

FREMTIDENS SØLUND

Lokalplan nr. 541

Københavns Borgerrepræsentation har den 15. december 2016 vedtaget lokalplan nr. 541 Fremtidens Sølund.

Lokalplanen er bekendtgjort den 23. januar 2017



Indhold

Redegørelse for lokalplan	3	Lokalplan nr. 541 Fremtidens Sølund	23
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	23
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3	§ 2. Område.....	23
Byggeønsker.....	7	§ 3. Anvendelse.....	23
Lokalplanens indhold.....	12	§ 4. Vej-, sti-, og adgangsforhold samt parkering.....	24
Miljøforhold.....	15	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	25
Trafikstøj.....	16	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	26
Skyggediagrammer.....	17	§ 7. Ubebyggede arealer.....	27
Sammenhæng med anden		§ 8. Støj og anden forurening.....	30
planlægning og lovgivning	18	§ 9. Regnvand.....	30
Regional Udviklingsplan.....	18	§ 10. Matrikulære forhold.....	30
Fingerplan.....	18	§ 11. Retsvirkninger.....	30
Kommuneplan 2015.....	18	§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter.....	31
Boligpolitik.....	18	Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning.....	32
Bydelsplan.....	19	Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan -	
Lokalplaner i kvarteret.....	19	anvendelse af stueetager.....	33
Regnvand.....	19	Tegning nr. 3 - Parkeringsforhold , stiforbindelser	
Skybrudssikring.....	20	og passager.....	34
Varmeplanlægning.....	20	Tegning nr. 4 - Træer og LAR.....	35
Tilladelser efter anden lovgivning	21	Tegning nr. 5 - Gårdrum og kantzoner.....	36
Affald.....	21	Tegning nr. 6 - Kantzonedigrammer.....	37
Jord- og grundvandsforurening.....	21		
Museumsloven.....	21		
Rottesikring.....	21		
Flagermus.....	22		

Redegørelse for lokalplan



Luftfoto af lokalplanområdet set fra sydøst

Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af et nyt "Sølund" med plejeboliger, seniorboliger, ungdomsboliger og en daginstitution samt etablering af en offentlig parkeringskælder.

Det eksisterende "Sølund" er utidssvarende, og undersøgelser har vist, at det vil være hensigtsmæssigt at bygge nyt, så det opfylder fremtidige krav til plejeboliger.

Det nye Sølund, Fremtidens Sølund, skal sætte ny standard for plejeboliger, børneinstitutioner, ungdomsboliger og seniorboliger og være en bebyggelse, hvor arkitekturen danner rammen for generationsfællesskaber. Fremtidens Sølund skal skabe gode og trygge hjem for beboerne og være en velfungerende arbejdsplads for ansatte og samtidig bidrage til bylivet i kvarteret.

Sølund ligger unikt placeret midt i et livligt område på Nørrebro. Målet er at skabe en bebyggelse, der bliver en levende, integreret del af det omgivende bykvarter.

Fremtidens Sølund opføres på baggrund af et vinderprojekt i en indbudt konkurrence mellem fire rådgiverteams. En enig dommerkomité med repræsentanter fra Sundheds- og Omsorgsudvalget, KAB, Samvirkende Boligselskaber, Nørrebro Lokaludvalg, Ældrerådet, Danske Studerendes Fællesråd samt Sundheds- og Omsorgsfor-

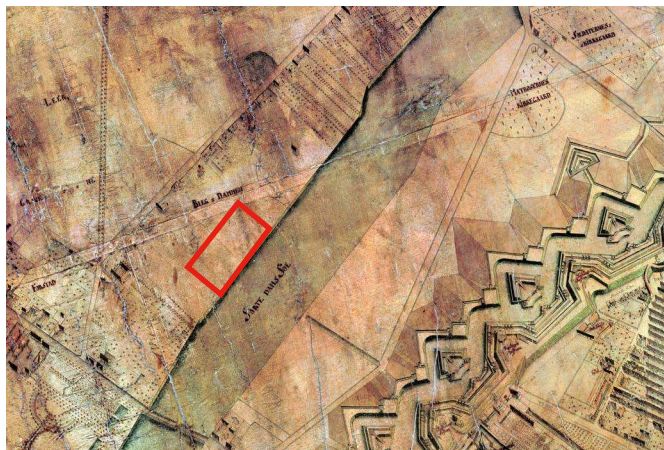
valtningen og Teknik- og Miljøforvaltningen har udpeget projektet "Fremtidens Sølund - Fællesskab på tværs af generationer" som vinder af projektkonkurrencen. Dommerkomitéen vurderer, at det entydigt er det bedste bud på en bebyggelse, der kan indfri forventningerne til Fremtidens Sølund. Det vindende projekt er udført af C.F. Møller A/S og Tredje Natur ApS i samarbejde med Bascon A/S og Transsolar Energietechnik GmbH.

