

SKOLE I KØDBYEN

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Skole i Kødbyen.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro-Kongens Enghave.

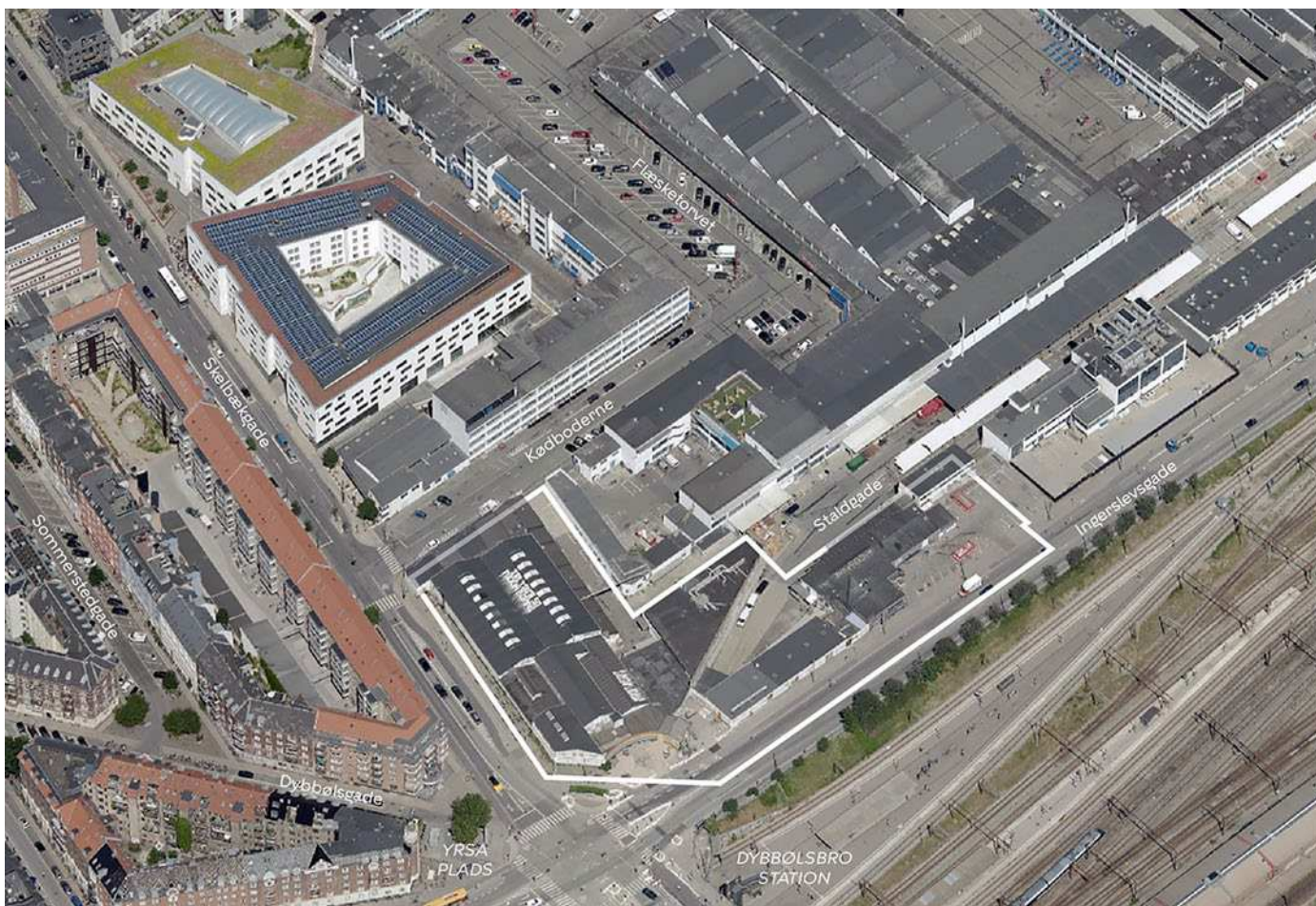
Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato]



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	24
Lokalplanens baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	24
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område.....	24
Lokalplanens indhold	8	§ 3. Anvendelse	24
Miljøforhold.....	14	§ 4. Veje.....	25
Skyggediagrammer	16	§ 5. Bil- og cykelparkering	25
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....	18	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	26
Overordnet planlægning.....	18	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	27
Kommuneplan 2019.....	18	§ 8. Ubebyggede arealer	29
Lokalplaner i kvarteret	19	§ 9. Støj og anden forurening.....	33
Københavns Kommunes overordnede strategier	19	§ 10. Matrikulære forhold	34
Miljøkrav til etablering af skolebyggeri.....	19	§ 11. Retsvirkninger	34
Miljøkrav til byggeri og anlæg	19	§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	34
Spildevandsplan	20	Kommentarer af generel karakter	34
Sikring mod oversvømmelse.....	20	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	36
Vandforsyningsplan	21	Tegning 2a · Veje.....	37
Varmeplanlægning	21	Tegning 2b · Vejsnit.....	38
Tilladelser efter anden lovgivning	22	Tegning 3 · Bil- og cykelparkering	39
Affald	22	Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering.....	40
Jord- og grundvandsforurening	22	Tegning 5 · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	41
Museumsloven.....	22	Tegning 6a · Byrum på terræn.....	42
Rottesikring	23	Tegning 6b · Byrum på tag.....	43
Bilag IV-arter, herunder flagermus	23	Tegning 6c · Kantzoner.....	44
		Tegning 6d · Beplantning.....	45
		Tegning 7 · Støjskærme	46
		Tegning 8 · Terrænregulering	47
		Hvad er en lokalplan	48
		Praktiske oplysninger.....	Bagidsen

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og destinationer er navngivet. Bygninger inden for lokalplanområdet er nedrevet i foråret 2021. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

Lokalplanens baggrund og formål

Københavns Kommune ønsker at opføre en 3-sporet skole med madskole og idrætshal for ca. 840 elever på op til 11.000 m² på hjørnet Skelbækgade/Ingerslevsgade, da der mangler skolekapacitet på Vesterbro. Det er derfor planlagt at flytte Gasværksvejens Skole til Kødbyen, hvor der er plads til den nødvendige kapacitet. Den nye skole skal åbne i august 2024.

Projektet er tegnet af NORD Architects og har BAM som entreprenør og er udpeget som vinder i en konkurrence om totalentreprisetilbud i 2020. Byggeønskerne har et omfang, der forudsætter lokalplan.

Området er omfattet af lokalplan 562 Den Hvide Kødbye med kommuneplantillæg nr. 16 og miljørapport, som blev vedtaget i juni 2018. Planens formål var at udvikle Den Hvide Kødbye til et miljø for kreative virksomheder og fødevarerproduktion herunder sikre, at eksisterende byggeri af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi blev bevaret, og at området kunne udvikles med nybyggeri på to hjørnegrunde. I planen fastlægges, at eksisterende byggeri kan nedrives for at muliggøres nybyggeri. Der fastlægges også rammer for den kommende skole, men planen fastlægger ikke byggeretsgivende bestemmelser, hvorfor skolebyggeriet forudsætter ny lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.



Områdets placering i bydelen.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet ligger på Indre Vesterbro på hjørnet af Ingerslevsgade og Skelbækgade. Det er en del af det område, som kaldes Den Hvide Kødbby og grænser mod nord op til Kødbbyen og mod øst til Staldgade, der er en intern vej til varelevering bl.a. for INCO. Området er omfattet af to forskellige kommuneplanrammer, se s. 18. Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanrammen 'Serviceerhverv' (S3) og benævnes delområde I, som vist på lokalplantegning 1. Dette delområde har et grundareal på 7.244 m² (uden vejarealet i Ingerslevsgade).

Egenart

Dybbølsbro ligger som det højeste punkt i området. Herfra er der lange kig ind over Kødbbyen og ned langs Ingerslevsgade og baneterrænet. De lange kig skaber en forståelse for Kødbbyens udstrækning og fremhæver maskincentralen i Kødbbyen som et af områdets vigtigste, solitære og monumentale pejlemærker.

Den Hvide Kødbby

Lokalplanområdet er en del af Den Hvide Kødbby, hvor hovedparten af bygningerne inklusive torve og pladser blev fredet i 1995/96-99 som et af den tidlige funktionalismes hovedværker eller er udpeget som bevaringsværdige eller indgår i bevaringsværdig sammenhæng. Den Hvide Kødbby er udpeget af Slots- og Kulturstyrelsen som et af 25 nationale industriminder.

Bygninger og træer inden for lokalplanområdet

De eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet blev nedrevet i foråret 2021 for at muliggøre skoleprojektet, der skal udvikles under hensyntagen til den fredede kødbby. Lokalplan Den Hvide Kødbby, der blev vedtaget i 2018, muliggjorde denne nedrivning. Der er ikke bevaringsværdige træer inden for lokalplanområdet.

Kommuneplan 2019 - Kulturmiljø og Bygningers helhedspræg

Den Hvide Kødbby er i Kommuneplan 2019 udpeget som et samlet kulturmiljø. Opførelse af nyt byggeri skal ske med respekt for væsentlige eksisterende værdier i bymiljøets identitet og særpræg. Byomdannelse skal på en gang inddrage de eksisterende strukturelle og arkitektoniske kvaliteter og samtidig tilføre området ny funktionel, arkitektonisk og oplevelsesmæssig kvalitet og identitet.

Den Hvide Kødbby er i Kommuneplan 2019 udpeget som et område med bebyggelser af særlig kvalitet og med et bevaringsværdigt helhedspræg. Nybyggeri skal ske under hensyntagen til at bevare kvaliteten og helhedspræget.

Mobilitet

Lokalplanområdet ligger stationsnært på Vesterbro - med Dybbølsbro Station i umiddelbar nærhed og nærmeste metrostation, Enghave Plads ligger ca. 700 meter fra skolen. Busbetjeningen består af buslinje 10 med stop i Ingerslevsgade lige ved indgangen til skolen mod Dybbølsbro. Lokalplanområdet er vejbetjent via Ingerslevsgade. Cykelstinet i området omkring Kødbbyen er veludbygget. Skelbækgade indgår som del af fremtidig planlagt supercykelsti og grøn cykelrute. Der er cykelsti på begge sider af vejen.

Vejnettet omkring skolen er tæt trafikeret i myldretiderne, dog stadig med et godt serviceniveau hvor trafikken afvikles uden stor trængsel.

Biltrafikken til skolen forventes ikke at give en mærkbar negativ effekt for fremkommeligheden af biltrafikken på de omkringliggende veje. Der vil være adgang til skolen ad to hovedindgange. Den primære indgang ligger på hjørnet af Ingerslevsgade og Skelbækgade og den sekundære ved hjørnet af Skelbækgade og Kødboderne.



■ Kulturmiljø udpeget i Kommuneplan 2019

--- Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet er en del af et område, der i Kommuneplan 2019 er udpeget som kulturmiljø.



■ Høj bevaringsværdi (1-3)

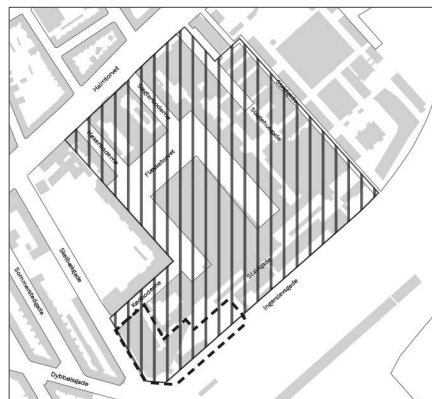
■ Middel bevaringsværdi (4-6)

■ Uden bevaringsvurdering

■ Fredet

--- Områdeafgrænsning

SAVE-kort. Bygninger inden for lokalplanområdet er dog nedrevet, men da nedrivningssagen endnu ikke er afsluttet, er kortet ikke opdateret.



□ Bevaringsværdig bebyggelse udpeget i Kommuneplan 2019

--- Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet er en del af et område, der i Kommuneplan 2019 er bevaringsværdig bebyggelse, dvs. områder med et bevaringsværdigt helhedspræg.

Vejændringer som følge af projektet

Bygherre udfører som led i anlæggelsen af skolen en række tiltag for at forbedre trafikikkerheden. Nogle af disse ændringer ligger uden for lokalplanområdet.

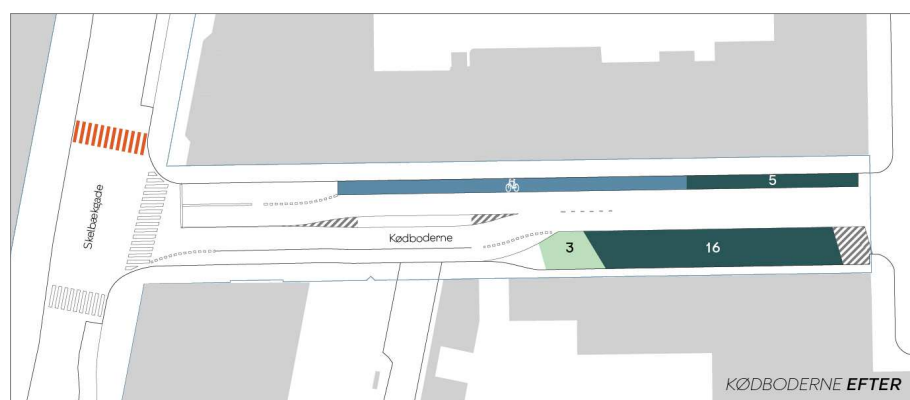
Ændringer af trafikryds

De større veje Skelbækgade og Ingerslevsgade skal krydses trafiksikkert i signalanlæggene ved Dybbølsbro samt ved signalanlægget i Skelbækgade/Kødboderne (ved hovedadgangen til skolen). Signalanlægget Skelbækgade/Kødboderne etableres som udgangspunkt med yderligere en fodgængerovergang på Skelbækgade. Teknik- og Miljøforvaltningen ser sammen med bygherre på at sikre krydset som skolevej samtidigt med, at trafikflowet til og fra Kødboderne fastholdes eller optimeres.

