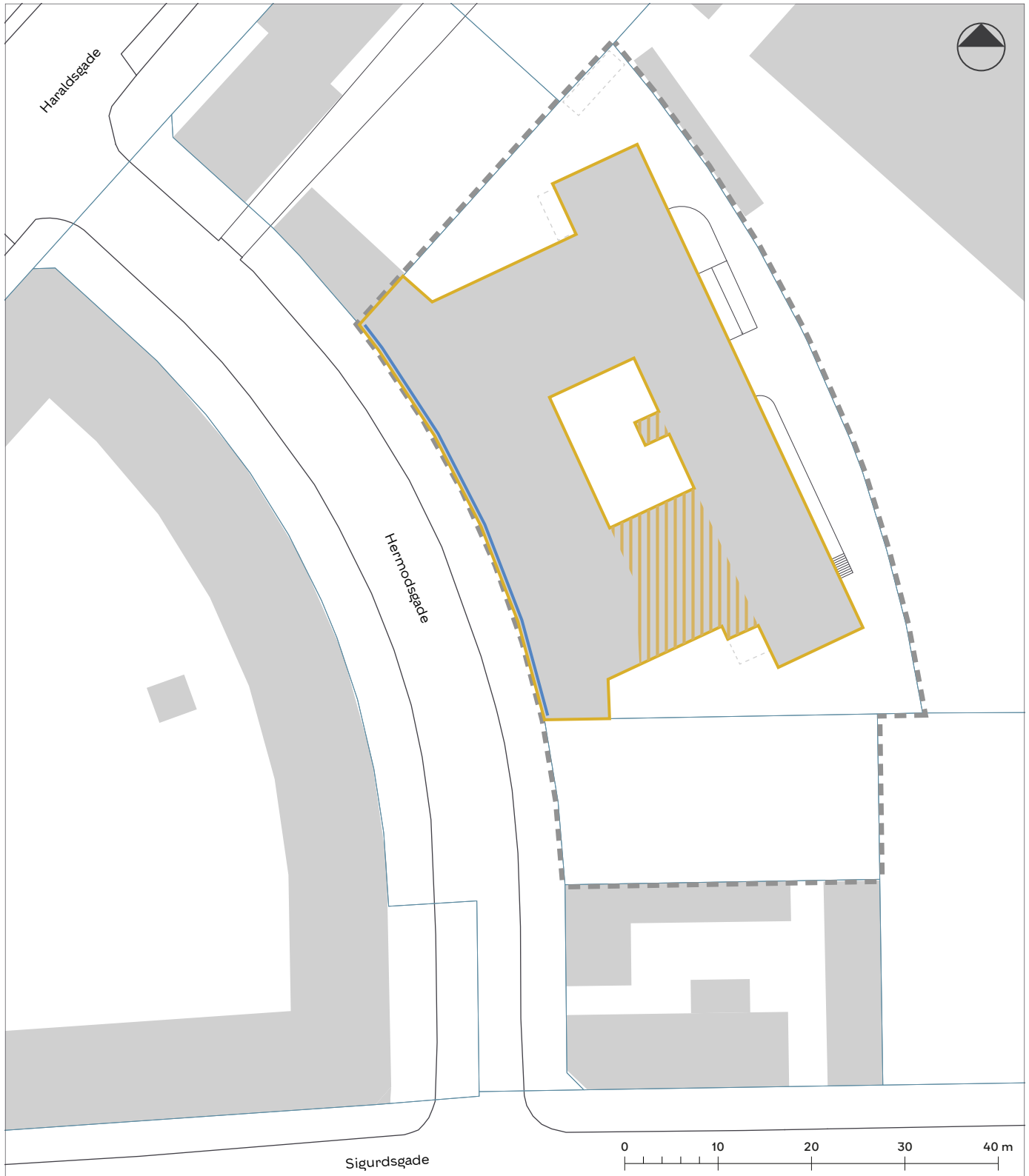
 Områdeafgrænsning



 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

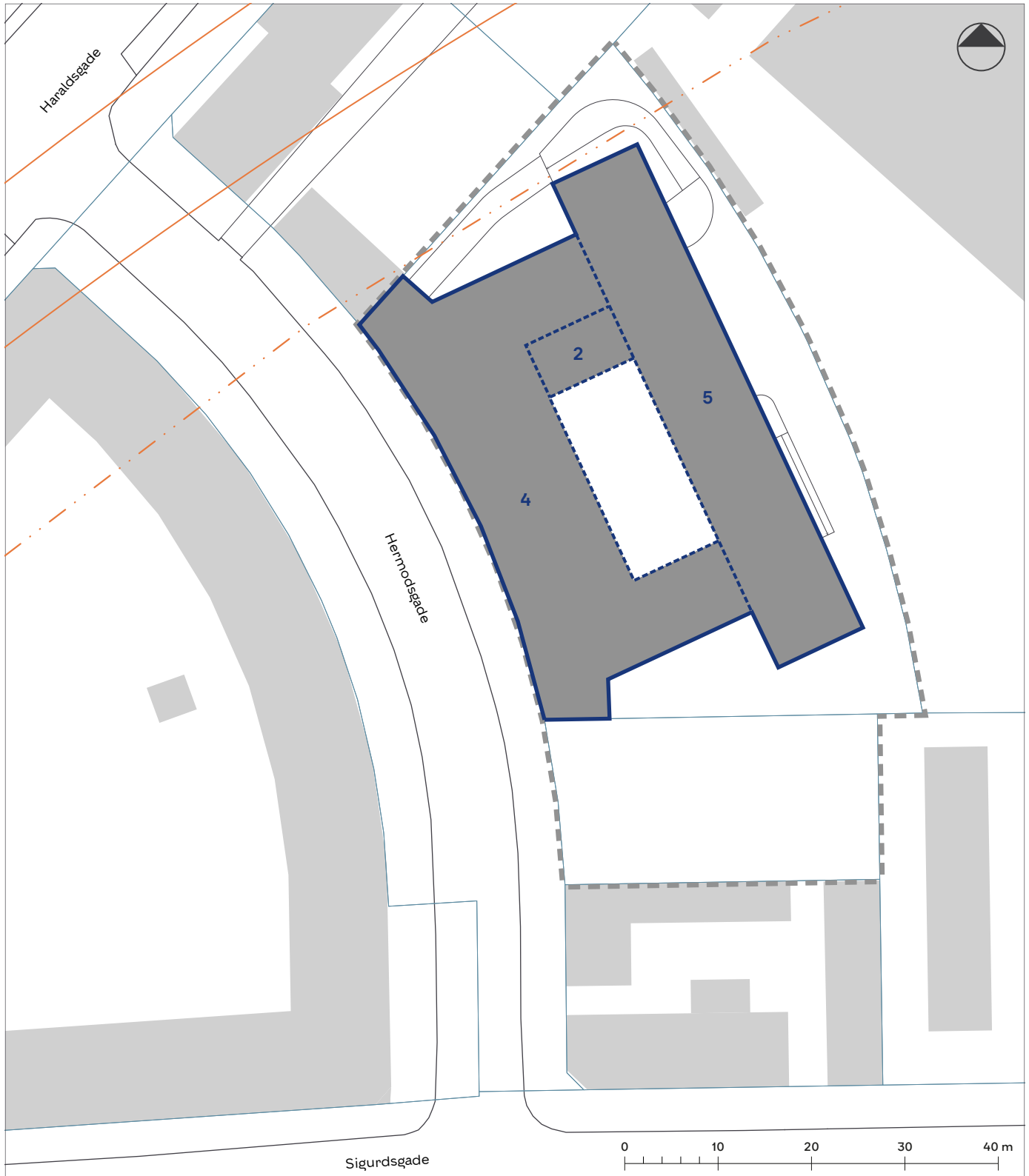
 Byggefelt

Tegning 5a · Bevaring



-  Bevaringsværdig bygning
-  Del af bevaringsværdig bygning, der må nedrives
-  Gesims
-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Skure og overdækning