Lokalplanområdet og kvarteret

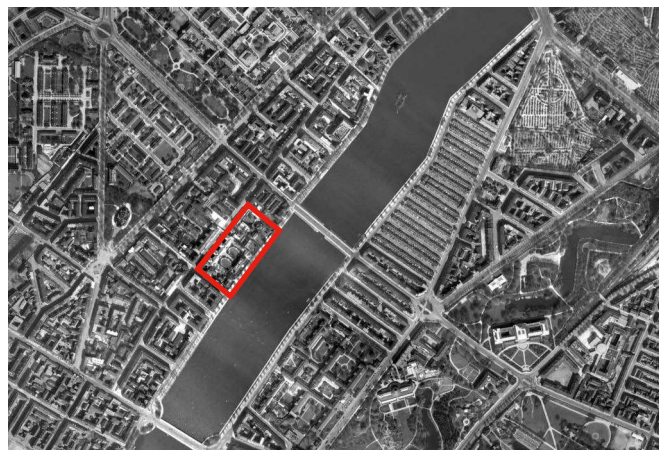
Lokalplanens område ligger i bydelen Nørrebro og afgrænses mod øst af Sortedam Dossering, mod syd af Læssøesgade og mod vest og nord af Ryesgade.

Søerne indgik i sin tid som en del af byens fæstningsanlæg og bydelen blev først påbegyndt udbygget efter ophævelse af demarkationslinjerne i 1852. Ophævelsen gav anledning til stor byggeaktivitet, og på få årtier ændrede Nørrebro sig fra landområde til by. Som model for boligbyggeriet tog de private bygherrer udgangspunkt i byen bag voldene med karrébebyggelser og etagehuse til udlejning.

Udviklingen af området skete uden nogen form for overordnet planlægning, og blev kun overfladisk styret af Byggeloven af 1856. Det var derfor i høj grad de gamle ejendomsskel, der blev bestemmende for Nørrebros struktur.



Demarkationslinjerne, som forhindrede bebyggelse udenfor voldene, blev ophævet i 1852. Gjeddes kort, 1860.



På luftfoto fra 1954 ses området bebygget med villaer

Det nuværende plejecenter "Sølund" er opført i 1976-81 som erstatning for ældre villa- og randbebyggelse, der bl.a. rummede et sygehus og et børnehjem. Det består af tre boligblokke i 7 etager, som er sammenbygget med en

tværgående forbindelsesbygning i stueetagen. Bebyggelsen rummer i alt 390 boliger samt servicearealer. Der er tale om en tidstypisk bebyggelse med facader i gule tegl og flade tage. Bygningerne er udført med karnapper, så der er



1. Ved søfronten mellem Gyldenløvesgade og Dronning Louises Bro ligger Peblingesøen. Foto Ursula Bach.



2. Ved søfronten mellem Dronning Louises Bro og Fredensbro ligger ved den sydvestlige del af Sortedams Sø. Foto Ursula Bach.



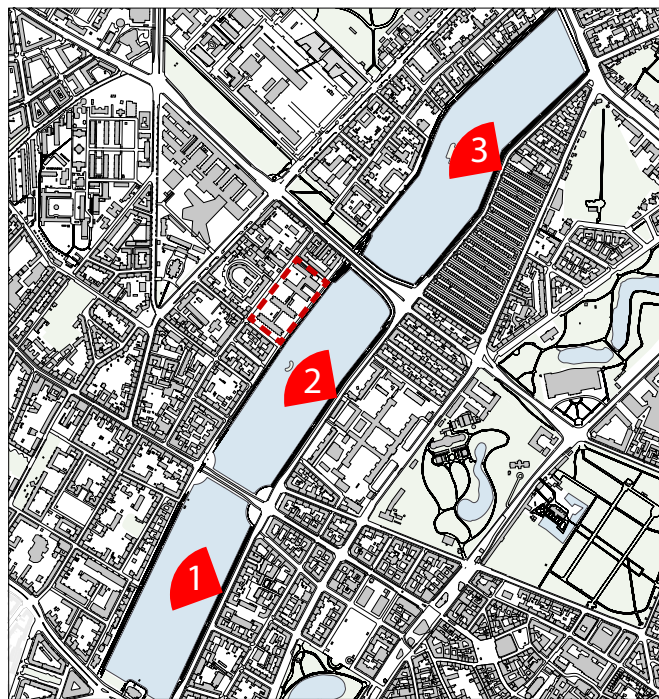
3. Ved søfronten mellem Fredensbro og Østerbrogade ligger den nordøstlige del af Sortedams Sø. Foto Ursula Bach.