Omdannelse af Kødboderne

Kødboderne bliver den primære vej for skolebørn på cykel, der skal ned til cykelkælderen, og der etableres cykelsti på en del af Kødboderne frem til skolens indkørsel. Ud for overkørslen til skolen og cykelkælderen etableres en sikker stikrydsning. Der er taget hensyn til, at store lastbiler fortsat vil kunne passere, og projektet bearbejdes ved den konkrete udformning, så der fortsat kan være kørsel til INCO's varegård i Kødboderne.

For at forbedre fremkommeligheden ved udkørsel fra Kødboderne etableres en højresvingsbane i Kødboderne ud mod Skelbækgade, så risikoen for kødannelse minimeres for hovedparten af biltrafikken, der skal svinge til venstre ved udkørsel.



x Parkeringspladser **x** Afsætningspladser Cykelsti Ny fodgængerovergang

Kødboderne før og efter ombygning. Der etableres stikrydsning og cykelstier i Kødboderne. I Skelbækgade ombygges krydset som udgangspunkt med en ekstra fodgængerovergang.

Omlægningen af Kødboderne med sikker stikrydsning og cykelstier vil betyde, at ca. 30 pladser til parkering skal nedlægges. Yderligere 3 pladser forventes anvendt og skiltet til varelevering i morgentimerne én dag om ugen. På baggrund heraf er behovet for at justere på parkeringsreguleringen (tidsrummet, hvor der gælder tidsbegrænsning) på Flæsketorvet blevet vurderet. På baggrund af almindelige parkeringstællinger og særtællinger i morgentimerne i juni 2021 vurderes det, at beboerparkeringen i de tidlige morgentimer ikke i betydelig grad begrænser kundeparkeringen til Kødbyens butikker, herunder INCO. Derfor er der ikke på forhånd behov for at ændre på parkeringsreguleringen. Såfremt behovet ændres, vil Teknik- og Miljøforvaltningen se på det igen.

Kødboderne er fredet og principperne for de foreslåede ændringer af Kødboderne er godkendt af Slots- og Kulturstyrelsen, der er fredningsmyndighed.

Omdannelse af Skelbækgade

Der nedlægges en parkeringslomme med 5 pladser til parkering på vejarealet mellem Dybbølsbro og Kødboderne ud for skolen af hensyn til trafiksikkerhed og fremkommelighed.

Omdannelse af Staldgade og Ingerslevgade

Der etableres mulighed for varelevering og afhentning af affald via Staldgade, så Kødboderne ikke belastes yderligere med tung trafik. Der etableres holdeplads og rampe til afhentning af renovation. I forbindelse hermed nedlægges 3 private parkeringspladser. I Ingerslevgade etableres mulighed for afsætning og varelevering samt adgang til parkeringspladser på terræn, se også afsnittet 'Infrastruktur' side 8.

Sikker skolevej

Placering af en ny skole ved Kødbyen vil skabe behov for en ny skolevej til og fra den nye skole. Der er identificeret tre lokaliteter, hvor forholdene bør forbedres for at kunne indgå i den fremtidige skolevej.

- Etablering af cykelsti på den sydlige del af Gasværksvej mellem Istedgade og Vesterbrogade.
- Forbedring af forholdene for de bløde trafikanter og ændret vigepligt i krydset Abel Cathrines Gade.
- Forbedring af krydsning af Halmtorvet ved Absalonsgade og Abel Cathrines Gade og Viktoriagade.

Teknik- og Miljøforvaltningen vil se på mulighederne for forbedringer i arbejdet med sikre skolevejsprojekter.

Almene boliger

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



Lokalplanområdet ligger på hjørnet af Skelbækgade og Ingerslevsgade ud til Dybbølsbro. Eksisterende bygninger er nedrevet for at muliggøre skolebyggeriet.



Lokalplanområdet ligger som en del af Den Hvide Kødby. Bygningernes karakteristiske hvide facader har horisontale vinduesbånd. Stueetagen har sin egen karakter og fremstår, med de store vinduer, mørk i forhold til de hvide facader. Indgangsdøre og vinduer er blå.



Der er i dag parkeringsbåse i Kødboderne. Der er varelevering til i varegården (tv. i billedet) til bl.a. INCO.



Lokalplanområdet ligger ud til hjørnet af Kødboderne og Skelbækgade, hvor der er et trafikreguleret kryds med to fodgængerovergange.

Lokalplanens indhold

Indledning

Lokalplanforslaget muliggør en tre-sporet skole med madskole og idrætshal.

Lokalplanen lægger særligt vægt på:

1. Gode forhold for cyklister og gående herunder attraktiv cykelparkering.
2. Tilpasning til stedets egenart og skala samt høj kvalitet i facader.
3. Trygge passager og tryghedsskabende fælles funktioner.
4. Bynatur med merværdi – grønne byrum og tagterrasser.
5. Multifunktionelle byrum og kantzoner med offentlig adgang.

Anvendelse

Området fastlægges til grundskoleundervisning med administration, fritidsundervisning tilknyttet skolen samt idrætshal.

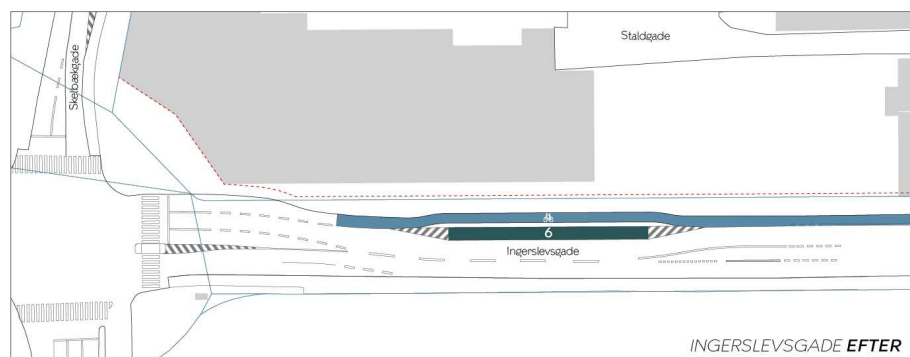
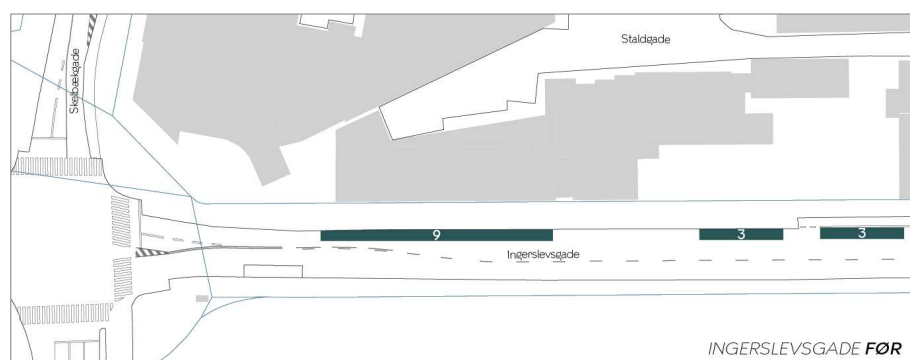
Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Infrastruktur

Der er vejadgang via Ingerslevsgade og Kødboderne.

Bilparkering placeres på egen grund med indkørsel fra Ingerslevgade. Ved indkørsel til parkeringen ved Ingerslevgade etableres der venstresvingsbane på Ingerslevgade.

Der placeres en parkeringslomme langs med Ingerslevgade, der vil kunne benyttes til afsætning, turbus, varelevering samt almindelig parkering i dags-og aften-timerne. Parkeringslommen anlægges med udstigningshelle, så bildøre ikke åbnes ud på cykelsti, og skolebørn ikke træder direkte ud på cykelsti.



x Parkeringspladser  Cykelsti - - - - - Vejudvidelseslinje

Ingerslevsgade før og efter ombygning. For at skabe plads til en parkeringslomme i Ingerslevsgade udlægges en vejudvidelseslinje. Der nedlægges 9 pladser for at skabe bedre fremkommelighed og trafik-sikkerhed og adgang til skolens parkeringsplads.

På en kort strækning af Ingerslevsgade mod Skelbækgade er det derfor nødvendigt at udvide vejen og flytte den eksisterende vejlinje.

Den primære cykelparkering placeres i cykelkælder, men der placeres også cykelparkering langs Ingerslevgade. Der placeres også cykelparkering i skolegården.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bilparkering

Bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Grundskoler: 1 plads pr. 607 m², undtagen areal til idrætshaller og madskoler

Der etableres ca. 16 bilparkeringspladser. Parkeringspladserne etableres på terræn på ejendommen og i Ingerslevsgade.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering.

Grundskoler: 1 pr. 2 elever og ansatte.

Det er hensigten, at ca. 840 elever og ca. 100 ansatte skal have deres daglige gang på grundskolen. Med det udgangspunkt skal der etableres ca. 470 cykelparkeringspladser.

Som udgangspunkt skal minimum 50 % være overdækket.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Nybyggeri er udformet som randbebyggelse mod Ingerslevsgade, Skelbækgade og Kødboderne og afgrænser Kødbymrådet mod den omgivende karréby. Bebyggelsen i 1-5 etager er højest på hjørnet ud mod Dybbølsbro, hvor nybyggeri respekterer nabobebyggelserne mod Yrsa Plads med de fremtrædende hjørnegavle.

Projektet er tilpasset skalaen i området med et terrasseret taglandskab, der viderefører Den Hvide Kødbys karakteristiske arkitektur, hvor der er bygninger i flere etagehøjder. De lange kig/sigtelinjer fra Dybbølsbro ind over Kødbymrådet og ned langs Ingerslevsgade til maskincentralen er delvist bevaret.

Med udformningen skærmes den bagvedliggende skolegård på terræn og opholdsarealerne på tagterrasser mod støj fra trafik og jernbane.

Skolen er disponeret under hensyntagen til trafikal sikkerhed. Derfor er hovedadgangen placeret ved det trafikregulerede kryds ved Kødboderne.

Facaderne er tilpasset Kødbymrådets egenart med horisontale vinduesbånd, hvide skærmtegl og en tungere base i gråsorte skærmtegl.

I stuetager har facader større vinduer, så skolen fremstår udadvendt med gennemsigtige partier. Mod Dybbølsbro og den lille plads mod Kødboderne, skal andelen være mindst 50 %. Langs Skelbækgade, Ingerslevsgade og skolegården skal andelen mindst være 40 %.

Øverste etage, på hjørnet mod Dybbølsbro, har større vinduer for at markere hjørnet. Indgangsdøre markeres med den for Kødbymrådet karakteristiske blå farve, og der anvendes skiltning i neon, som er en del af området's egenart.



Facader beklædes med hvide skærmtegl med trekantsprofil. Stuetager beklædes med plane, gråsorte skærmtegl med lodrette skyggenoter. Illustration: C2Elements ApS.

Der udføres solafskærmning som udvendige grå screens uden på vinduerne, som vil bevirke, at facaderne vil fremstå delvist lukkede, når der er behov for solafskærmning.

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

Byrum

Omkring skolebygningen på terrænen fastlægges fem byrum (byrum A-E). På skolens tag fastlægges to byrum (byrum F-G). Byrummene skal skabe nye attraktive opholds- og mødesteder for skolens og områdets brugere, sikre fysiske og visuelle forbindelser mellem skolens friarealer og omgivelserne samt tilføre området beplantning. Der vil være offentlig adgang til byrummene med undtagelse af byrum G, som indeholder tagterrasser til faglokaler. Det vil være muligt at lukke byrum D, E og F af om natten.

Ankomstpladser

Der anlægges en mindre plads ved den primære indgang ved Kødboderne (byrum B) og en mindre plads ved den sekundære indgang ved Dybbølsbro (byrum A). Langs Ingerslevsgade fastlægges et gaderum (byrum C).

Skolegård

I Kødboderne vil der være en bred åbning i bebyggelsen, som inviterer ind til skolegården (byrum D). I den del af skolegården, som er placeret ud mod Kødboderne, fastlægges en terrasseret opholdstrappe med træer, og der vil være en forbindelse til den del af skolegården, som er placeret langs Ingerslevsgade.

I skolegården langs Ingerslevsgade (byrum E) vil der være boldbane, siddemuligheder og træer. På støjskærme og hegning i de to dele af skolegården vil der være facadebeplantning, som bidrager til at byrummet fremtræder grønt, og der vil være vinduer, der sikrer visuel forbindelse til omgivelserne og er med til at øge trykningen.

Byrum på tag

Ved indgangen til skolegården fra Kødboderne fastlægges en bred trappe, som fører op til tag-skolegården (byrum F), som spænder over tre etager. Trappen vil give mulighed for ophold med sig ud over skolegården på terrænen og Kødboderne. Der fastlægges en sti, der skal sikre offentlig adgang til tag-skolegården. Der vil desuden være fem tagterrasser til faglokaler (byrum G), som der ikke er offentlig adgang til.

Kantzoner

Der vil være siddemuligheder langs skolens idrætshal på Ingerslevsgade samt ved indgangen fra Dybbølsbro og på hjørnet af Skelbækgade og Kødboderne.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

For at styrke områdets grønne karakter og for at understøtte byens biodiversitet stilles der krav om plantning af 33 nye træer samt bede med beplantning, herunder facadebeplantning, der skal vokse på støjskærme og hegn.