Tegning 5b · Omfang og placering



— Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

- - - Afgrænsning af byggefelt

■ Byggefelt

5 Maksimalt etageantal

- - - - Områdeafgrænsning

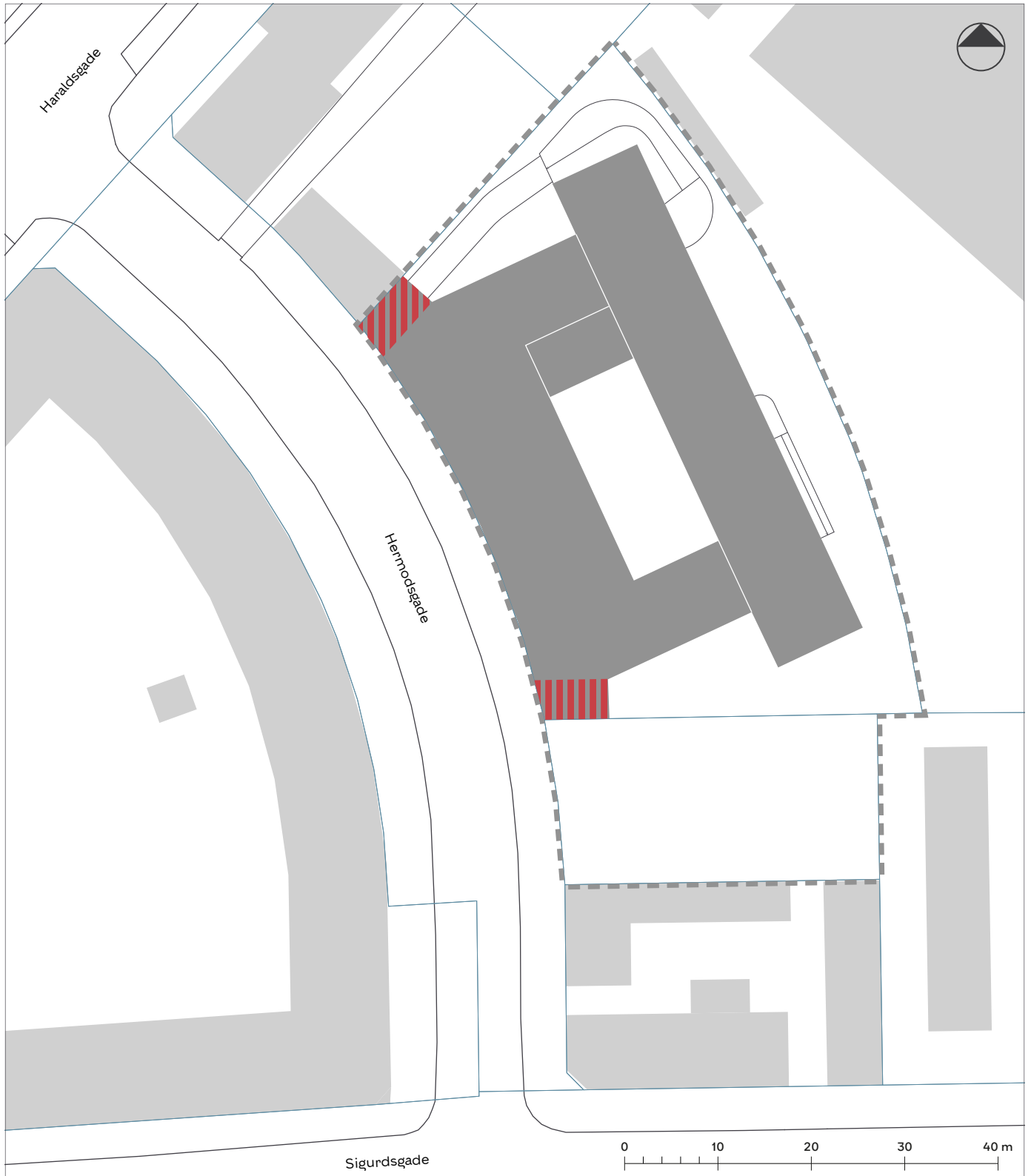
— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