udsigt til søerne fra alle lejligheder. Der er desuden i den nordøstlige del af området placeret en daginstitution i en etage. Under byggeriet er der en parkeringskælder med 80 offentlige pladser.

Bebyggelsen udgør en enklave i forhold til resten af kvarteret både i bebyggelsesform og arkitektonisk udformning. Der er tale om en parkbebyggelse, der ikke bidrager som en aktiv del af kvarteret. Særligt mod Ryesgade virker bebyggelsen afvisende, fordi karnapperne her "vender ryggen til" gaden.

Det er imidlertid også et grønt område med mange træer. Særligt mod Læssøesgade og Sortedam Dossering er der flere store, smukke træer.

Det omgivende kvarter består overvejende af karrebebyggelser. Hovedparten af disse er opført i perioden fra 1850 til 1920. Der er overvejende tale om boligbebyggelser, men området er velforsynet med offentlig og privat service som fx skoler og institutioner og butikker.



Kortet viser hvorfra de tre billeder nedenfor er taget





Modelfoto, set fra nordvest. Ill. af C.F. Møller A/S og Tredje Natur.

Den vigtigste detailhandelsgade er Nørrebrogade, men der findes også butikker i Ravnsborggade og i dele af Ryesgade.

Områdets karréer har varierende størrelser, men nogenlunde samme bygningshøjde, og kvarteret byder på mange kig til og fra søfronten ad de tilstødende gader.

Karréerne i området markerer sig mod søfronten og de omgivende gader med ens facadeflugt. Den karakteristiske facaderække langs søerne er identitetsskabende for området og for København.

Området, særligt søfronten, er karakteriseret ved forholdsvis korte facadepartier, som har mange fælles træk, med en rig variation af udsmykninger, der giver området identitet. Facaderne er karakteriseret ved regelmæssigt placerede vinduer og døre, og stueetagerne er karakteriseret ved at være aktive/åbne, særligt mod Sortedams Dossing og Ryesgade med butiksvinduer, store glaspartier,

Fakta

Grundareal		20.484 m ²
Nybyggeri bruttoareal		37.895 m ²
Bebyggelsesprocent		185 %
Plejeboliger	360, ialt	ca. 24.432 m ²
Servicearealer		ca. 5.763 m ²
Ungdomsboliger	150, i alt	ca. 5.250 m ²
Seniorboliger	20, ialt	ca. 1.513 m ²
Daginstitution		ca. 837 m ²
Butikker mv. 3 stk, ialt		ca. 100 m ²
Offentlige p-pladser i kældere (Kældere - medregnes ikke i bruttoetagearealet)		80 pladser

indgangspartier, terrassedøre, porte mv. Vindueskompositionen er ofte hirakisk opbygget.

Det er overvejende muret byggeri, der enten er pudset eller fremstår i blank mur. Tagene er sadeltage eller københavner tage i tegl og skifer. Der er også tale om et farverigt område med huse i alle nuancer inden for rød, brun, gul, hvid og grå - ofte flere farver på samme hus.

Bebyggelsen nordvest for Ryesgade, Ryesgade 15-17, består af et symmetrisk anlæg og bygningen er trukket lidt tilbage fra vejen.

Søfronten er grøn med en række af store træer og den sammenhængende række af ensartede bygninger. Arealet mellem søbyggelinje og matrikelskel er overvejende grønt og åbent med træer og lave hække. Hele arealet, og stien langs søerne, har stor rekreativ værdi både for bydelens beboere og for københavnernes generelt.



Facaderne ved indgangen fra Ryesgade, set fra nordvest. Ill. af C.F. Møller A/S og Tredje Natur.