På ankomstpladsen ved Dybbølsbro stilles der krav til plantning af to træer, som vil være med til at skabe sammenhæng med beplantningen på Yrsa Plads. Langs Ingerslevsgade stilles der krav til plantning af ni træer, som vil spille sammen med de øvrige træer på gaden. For at skabe gode vækstvilkår for træerne placeres de på vejareal. Det er derfor nødvendigt at udvide vejen og flytte den eksisterende vejlinje.

I skolegården stilles der krav til plantning af 22 træer.



På størstedelen af facaderne udføres solafskærmning med udvendige, lysegrå screens. Facader vil derfor fremstå delvist lukkede, når der er behov for solafskærmning. Foto viser eksempel på udvendige screens ved Islands Brygges Skole.



I byrum D er der opholdstrapper og beplantning. Visualiseringen viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: BOGL Landskab.



I byrum E er der mulighed for boldspil og fri leg. Området er afskærmet mod støj med grønne skærme. Der er store vinduer mod Ingerslevsgade. Visualiseringen viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: BOGL Landskab.

Langs støjværn og hegning i skolegården på terræn stilles der krav til bede med facadebeplantning, som vil bidrage til at give byrummene en grøn karakter.

På tagskolegården og tagterrasser til faglokaler stilles der krav til andelen af bede med beplantning og pergolaer.

Ekspropriation

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

Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. Størstedelen af området er fastlagt som et rammeområde for serviceerhverv (S3). En mindre del er fastlagt som rammeområde for blandet erhverv (EO*). Begge rammer muliggør, at området kan anvendes til grundskole.



Skolen åbner sig mod byen mod Dybbølsbro, hvorfra der er en indgang og passage gennem skolen og indgang til b.l.a. idrætshallen. Visualiseringen viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration NORD Architects.



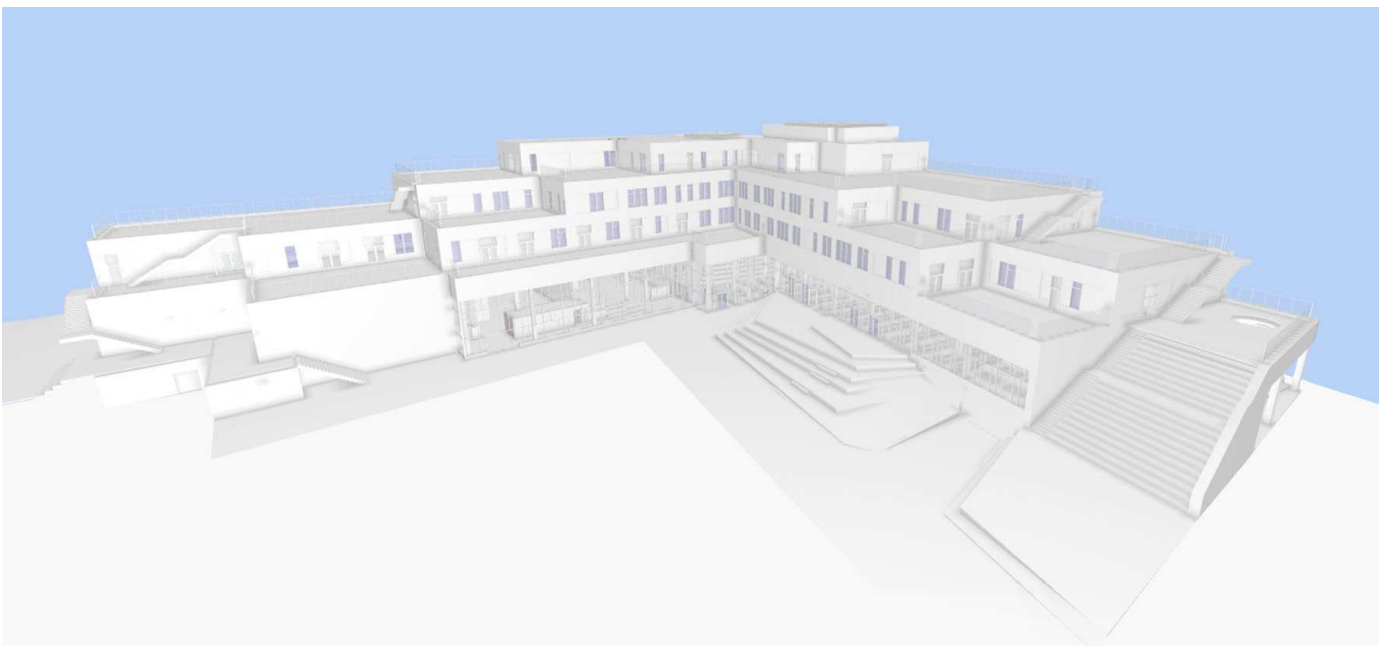
Hovedindgangen til skolen ligger på hjørnet ved Skelbækgade, hvorfra der er god trafiksikker adgang via cykelstier og trafikreguleret kryds med fodgængerfelt. Visualiseringen viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration NORD Architects.



Der er indgang til skolen fra hjørnet ved Skelbækgade og Ingerslevsgade. Visualiseringen viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: NORD Architects



Skolen vender sig ud mod Kødbyen med en bred ankomstrappe, der kan anvendes som opholdstrappe uden for skolens åbningstid. Visualiseringen viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: NORD Architects.



Der er offentlig adgang til tagskolegården ad den store trappe (th. i billedet). Man kan herfra bevæge sig op og rundt på bygningen i et bevægelsesloop og komme ned igen i skolegården. Nogle af tagterrasserne er terrasser til faglokaler, og her er der kun adgang for skolens brugere. Visualiseringen viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration NORD Architects.



Facade mod Skelbækgade. Visualiseringen viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: NORD Architects



Facade mod Ingerslevsgade. Visualiseringen viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: NORD Architects.



Bebyggelsesplan. Illustrationen viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: BOGL Landskab.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 973 af 25. juni 2020).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 973 af 25. juni 2020).

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

Lokalplanen skal muliggøre grundskoleundervisning med administration, fritidsundervisning tilknyttet skolen samt idrætshal. Der foretages en række justeringer af trafikforholdene blandt andet i Kødboderne, og projektet i 2-5 etager er tilpasset kvarteret i skala og til Kødbyens egenart. De ændringer, som muliggøres med lokalplanen, påvirker derfor overvejende området ubetydeligt eller er ikke relevant, og der er ikke nogen forhold, der påvirker området i væsentlig grad.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Ingerslevsgade og Skelbækgade. Støjniveauet er op til L_{den} 73 dB på dele af friarealerne og op til L_{den} 71 dB på dele af facaderne fra vejstøj og op til L_{den} 68 dB på dele af facaderne og friarealerne for jernbanestøj. Det overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for vejstøj og L_{den} 64 dB for jernbanestøj ved grundskoler. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Det er undersøgt, hvorvidt kravene til indendørs støj vil kunne overholdes. Undersøgelsen viser, at kravene til indendørs støj vil kunne overholdes ved anvendelse af almindelige og anerkendte facadetiltag samt indretning af undervisningslokalerne.

Beregninger af støjpåvirkning af udearealer, beliggende på bagsiden (væk fra Ingerslevsgade) af skolebygningen, vil kunne holdes inden for gældende grænseværdier. Med placeringen af skolen som randbebyggelse mod vejene fungerer bebyggelsen delvist som støjskærm for friarealerne. Friarealerne støjskærmes også med støjskærme på terræn og på tagterrasser til under L_{den} 58 dB. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Umiddelbart op til lokalplanområdet ligger virksomheden INCO, der har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

Endvidere ligger der i et ammoniakkeanlæg i Staldgade. Som forberedelse til opførelsen af den nye skole i Kødbyen er ammoniakkeanlægget i Kødbyens Maskincentral blevet ombygget. Hidtil har den mængde af ammoniak, der har været anvendt som kølemiddel, gjort, at Kødbyens Maskincentral har været klassificeret som en risikovirksomhed. Efter at ombygningen har resulteret i, at ammoniakmængden er nedbragt, har tilsynsmyndigheden afgjort, at maskincentralen fra og med 12. februar 2021 ikke længere er klassificeret som en risikovirksomhed.

Støj

Der er foretaget en beregning af de betydende støjkilder fra Kødbyens ammoniakanlæg og en kortlægning af INCOS miljøbelastning, da virksomhedsstøjen overskrider grænseværdierne ved skolens facade. Støjkilderne vurderes at være store lastbiler, der leverer varer, eller truckkørsel i forbindelse med aflæsning af varer samt tømning af containere og ventilationsanlæg. Støjkilderne fra vareindlevering og truckkørsel fra køleanlægget kan ikke flyttes. Endvidere er der støj fra en papkomprimator.

En støjrapport udarbejdet af Norconsult viser, at støjen kan reduceres med støjskærme mod INCO's vareindlevering mod Staldgade som afskærmning af skolens udearealer i dagtimerne. I aften- og nattetimerne vil der være en gennemsnitlig overskridelse af den relevante støjgrænseværdi på 5-10 dB med 49 dB på den nordøstlige bygning og op til 55 dB på friarealerne. Som følge heraf kan skolen ikke anvendes til støjfølsom anvendelse som grundskole i aften- og nattetimerne. Lokalplanen indeholder bestemmelser om støjskærme, og om at skolen ikke kan anvendes til støjfølsom anvendelse i aften- og nattetimerne.

INCO har oplyst, at der ud fra nuværende forudsætninger ikke er behov for i fremtiden at øge niveauerne for støjforurening eller anden forurening.

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

Bæredygtighed

Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj er brugt som dialogværktøj, og følgende initiativer er relevante i denne lokalplan:

- 1.3 Tryghedsskabende fællesfunktioner
- 1.6 Trygge passager
- 3.4 Multifunktionelle byrum
- 5.5 Attraktiv cykelparkering
- 6.2 Bynatur med merværdi

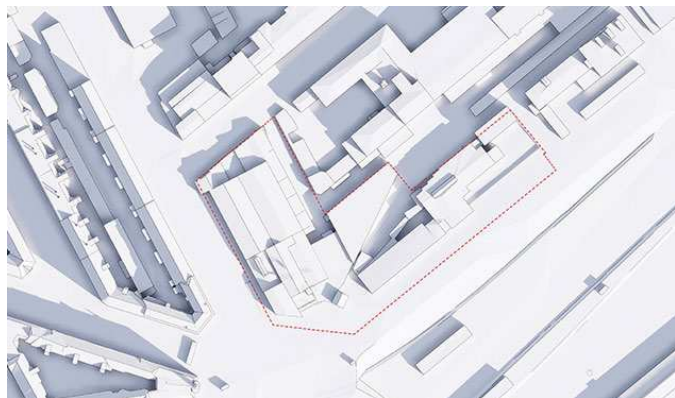
Det er blandt andet indarbejdet i lokalplanen, at:

- adgang og indgange er placeret, så der skabes flow og øjne på byen og sikker skolevej. Cykelparkering i kælder har adgang med rampeadgang.
- facader i stueetagen har 40-50 % gennemsigtigt glas langs veje, og at cykler i Ingerslevsgade er placeret, så der kommer kontakt mellem idrætshallen og byen.
- der skal være en offentlig sti på tagterrasser, og at der er adgang til udearealer uden for skolens åbningstid.
- der skal være 33 træer, bede og facadebeplantning på støjskærme.

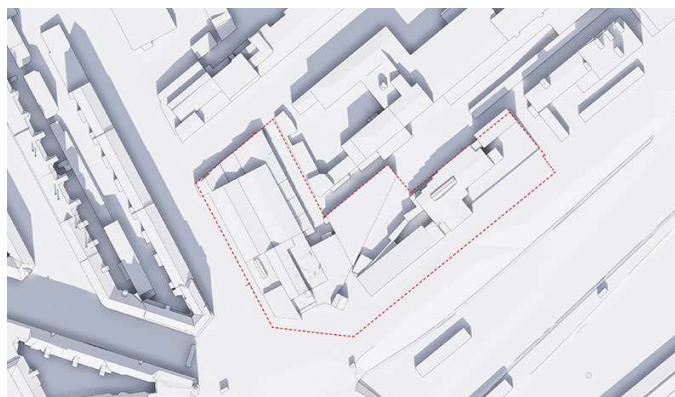
Derudover har bygherre til hensigt at indarbejde at:

- skabe en skole, der åbner sig mod byen og er med til at skabe tryghed.
- cykelkælder etableres med identitetsskabende belysning, overskuelighed og indkig til og fra skolens arealer, så der skabes tryghed.
- at begyndelsen har et fagligt og pædagogisk perspektiv (madskole).