— Kommende metrolinje

- - - - Servitutlinje for kommende metro

Tegning 5c · Porte



||||| Eksisterende port, der bevares

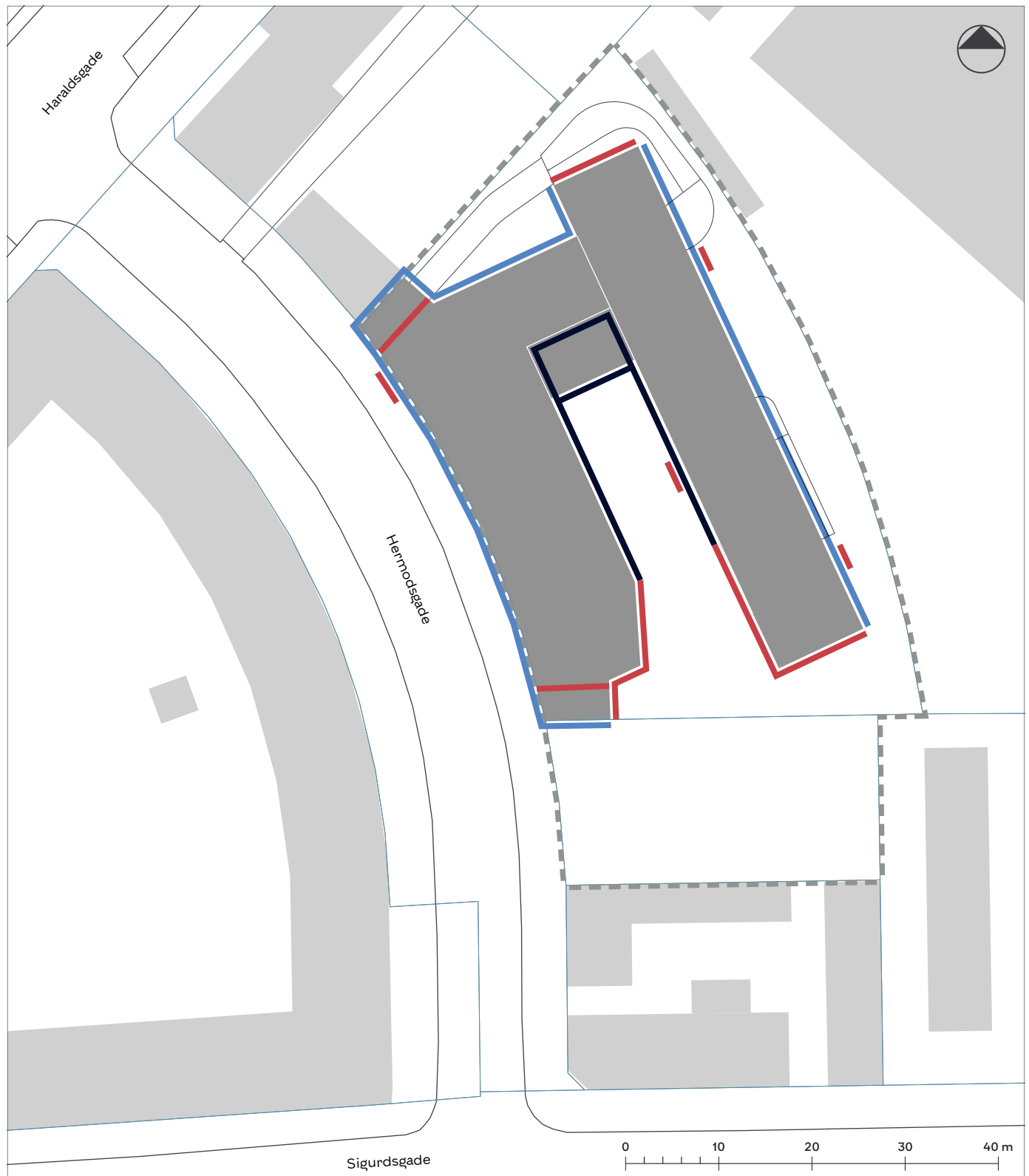
- - - - - Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

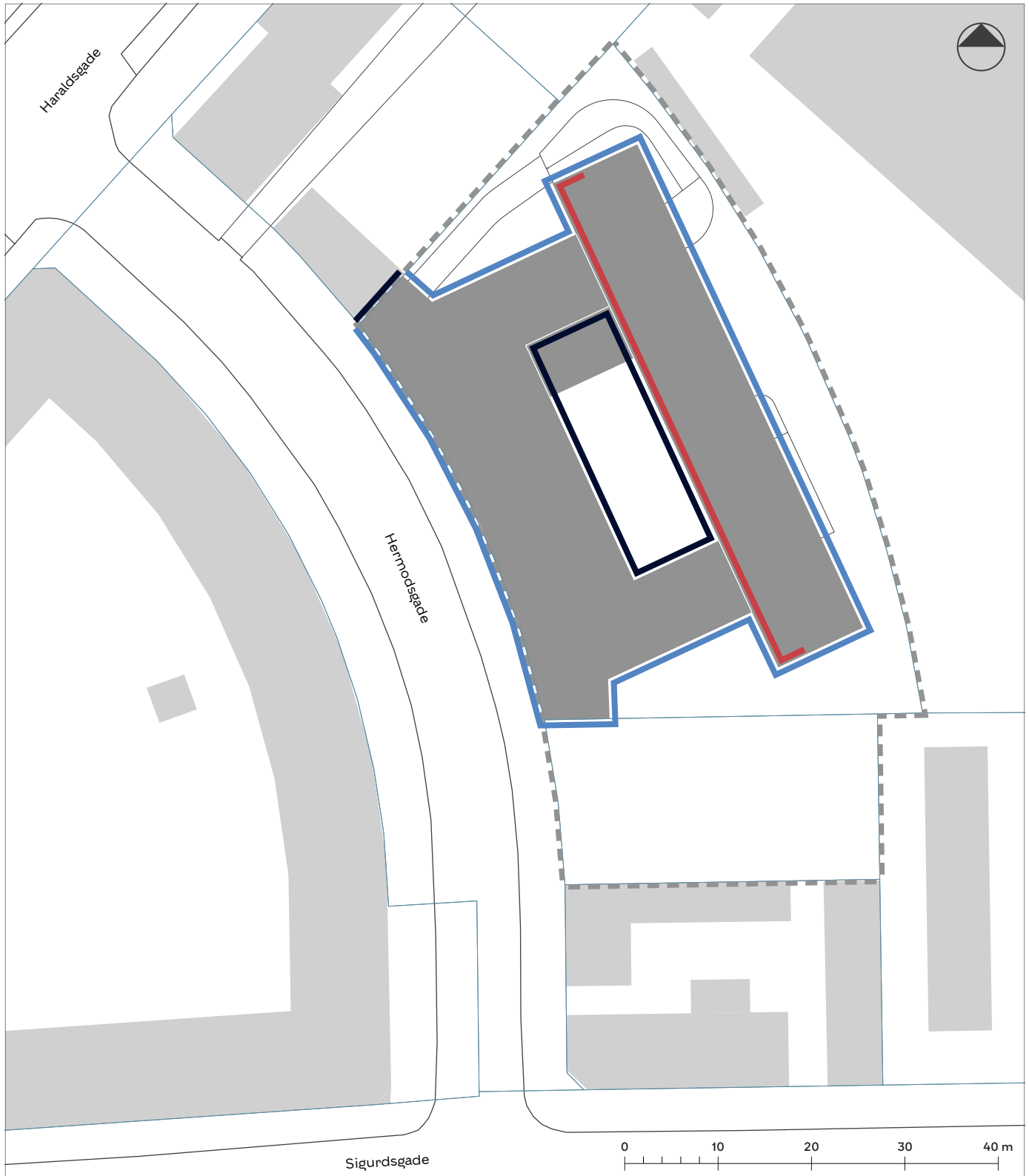
Tegning 6a · Ydre fremtræden stueetagen (1. etage) og 2. etage



- Facade a
- Facade b
- Facade c

- - - - - Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

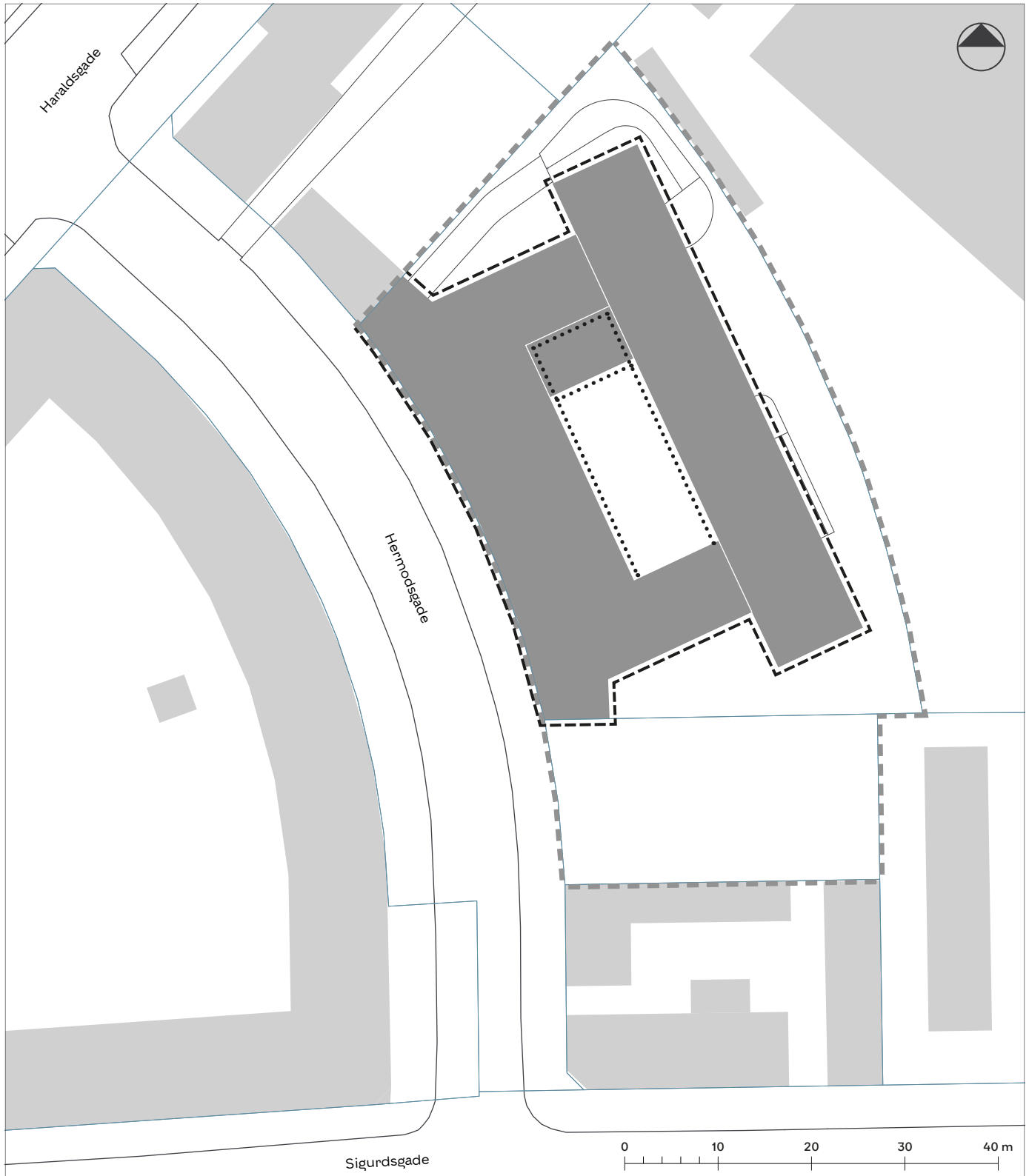
Tegning 6b · Ydre fremtræden 3. etage og op