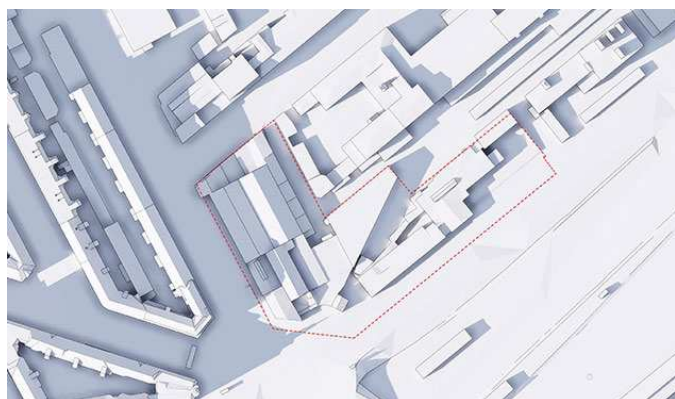
Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

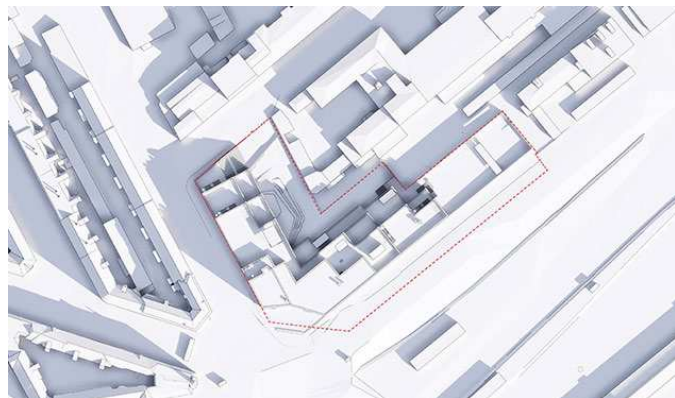


21. marts kl. 12.00

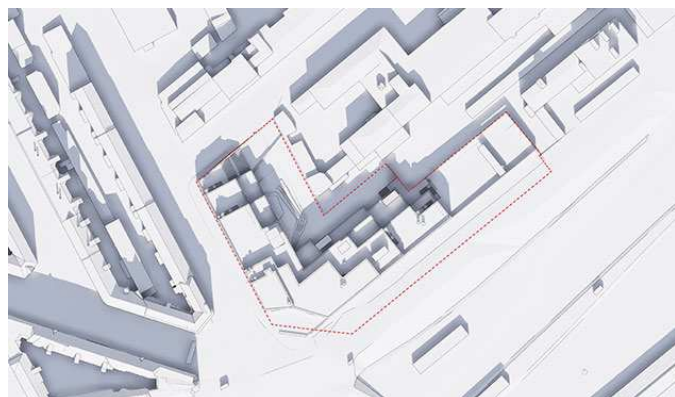


21. marts kl. 16.00

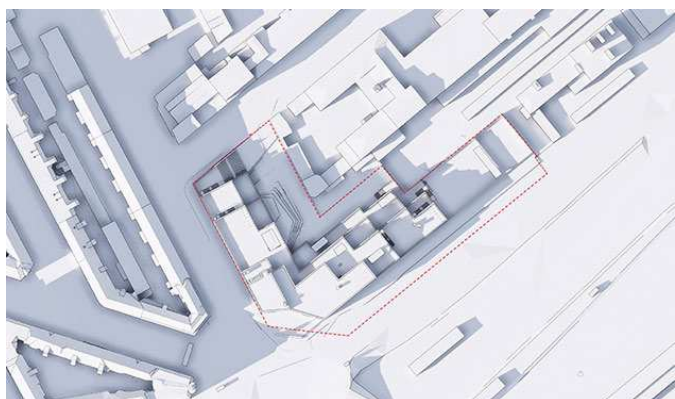
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



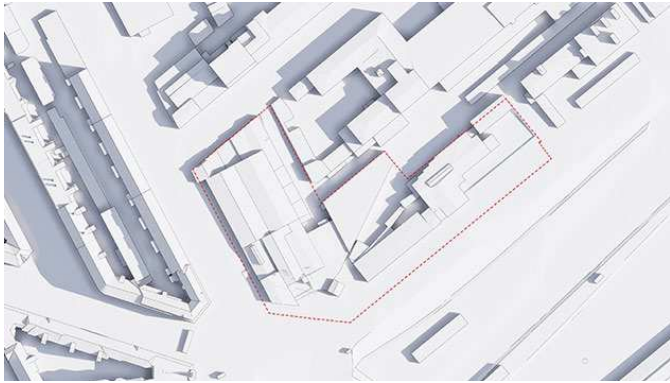
21. marts kl. 16.00

Illustrationer: NORD Architects

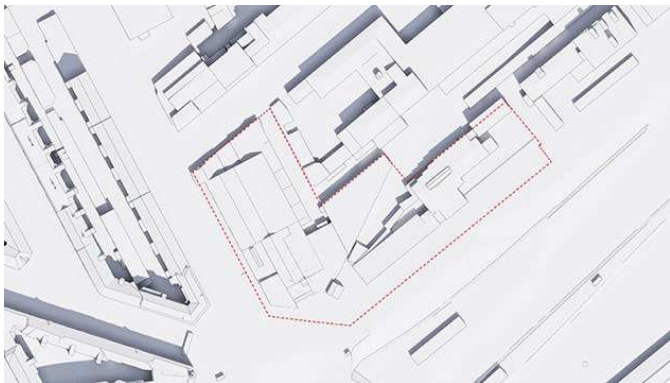
Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at der ikke er væsentlige skyggevirkninger som følge af byggeriet i forhold til omgivelserne. Dog vil boligerne i Skelbækgade på den sydlige strækning få skyggegener i morgentimerne hele året. Om sommeren vil lejemålene på den nordlige del af Kødboderne få skyggegener i vinter-, forårs- og efterårsmånederne. På den sydlige del af Kødboderne vil der være skyggegener hele året i eftermiddags- og aftentimerne. Eksisterende forhold viser de bygninger, der lå på stedet, før nedrivningen for at muliggøre skolen.

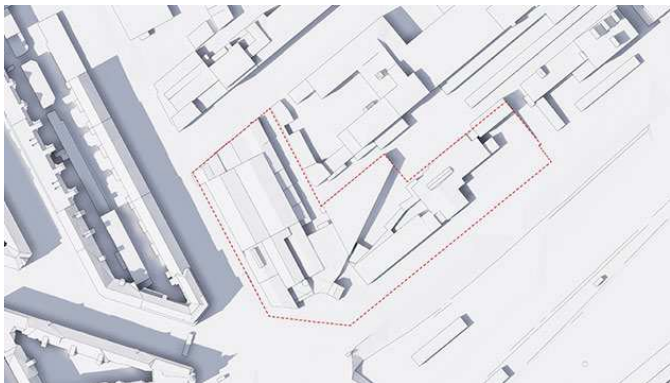
Eksisterende forhold



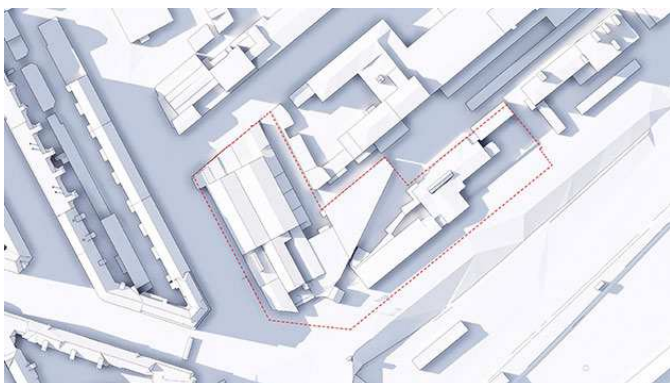
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

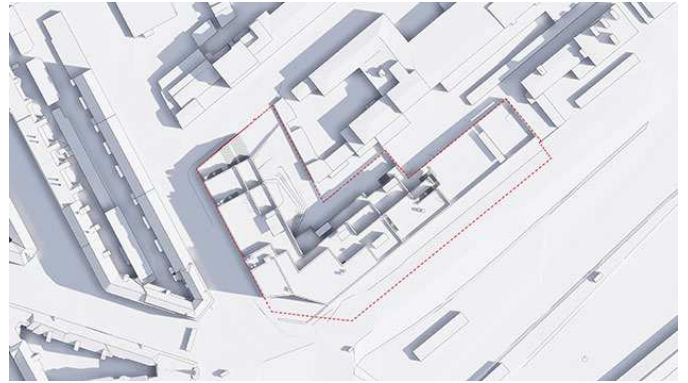


21. juni kl. 16.00

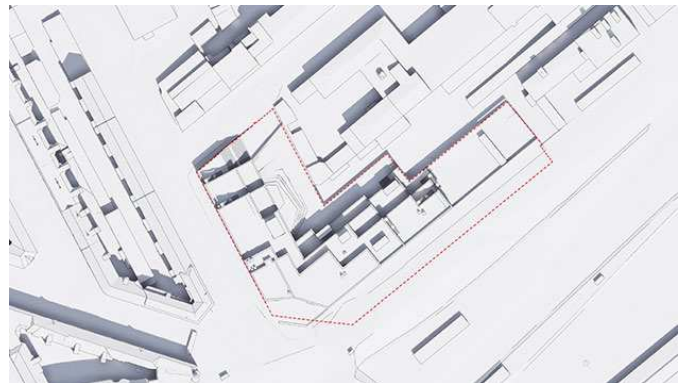


21. juni kl. 19.00

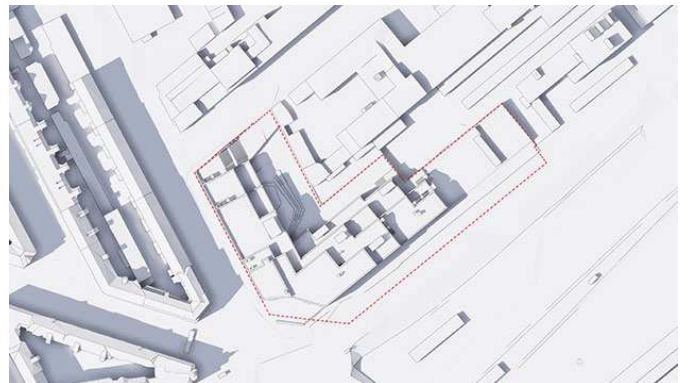
Muliggjort med lokalplanen



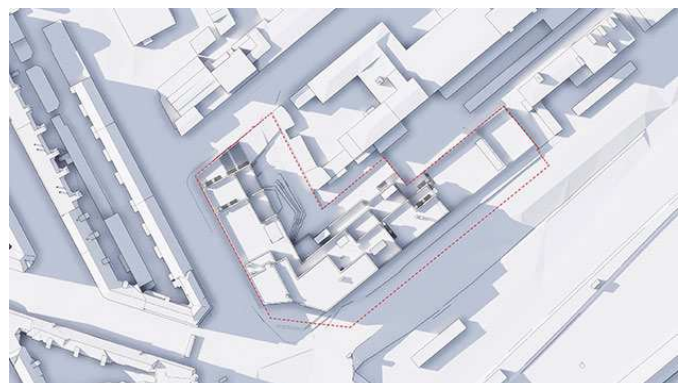
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

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

Kommuneplan 2019

Rammeområde for serviceerhverv (S3)

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

Bebyggelsesprocent (S3)

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 185.

Rammeområde for blandet erhverv (EO*)

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle funktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

Særlige bemærkninger:

Der tillades uddannelsesinstitutioner uden tilknytning til områdets erhverv, herunder grundskoleundervisning, i det omfang de miljømæssige forhold tillader det. Lokalisering af risikofølsomme anvendelser skal vurderes på baggrund af risikoen i relation til ammoniakkeulanlægget. En omlægning og den efterfølgende drift af ammoniakkeulanlægget skal ske i overensstemmelse med VVM-redegørelsen og miljøvurderingen herfor. Parkeringsnormen fastsættes til 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal.

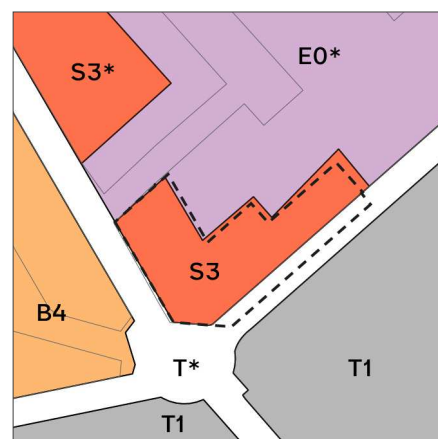
Bebyggelsesprocent (EO*)

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 60.

Bydelsplan

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

Vesterbro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at kultur og idrætsinstitutioner samtænkes, således at Vesterbro bliver en sammenhængende bydel med mulighed for brug af de offentlige pladser og bygninger til glæde for alle vesterbroere og børn'. Dette sikres i lokalplanen ved krav om, at der skal være mulighed for offentlig adgang til skolens udearealer udenfor skolens



- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- E, EO-2 Områder til blandet erhverv
- T, T1-4 Områder til tekniske anlæg
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- * Områder med særlige bestemmelser
- - - - - Områdeafgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.

åbningstid, idet det dog vil være muligt at lukke skolegården på terræn og skolegården på tag i de sene aftentimer og nattetimerne. Endvidere er det intentionen, at der er offentlig adgang fra Dybbølsbro gennem skolegården til Kødbyen.

Projektet er nævnt på side 47 i bydelsplanen under overskriften 'Antal af børn på Vesterbro vokser', og realiseringen af projektet vil medvirke til opfyldelsen af planen vedr. intentionen om at sikre tilstrækkelig skolekapacitet på Vesterbro.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 562 Den Hvide Kødby

Formålet med lokalplanen er at udvikle Den Hvide Kødby til et miljø for kreative virksomheder og fødevarereproduktion herunder sikre, at eksisterende byggeri af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi bevares, og at området kan udvikles med nybyggeri på to hjørnegrunde.

Lokalplan 459 Skelbækgade

Lokalplanen muliggør ny erhvervsbebyggelse og fastlægger boligbebyggelsen 'Benzons Fabrikker' som bevaringsværdig.

Reguleringsplan Skelbækgade

Skelbækgade Reguleringsplanen fastlægger karreen vest for gaden til henholdsvis erhvervsformål (mod nord) og boligformål (mod syd).

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.