- Facade a
- Facade b
- Facade c (kun 5. etage)

- - - Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

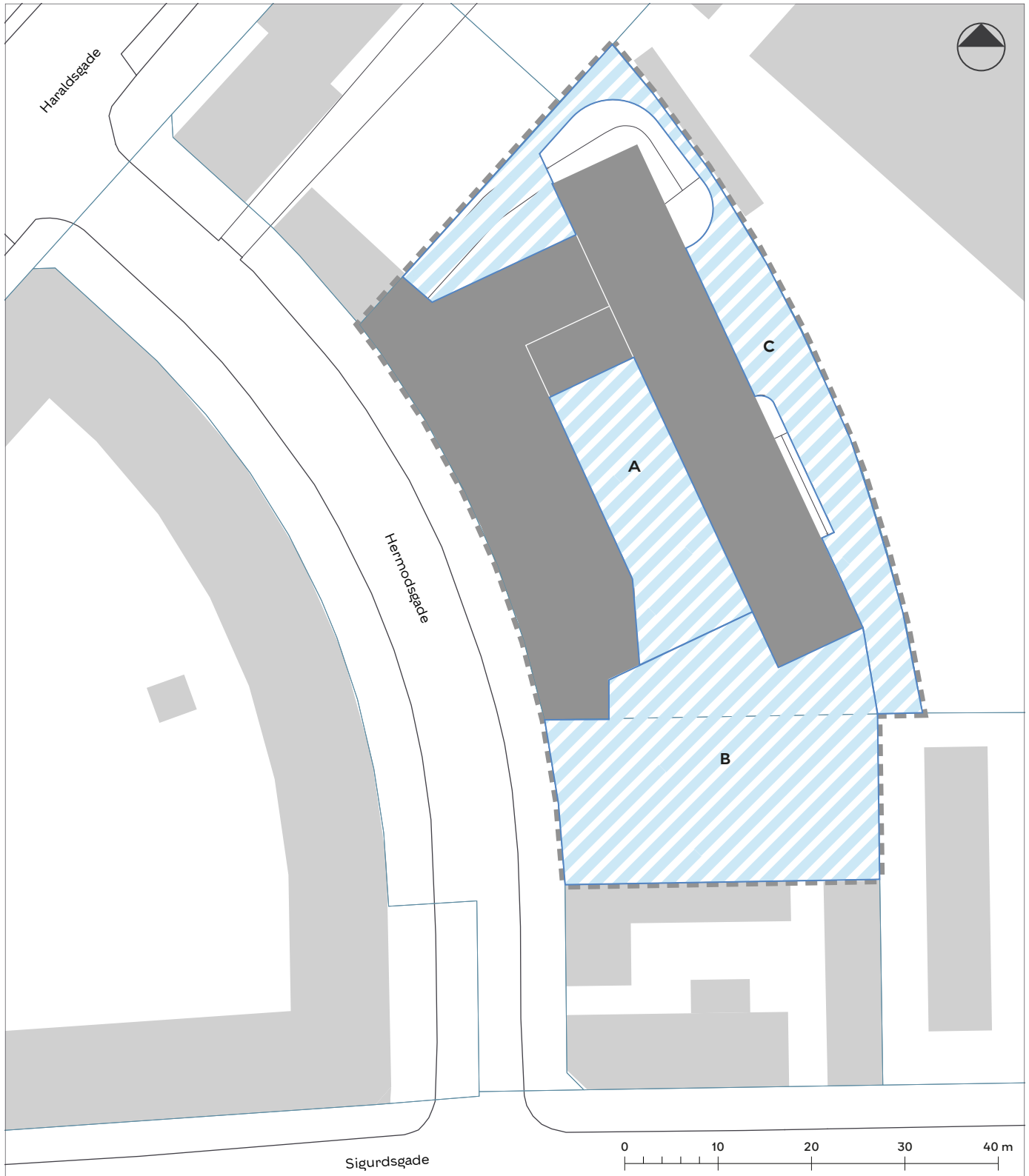
Tegning 6c · Karnapper og franske altaner



- Karnapper
- Terrassedør i stueetagen (1. etage) og fransk altan på 2. etage ved boliganvendelse

- - - - - Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

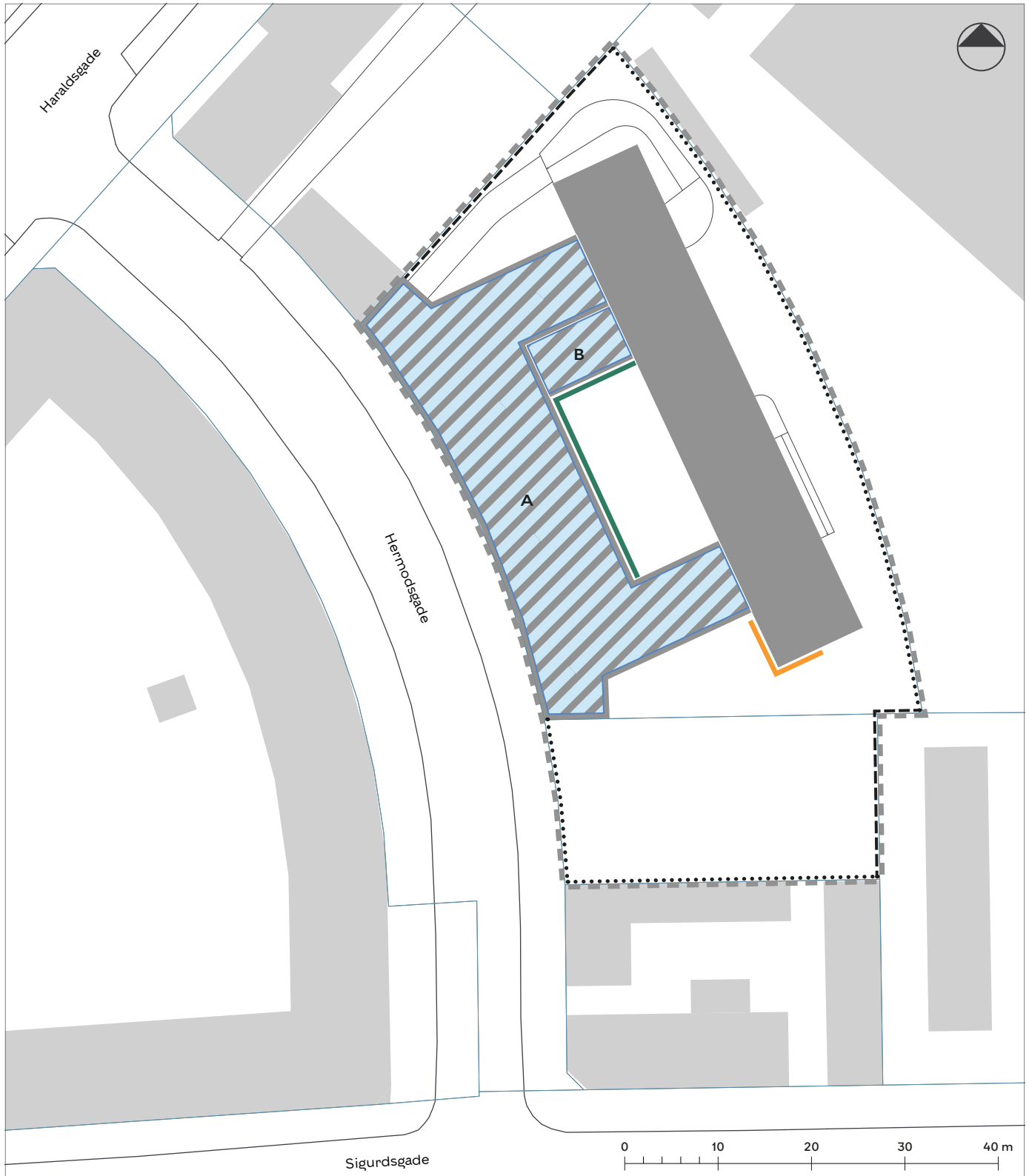
Tegning 7a · Byrum



A-C Byrum

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

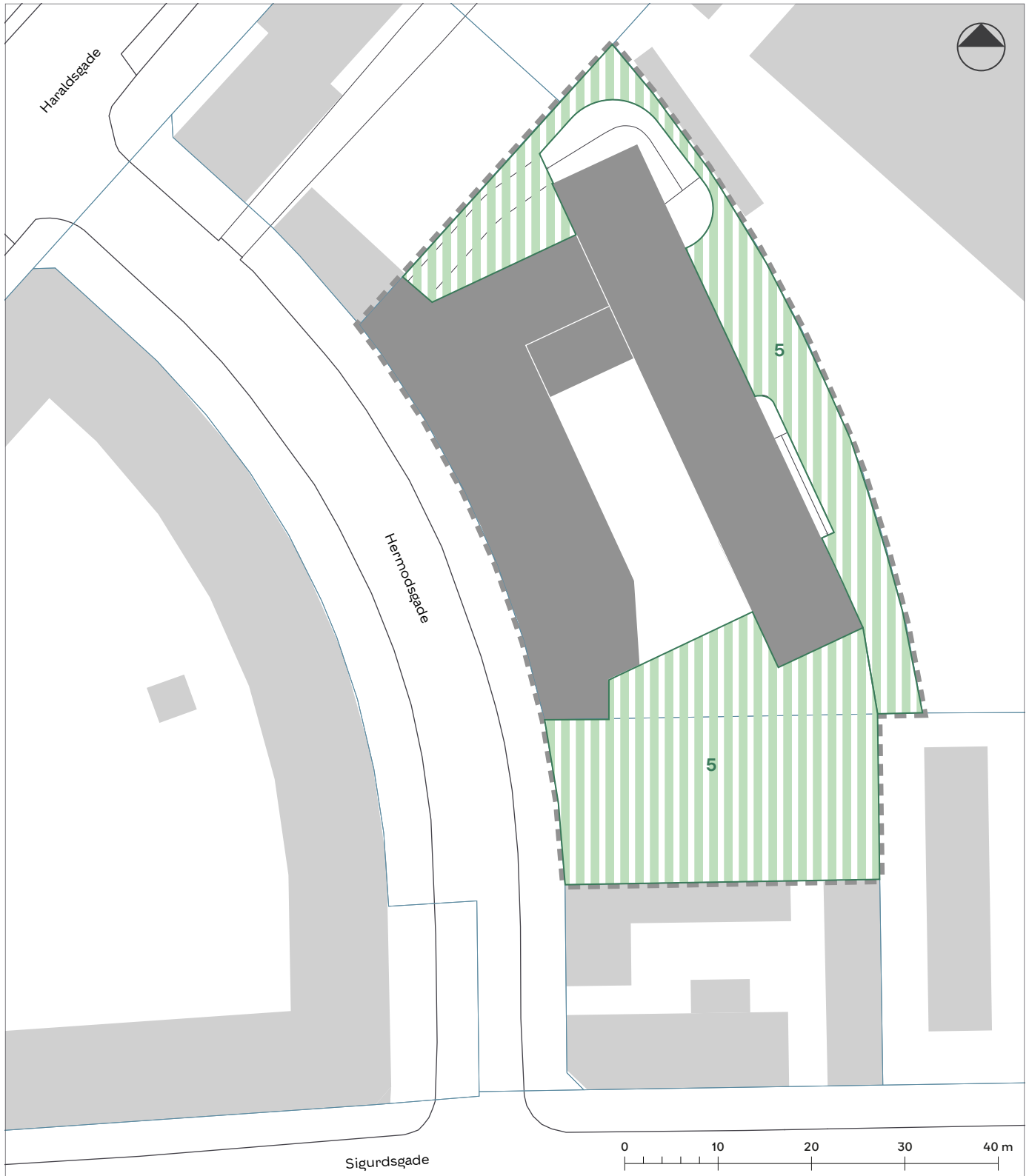
Tegning 7b · Kantzoner og terrasser




- Kantzone a
- Kantzone b
- - - - - Hegn a
- · · · · Hegn b
- A-B Terrasse

- - - - - Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 7c · Beplantning



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

 Områdeafgrænsning

 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

Københavns Borgerrepræsentation har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Hermodsgade.

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.

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]