Miljøkrav til etablering af skolebyggeri

Etablering af skolen i Kødbyen anlægges efter miljøkrav fastlagt i MBA16 (Miljø i Byggeri og Anlæg 2016), som besluttet af Borgerrepræsentationen i 2016. Ved fremtidige bygge- og anlægsprojekter i lokalplanområdet skal nedenstående miljøkrav følges.

Miljøkrav til byggeri og anlæg

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

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

Bæredygtigheds certificeringer af større byggerier

Bæredygtigheds certificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne



- Gældende lokalplaner
- Reguleringsplaner
- - - Områdefægrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisesummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

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

- Kommunes egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligheder og private bygningsfornyer, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres. Læs mere om krav til certificering på: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier

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

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

Spildevandsplan

Kloakering

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Dette er i 2019 indarbejdet i et tillæg til spildevandsplanen.

Lokal håndtering af regnvand

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

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

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

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

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

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

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

Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

I Skelbækgade vil der muligvis blive etableret en Grøn Vej. Udførselstidspunktet for den grønne vej er ikke endeligt fastlagt.

I Flæsketorvet vil der muligvis blive etableret en skybrudsvej. Skybrudsvejen er planlagt opstartet i 2025.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af hverken den potentielle grønne vej i Skelbækgade, eller den potentielle skybrudsvej på Flæsketorvet.

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

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

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: www.kk.dk/erhvervsaffald

Jord- og grundvandsforurening

Der er kendskab til aktiviteter, som kan have forårsaget forurening samt dokumenteret forurening på området. Området har tidligere været hjemsted for Vestre Gasværk, og tidligere undersøgelser af jordforureningen har konstateret, at jorden er forurenede med tjære, olieprodukter, tungmetaller, chlorerede opløsningsmidler, cyanid og benzen. Etablering af følsom arealanvendelse kræver, at jordforureningen bliver håndteret efter reglerne i jordforureningsloven.

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

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

Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Aflledning af oppumpet grundvand til kloak kræver aflledningstilladelse.

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. 2, § 4.

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

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

Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

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

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til serviceerhverv og blandet erhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige stier og passager, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri udformes, så det passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand,
- 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 en del af ejendommene matr.nr. 374 Udenbys Vester Kvarter, København, samt umatrikulerede arealer (offentlig vej) og alle parceller, der efter den 11. januar 2021 udstykes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse i område I

Området fastlægges til grundskoleundervisning med administration, fritidsundervisning tilknyttet skolen samt idrætshal. Skolen må ikke anvendes til støjfølsom anvendelse som grundskole i aften- og nattimerne.

Stk. 2. Forurenende virksomhed

Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). Langs stærkt trafikerede gader og i områder, der grænser op til andre erhvervsområder, kan der på nærmere vilkår tillades virksomhed til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinjer

Mod Kødboderne og Skelbækgade opretholdes de eksisterende vejlinjer, jf. tegning 2a. Mod Ingerslevgade og forbi pladsen mellem Skelbækgade og Ingerslevsgade, fastlægges en vejudvidelseslinje jf. tegning 2a.

Stk. 2. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej

Rampen som vist på tegning 2a skal have en bredde på minimum 5 m og en hældning på maksimum 90 promille.

Stk. 3. Overkørsler ved Kødboderne og Ingerslevsgade

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 2a.

Stk. 4. Fastlæggelse af vej

Udformningen af den nordvestlige side af Ingerslevsgade skal ske, som vist i snit på tegning 2b.

Stk. 5. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

Det på tegning 2a viste areal, der er udlagt som vej, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

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

Stk. 6. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-4 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.

§ 5. Bil- og cykelparkering

FOR OMRÅDE I GÆLDER:

Stk. 1. Bilparkering

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

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Grundskoler: 1 plads pr. 607 m², undtagen areal til idrætshaller og madskoler.

Parkeringsdækningen skal indrettes på terræn. Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 3. Der kan placeres op til 6 pladser i Ingerslevsgade.

Stk. 2. Cykelparkering

Der skal mindst etableres følgende pladser:

Grundskoler: 1 plads pr. 2 elever og ansatte
(mindst 50 % skal være overdækket)

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

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 3.

Kommentar

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

FOR OMRÅDE I GÆLDER:

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Det samlede etageareal må ikke overstige 11.000 m².

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, tilbagerykkede stueetager (1. etager) kan etableres udover bruttoetagearealet. Det samme gælder tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden skal fortsat overholdes.

Hvis dele af en ejendom afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej/offentlig plads/park, idrætsanlæg mv., kan bruttoetagearealet overskrides med, hvad der svarer til det mulige etageareal beregnet på det afskrevne grundareal. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 4.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4.
- c) Indgangspartier samt trapper mod byrum D og E til tagterrasser må etableres ud over byggefeltet.
- d) Der kan på tag/tagterrasse placeres værn og støjværn, solenergianlæg, pergolaer, drivhuse og overdækninger, trappetårne, teknik eller andet, der skal placeres inde på taget med en minimumsafstand fra udvendige facader mod Skelbækgade, Dybbølsbro, Ingerslevsgade og Kødboderne, som angivet:
 - Støjværn og værn: 0,6 m
 - Pergolaer og solenergianlæg: 2 m
 - Drivhuse og overdækninger: 5 m
 - Trapper og trappetårne: 1 m
 - Teknik: 3 m, dog 1 m på øverste tagflade mod Dybbølsbro og i de på tegning 4 viste zoner for placering af teknik.
- e) Der kan på tag/tagterrasse placeres pergolaer og maksimum 2 overdækninger på hver maksimum 50 m² og 3 småbygninger til drivhuse på hver maksimum 25 m². Der skal være en fri passage på minimum 1,3 m forbi drivhuse i byrum G.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med en højde på 24 m og op til de på tegning 4 viste koter ekskl. støjværn og værn.
- b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 3,9 m, inklusive sokkel, dog kan 5 % af facaderne langs Ingerslevsgade og Skelbækgade have mindre højde. Højden måles fra terræn.
- c) Bygningshøjden, fastsat ovenfor, kan overskrides fra færdigt tagdæk med nødvendige trappetårne inkl. værn og maksimum som angivet:
 - Støjværn og værn: 1,8 m, dog 2 m fsv. støjværn d, som vist på tegning 7.
 - Solenergianlæg: 1 m
 - Pergolaer, drivhuse og overdækninger: 3 m
 - Teknik på tagterrasser: 2,5 m, dog maksimum 1,4 m på øverste tagflade. I zone for placering af teknik med særlig højde, vist på tegning 4, kan bygningshøjden overskrides med 6 m.

Stk. 4. Det skrå højdegrænseplan

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

Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres 1 mindre bygning på maksimum 25 m² og 4 mindre bygninger hver på maksimum 6 m² og 1 overdækning på maksimum 60 m². Overdækning skal placeres som vist på tegning 6a.

Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er m², der ikke medregnes i bruttoetagearealet, jf. Bygningsreglementet.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

FOR OMRÅDE I GÆLDER:

Stk. 1. Facader

- a) Materialerne (2-5 etage) skal være hvide, glaserede skærmtegl med trekantprofil. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi.
- b) Nederste etage (1. etage) skal være i gråsorte, glaserede skærmtegl, og fremstå som en plan flade. Facaden skal være trukket minimum 5 cm tilbage fra øvrige facader. Desuden må 5 % være i synlig beton.
- c) Skærmtegl skal have lodrette spor med en afstand på maksimum 15 cm.
- d) Skærmtegl skal fremstå blanke, men må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Facaden på nederste etage skal fremstå mere blank end de øvrige etager.
- e) Mindre bygningsdele som for eksempel elevatorer kan være i andre materialer.
- f) Portlåger til cykelkælder skal være i metal eller glas, og man skal kunne se igennem lågen.

g) Bygninger skal have en sokkelhøjde på minimum 0,3 m og maksimum 0,6 m målt fra terrænen, dog kan sokkelhøjden på 10 % af facadelængden være op til 0,8 m og være mindre end 0,3 m på 5 % af facadelængden.

h) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.

Belysning må ikke blænde omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

a) Vinduer (2-5 etage) skal udføres som vinduesbånd med en højde på minimum 2,3 m og maksimum 2,6 m og skal have fælles underkant og overkant. Vinduesbånd skal være placeret lodret over hinanden. Vinduesbånd placeret over hinanden skal have samme bredde. Yderkanter på vinduesbånd skal flugte. Langs facade a og langs facade b mod Skelbækgade kan der på 4-5 etage placeres vinduesbånd, der er har mindre bredde end vinduesbånd på 2-3 etage samt vinduer i andre formater. Udvendig solafskærmning ved vinduesbånd skal udføres som lodrette, lysegrå screens eller som markiser. Teknik skal være skjult i facaden. Der må ikke udføres udvendig solafskærmning ved andre vinduesformater.

b) Et vinduesbånd skal være opdelt af lodrette sprosser, der opdeler vinduet i vinduesfelter. Et vinduesbånd kan bestå af 2-8 vinduesfelter. Et vinduesfelt skal have en bredde på min. 0.8 m og maksimum 1,2 m. Alle vinduesfelter skal have samme størrelse i alle vinduesbånd under ét. I hvert vinduesbånd kan maksimum maks. 4 vinduesfelter opdeles med en vandret sprosse. Vinduesfelter kan udføres som blændfelter. Blændfelter skal udføres i rillet råglas og med grå bagplade.

c) Vinduer i stueetager skal udføres i andre formater. Solafskærmning må ikke udføres som udvendig afskærmning, dog kan solafskærmning mod skolegård udføres som screens eller markiser jf. pkt. a).

d) Langs facaderne a og b, vist på tegning 5c, skal stueetagens (1. etages) vinduer have en underkant på 0 m målt fra overkant sokkel.

e) Vinduer og døre må ikke være i plastik.

f) Vinduer og døre skal være i farven grå, undtagen indgangspartier, jf. stk. 2 f.

g) Langs facaderne a som vist på tegning 5 skal mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas. Langs facaderne b som vist på tegning 5 skal mindst 40 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 3 m høje, dog kan 10 % have mindre højde, så de mindst er på 2,6 m. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

h) Indgangspartier skal markeres med blå farve. Indgangspartier skal også markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, sidedemulighed eller anden markering.

Stk. 3. Altaner, karnapper, altangange

Der må ikke være altaner, karnapper og altangange.

Stk. 4. Tage

a) Tage skal være flade. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 3 d og stk. 5, kan have en anden udformning.

- b) Materialerne på tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være i tagpap i farverne sort eller grå. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- d) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- e) Værn og støjskærme d på tagterrasser skal være gennemsigtige, med klart glas. Støjskærme e på tagterrasser skal være placeret som vist på tegning 7. Støjskærm d mod Staldgade skal være beklædt med åbent gitter i metal og med facadebeplantning som for støjskærme a og b i byrum D og E jf. § 8, stk. 5. Supplerende værn skal være placeret minimum 0,6 m fra facader. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- f) Tagfladerne, som vist på tegning 6b og jf. § 6, stk. 3 c, skal anvendes til tagterrasser, og indrettes, som det fremgår af § 8, stk. 5.
- g) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3 c.

Stk. 5. Reklamer

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

Skiltning, dog undtagen dørskilte, kan kun opsættes som neonskilte i enkeltstående bogstaver, tal og logo og skal være placeret som horisontale bånd på facaden over stueetagen. Mod Dybbølsbro og Kødboderne kan skiltning placeres frit på facaden.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer til biler, 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, hvis de er fælles for flere brugere.

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

Grundskoler: 40 %

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

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

Kommentar

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

Stk. 2. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 3. Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til de på tegning 8 angivne koter. I byrum A skal terrænregulering ske blødt afrundet og/eller med trin.

Stk. 4. Placering og indretning af ubebyggede arealer

Byrum, kantzoner og beplantning skal placeres og indrettes, som vist på tegning 6a-7, og som det fremgår nedenfor.

Byrum A-F skal være offentligt tilgængelige i tidsrummet fra kl. 7.00 til kl. 22.00 i perioden 1. april-31. oktober og fra kl. 7.00 til kl. 19.00 i perioden 1. november-31. marts og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes bestemte brugere.

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

Stk. 5. Byrum

Byrum A (plads ved Dybbølsbro) og byrum B (plads på hjørnet af Skelbækgade og Kødboderne)

Mindst 75 % af det på tegning 6a viste areal skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten i formatet 0,62 m x 0,8 m
- Natursten i form af granit

Der kan desuden være grus og/eller metalriste under træer.

Byrum C (Ingerslevsgade)

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Natursten i form af granit
- Grus

Der kan desuden være metalriste under træer.

Byrum D (skolegård på terræn mod Kødboderne) og byrum E (skolegård på terræn mod Ingerslevsgade)

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Asfalt i farven sort eller mørkegrå

Højest 20 % af det befæstede areal må være beton.

Der kan desuden være grus eller metalriste under træer.

Trappe a og b vist på tegning 6a skal være i beton og asfalt. Trappe a skal være mindst 10 m bred målt vinkelret på Kødboderne, og der skal være niveaufrit fra Kødboderne (ikke skolegård). Trappe b skal være mindst 300 m², og på mindst 5 % af trinene skal der være siddeflader i træ.

Der skal være mindst 2 faste bænke med ryglæn i hvert byrum.

Der kan placeres 1 boldbur i byrum E, som vist på tegning 6a.

Der må hegnes med åbent metalgitter, galvaniseret eller i farven blå eller sort. Hegn må højst være 1,6 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn a og b må placeres, som vist på tegning 6a. Mindst 60 % af hegn a skal være låger, der er åbne i det offentligt tilgængelige tidsrum, jf. stk. 4.

Der skal være bede med facadebeplantning langs hegn b i en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på hegnet og langs mindst 50 % af hegnets længde.

Der skal være støjskærme, som vist på tegning 7.

Støjskærm a skal have en højde på højst 4 m målt i forhold til det omgivende terræn i byrum D. Der skal være mindst 1 vindue med gennemsigtigt glas og med en størrelse på mindst 4 m². Der skal være mindst en låge.

Støjskærm b skal have en højde på højst 3 m målt i forhold til det omgivende terræn i byrum E. Der skal være mindst 1 vindue i gennemsigtigt glas og med en størrelse på mindst 4 m² mellem henholdsvis byrum E og Staldgade, byrum E og parkeringsområde A (vist på tegning 3) samt mellem parkeringsområde A og Staldgade. Der skal være mindst 1 låge mellem byrum E og parkeringsområde A.

Støjskærm c skal have en højde på højst 3 m målt i forhold til det omgivende terræn i byrum E. Mindst 70 % af skærmen skal være gennemsigtigt glas.

Der skal være bede med facadebeplantning langs støjskærm a og b i en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på skærmene og langs mindst 50 % af hver skærms længde.

Byrum F (tagskolegård - med offentlig adgang)

Mindst 90 m² af det på tegning 6b viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal være en sti, som vist på tegning 6b, med en bredde på mindst 2 m. Stiens placering kan forskydes 5 m til hver side.

Trappe d vist på tegning 6b skal være i beton. Trappen skal være mindst 9 m bred målt vinkelret fra Kødboderne (ikke skolegård).

Der skal være mindst 2 pergolaer med et samlet areal på mindst 150 m², jf. § 5, stk. 3 d.

Der må hegnes med hegn c som vist på tegning 6b. Hegn skal være åbent metalgitter eller gennemsigtigt glas. Hegn må højst være 1,8 m højt målt i forhold til den omgivende terrasse.

Der må desuden hegnes med åbent metalgitter eller gennemsigtigt

glas omkring bede med afkast og ventilation. Hegn må højst være 1,4 m højt målt i forhold til den omgivende terrasse.

Byrum G (terrasser til faglokaler - uden offentlig adgang)

Mindst 60 m² af det samlede areal af de på tegning 6b viste arealer skal være bede med beplantning.

Der skal være mindst 2 pergolaer med et samlet areal på mindst 50 m², jf. § 5, stk. 3 d.

Der må hegnes med hegn d, som vist på tegning 6b. Der må hegnes med åbent metalgitter. Hegn må højst være 1,6 m højt målt i forhold til den omgivende terrasse.

Parkeringsområde A (som vist på tegning 3)

Befæstede arealer skal være i:

- Asfalt i farven i sort eller mørkegrå

Stk. 6. Kantzoner

Der skal være kantzoner, som vist på tegning 6c.

Kantzone a

Der skal være mindst 1 fast bænk i træ eller beton, hver strækning for sig.

Kantzone b

Der skal være mindst 1 fast bænk i træ eller beton med en samlet længde på mindst 10 m.

Stk. 7. Beplantning

Der skal være beplantning, som vist på tegning 6d.

Der skal plantes 33 nye træer, som ikke må fældes.

Område A

Nye træer skal være løvfældende og have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 20-25 cm. Mindst ét træ skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m, og mindst ét træ skal kunne opnå en højde på over 6 m.

Område B

Nye træer skal være løvfældende og have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 20-25 cm. Træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 6 m.

Område C

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Mindst 2 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 4 m.

Område D

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Mindst 3 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 4 m.

Område E

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 16-18 cm. Mindst 8 af træerne skal på det konkrete sted opnå en højde på over 6 m.

Ud over de på tegning 6d angivne træer, skal der plantes yderligere 9 træer i område C, D og/eller E. Træerne skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 16-18 cm.

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

Kommentar

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

Stk. 8. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de, i stk. 7 angivne træer og jf. tegning 6c, viste nye træer er plantet.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 8, stk. 1-7 fastlagte byrum.

Stk. 9. Dispensation

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

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med grundskoler: 58 fra vejtrafik og 64 fra jernbanetrafik

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

- Grundskolers undervisnings- og opholdsrum: 46 fra vejtrafik og 52 fra jernbanetrafik

Indendørs med lukkede vinduer:

- Grundskolers undervisnings- og opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

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

Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning

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

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

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret støjskærme, jf. § 7, stk. 4 e, § 6, stk. 3 c og § 8, stk. 5, og som vist på tegning 7.

§ 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 11. Retsvirkninger

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

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

§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 562 Den Hvide Kødbym bekendtgjort d. 28. juni 2018 ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

Kommentarer af generel karakter

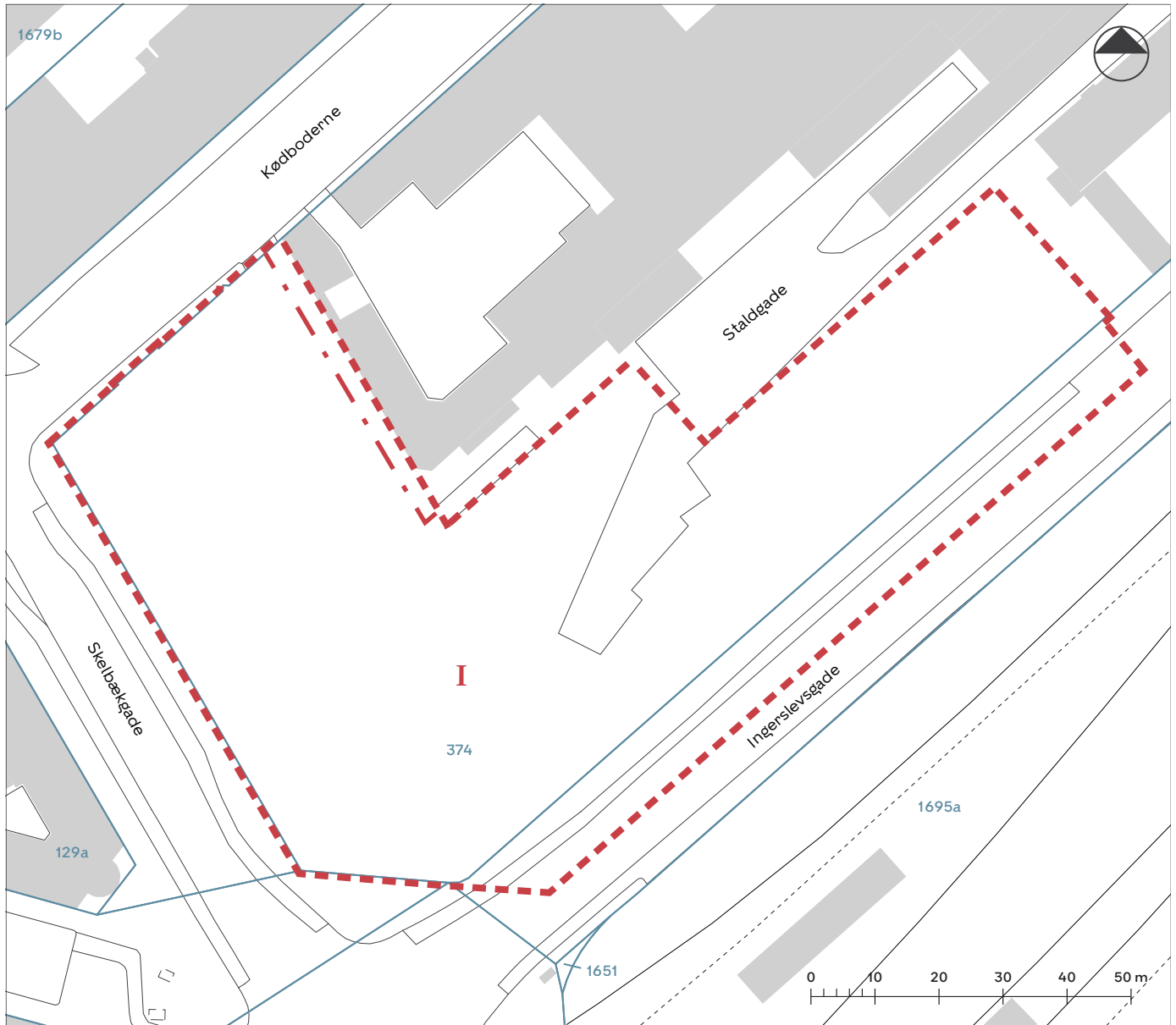
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1 · Områdeafgrænsning



— — — — Områdeafgrænsning

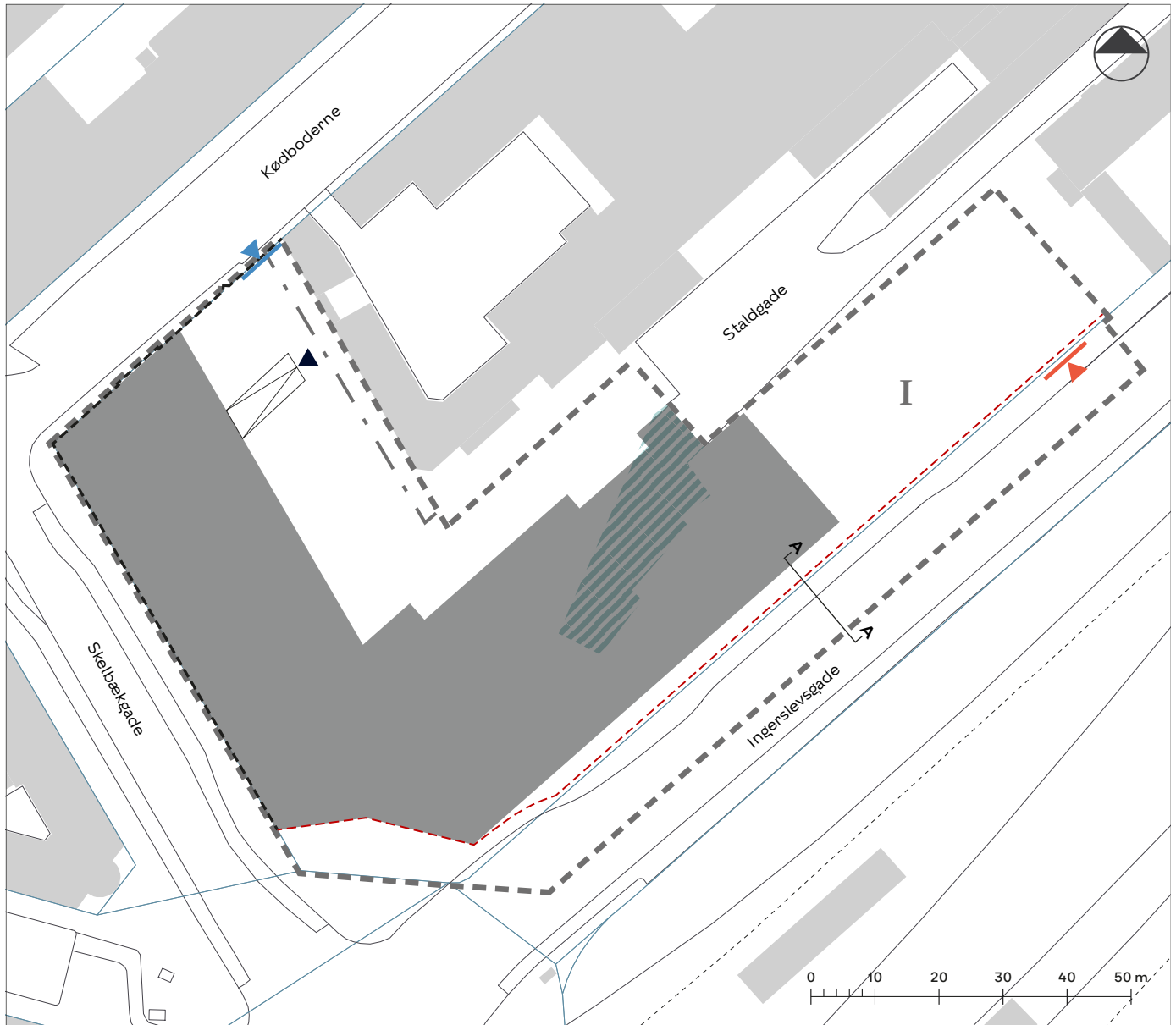
- · - · - Grænse mellem delområder

I Delområde








XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

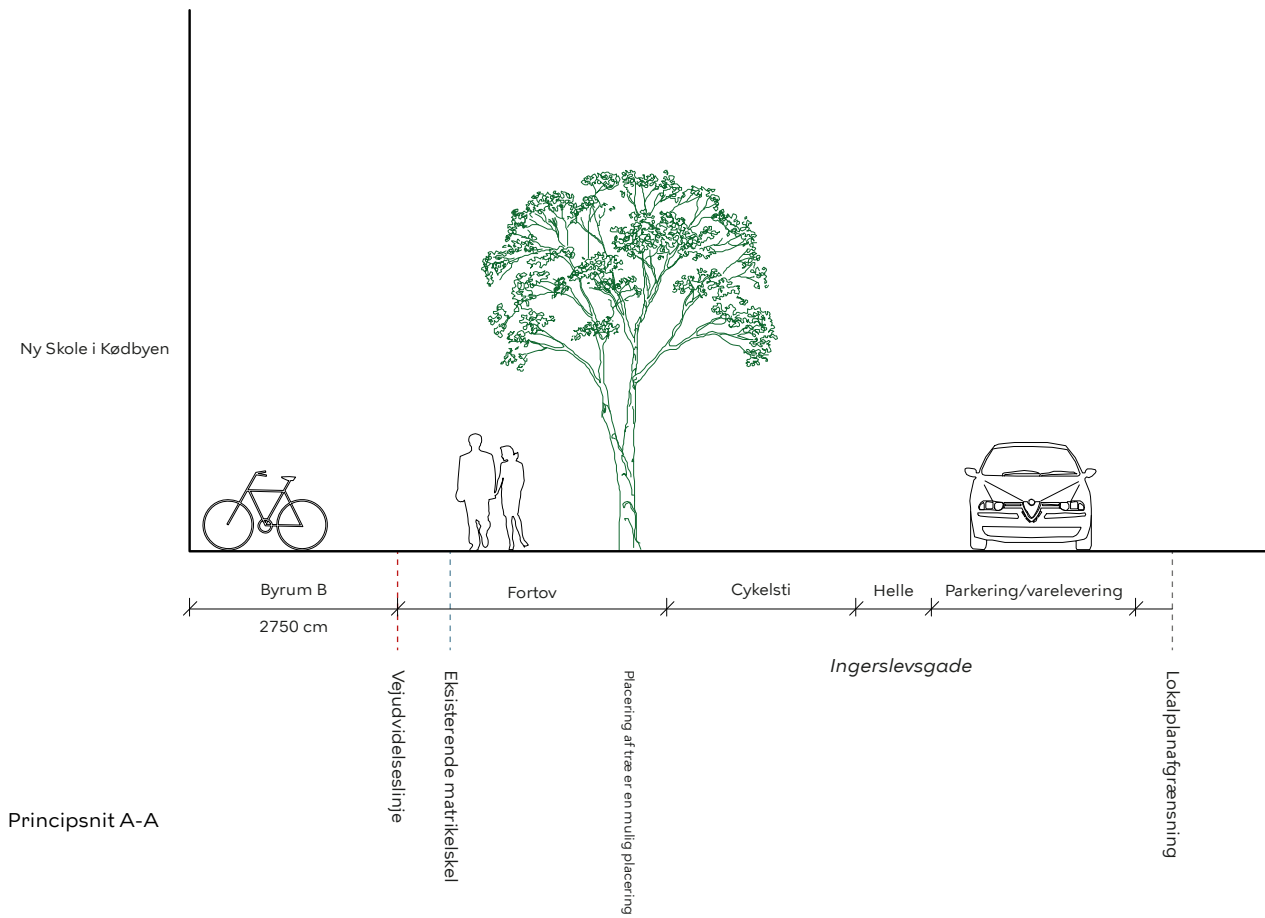
Tegning 2a · Veje



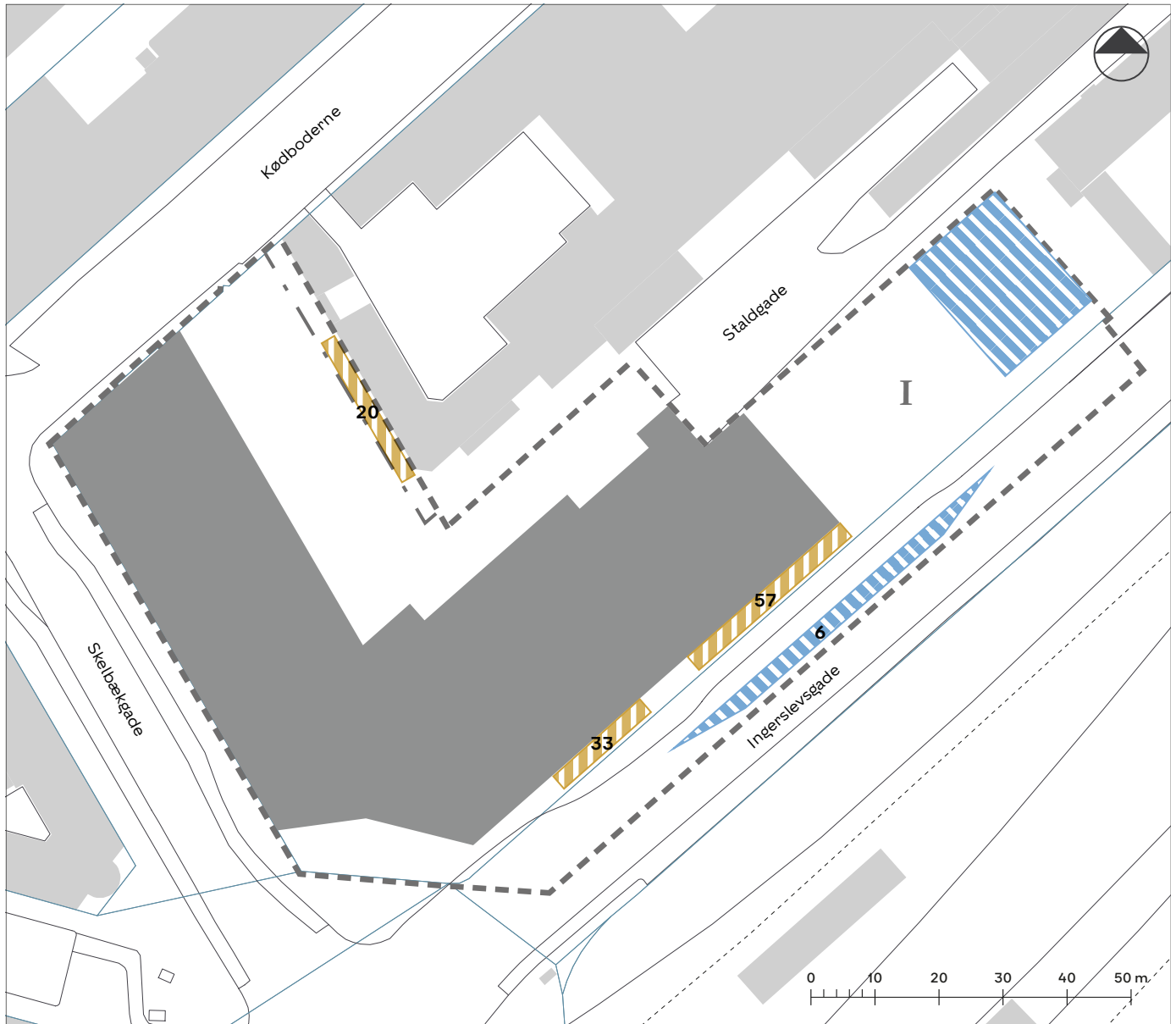
-  Vejareal, der kan nedlægges
-  Vejudvidelseslinje
-  Overkørsel
-  Overkørsel til parkering
-  Nedkørsel til cykelparkering
-  Angivelse af snit
-  Rampe


-  Områdeafgrænsning
-  Grænse mellem delområder
-  Delområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt
-  Eksisterende vejlinje

Tegning 2b · Vejsnit




Tegning 3 · Bil- og cykelparkering



 Bilparkering på terræn med angivelse af maksimalt antal pladser

 Cykelparkering på terræn med angivelse af antal pladser

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

I Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

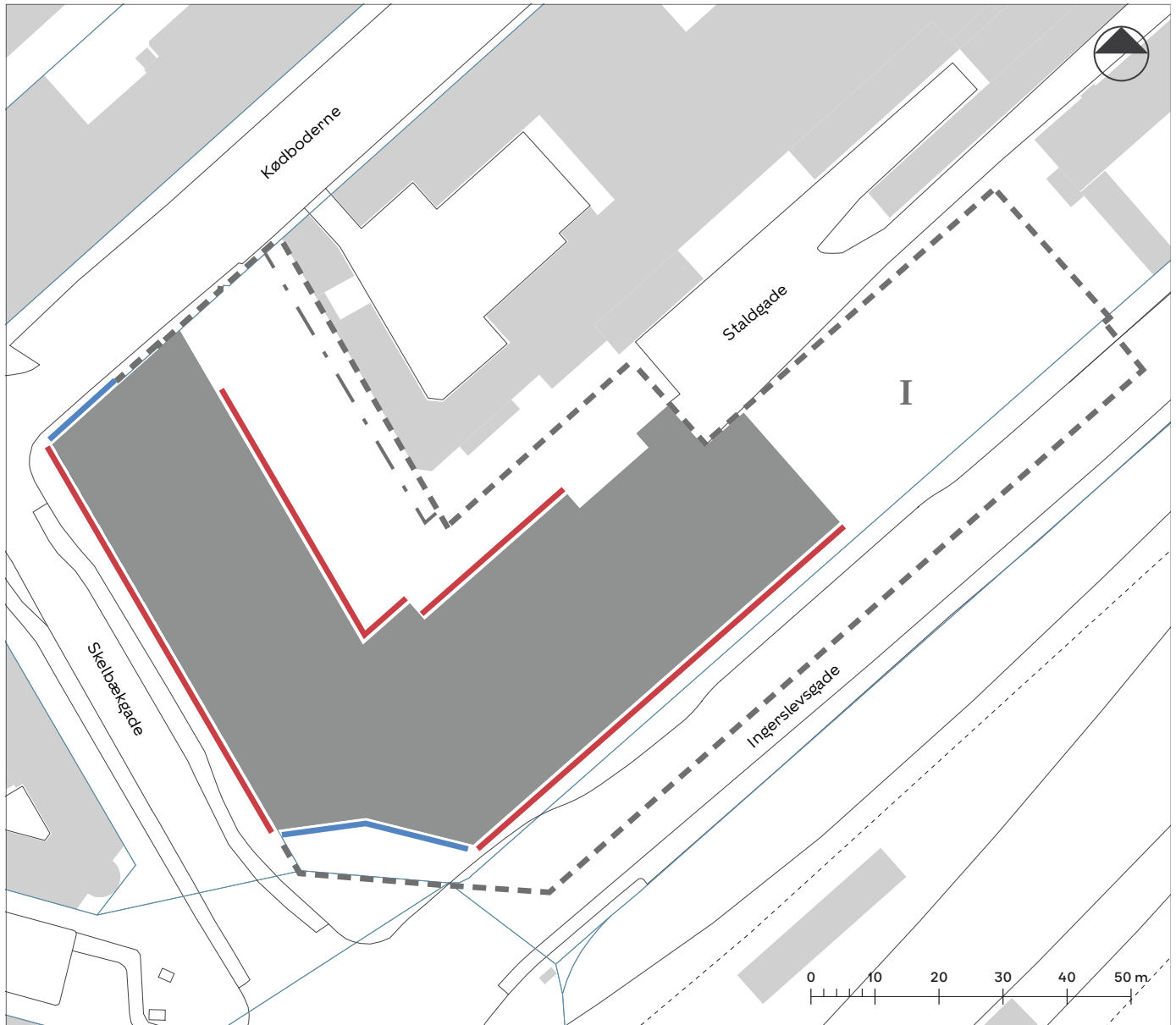
Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering



- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- Byggefelt
- xx.xx** Maksimal kote
- Zone for placering af teknik
- Zone for placering af teknik med særlig højde

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

Tegning 5 · Bebyggelsens ydre fremtræden



— Facade a
— Facade b

--- Områdeafgrænsning
- - - Grænse mellem delområder
I Delområde
— Matrikelskel
■ Eksisterende bygning
■ Byggefelt

Tegning 6a · Byrum på terræn



A-E Byrum

a-c Trappe

Zone for placering af boldbur og overdækning

Hegn a

Hegn b

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

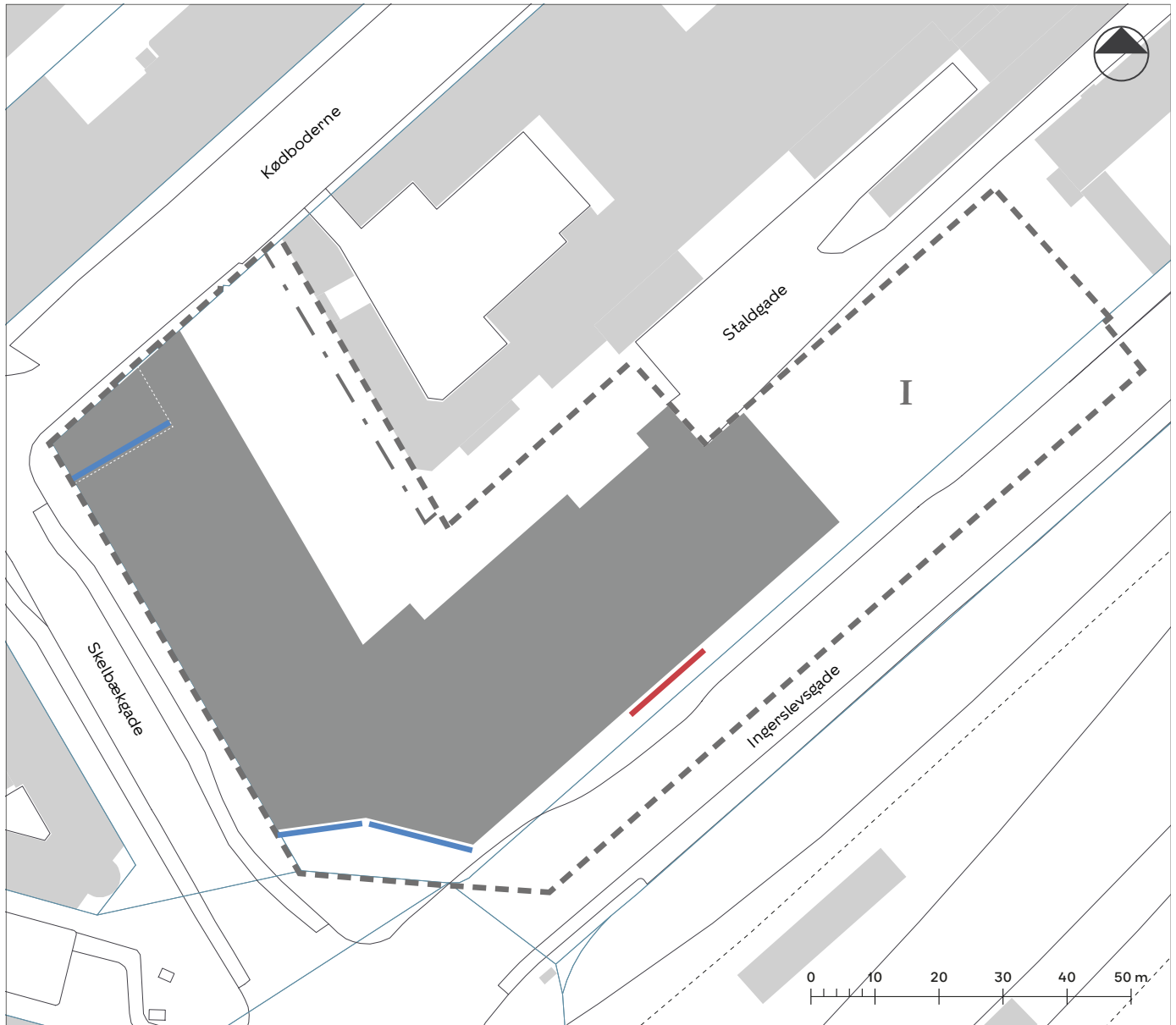
Tegning 6b · Byrum på tag



- F-G Byrum
- Trappe
- Sti
- Hegn c
- Hegn d

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

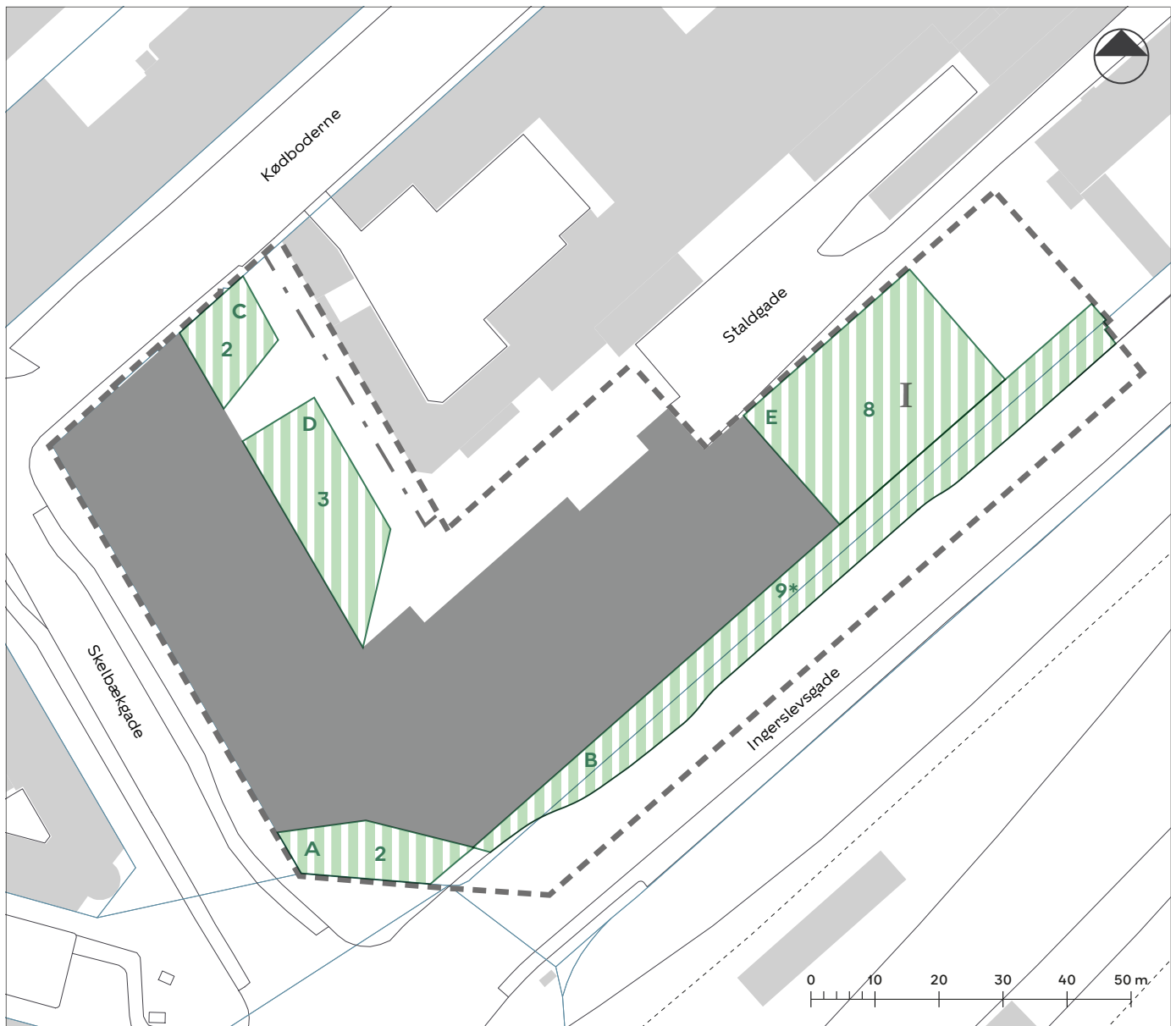
Tegning 6c · Kantzoner



— Kantzone a
— Kantzone b

--- Områdeafgrænsning
- - - Grænse mellem delområder
I Delområde
— Matrikelskel
■ Eksisterende bygning
■ Byggefelt

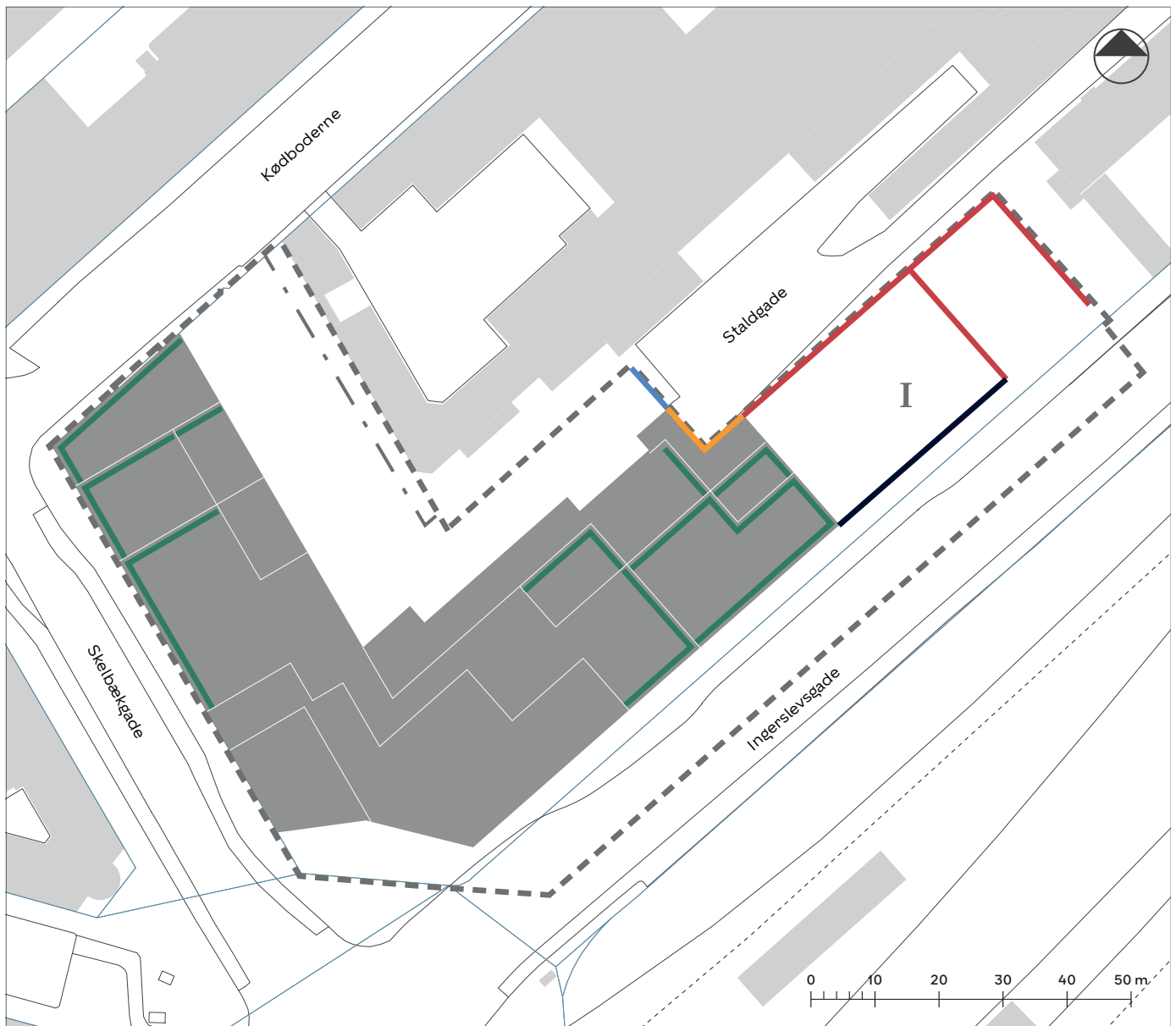
Tegning 6d · Beplantning



- X Område, hvor der skal plantes min. antal træer
- X* Område, hvor der skal plantes min. antal træer jævnt fordelt

- Områdeafgrænsning
- . - - Grænse mellem delområder
- I Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

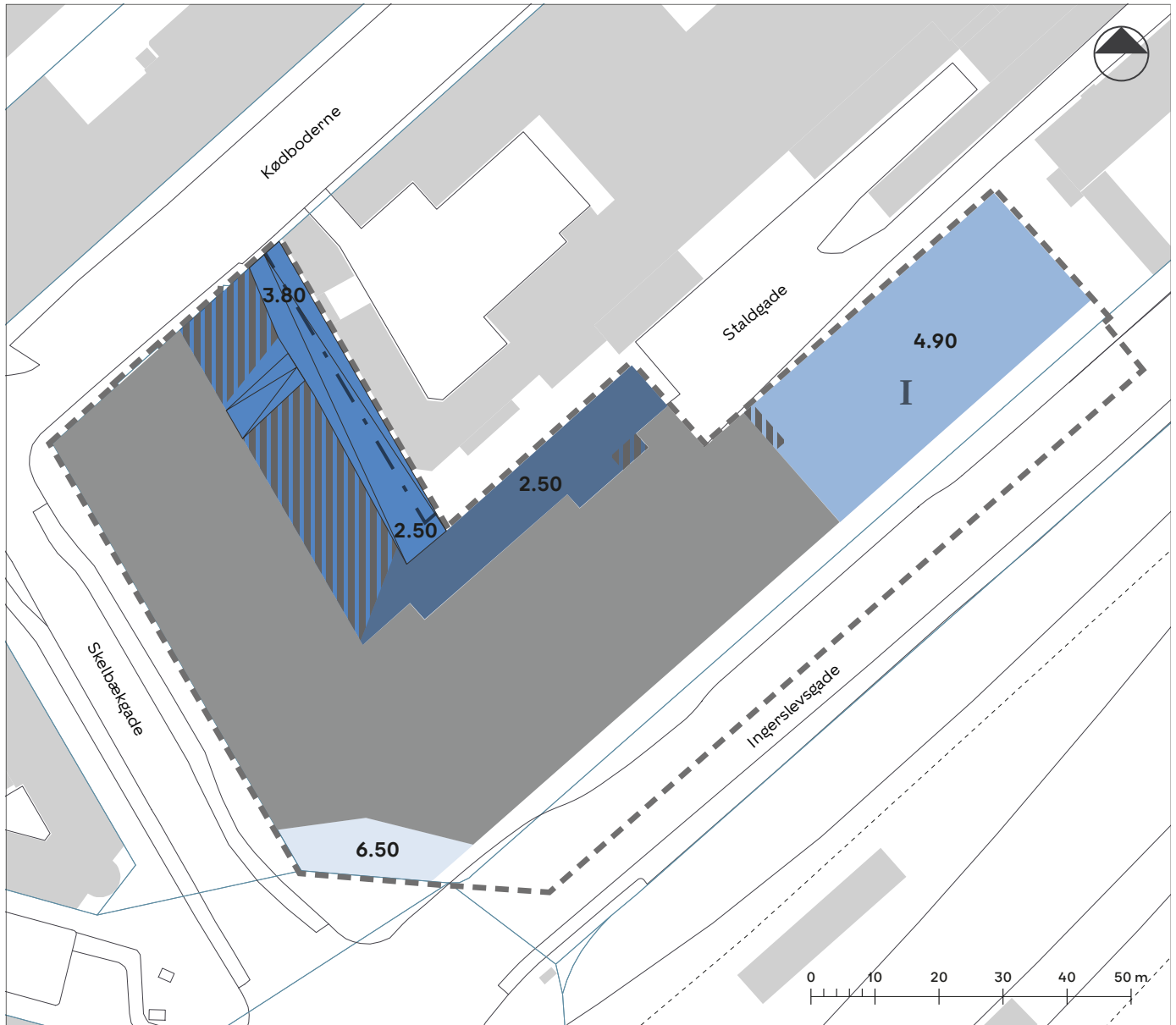
Tegning 7 · Støjskærme



- Støjskærm a
- Støjskærm b
- Støjskærm c
- Støjskærm d
- Støjskærm e

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

Tegning 8 · Terrænregulering



- Terrænkote 2.50 DVR
- Terrænkote 2.50-3.80 DVR
- Terrænkote 4.60 DVR
- Terrænkote 6.50 DVR
- Trappe
- Ramper

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Skole i Kødbyen.

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
Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]