Modelfoto af området set fra sydøst. Ill. af C. F. Møller A/S og Tredje Natur.

De overordnede veje til biler og kollektiv trafik er Fredensgade og Blegdamsvej, mens de omgivende veje Ryesgade og Læssøesgade er relativt fredelige lokalgader. Cyklister vil have adgang fra stien langs søerne.

Byggeønsker

Grunden har et areal på 20.484 m², og det eksisterende etageareal er på ca. 30.000 m². Det fremtidige etageareal bliver på 37.895 m² og indeholder 360 plejeboliger med tilhørende servicearealer, 150 ungdomsboliger, herunder 20 boliger tilegnet unge med særlige behov, 20 seniorboliger og en daginstitution med 5 børnegrupper, i alt ca. 80 børn. I stueetagen mod Ryesgade åbnes mulighed for etablering af enkelte, mindre butikker. Bebyggelsen opføres i 4-6 etager med en

maksimal bygningshøjde på 24 m. Der etableres parkeringskælder under bebyggelsen dels til brug for bebyggelsen og dels som en offentlig parkeringskælder med 80 pladser.

Vision

Med opførelsen af Fremtidens Sølund ønsker Københavns Kommune, Samvirkende Boligselskaber og KAB, at sætte nye høje standarder for plejeboliger, børneinstitutioner, ungdomsboliger og seniorbofællesskaber. Det er ambitionen at skabe byggerier, der kan fungere som rammer for generationsfællesskaber i byen.

Udgangspunktet er opførelse af en bebyggelse, der rummer et velfærdsteknologisk modelplejecenter, en dag-



Facader langs Sortedam Dossering med kig op ad Læssøesgade, set fra Sydøst. Ill. af C.F. Møller A/S og Tredje Natur.



Situationsplan. Ill. af C.F. Møller A/S og Tredje Natur.

institution, ungdomsboliger, seniorbofællesskab samt parkering.

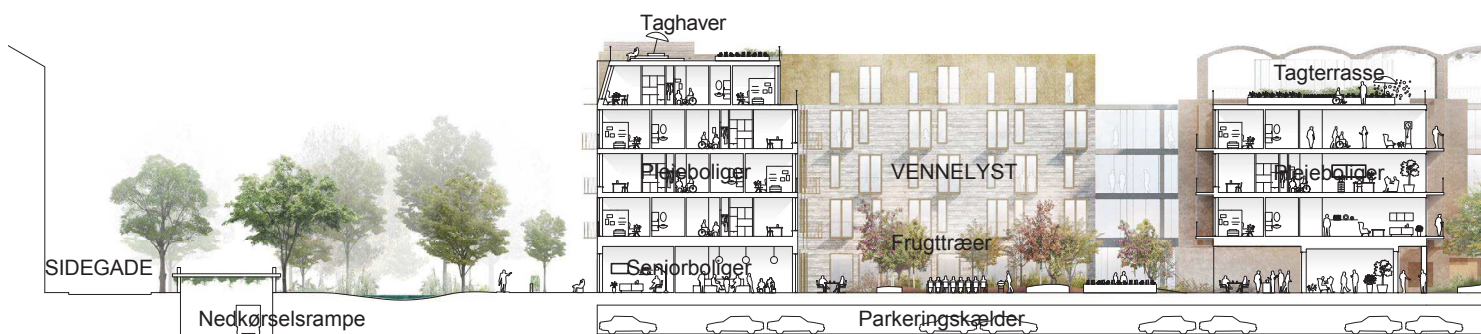
Fremtidens Sølund skal være et sted, hvor ældre, seniorer, unge og børn ikke kun bor sammen, men supplerer og drager nytte af hinandens selskab. Samtidig skal der være plads til, at beboergrupper og beboerne hver især har mulighed for at trække sig tilbage og være sig selv. Fællesskabet skal være en aktiv åre i og omkring bebyggelsen. Et fællesskab, som beboerne kan glide ind og ud af - eller blot betragte.

Fremtidens Sølund skal desuden understøtte et positivt byliv, hvor beboerne, ansatte og borgerne har forståelse for, drager omsorg for og blander sig med hinanden. Sølund ligger unikt placeret midt i et både rekreativt og livligt lokalområde på Nørrebro. Det er visionen at skabe

en bebyggelse, der bliver en integreret del af et levende og attraktivt bykvarter. For at understøtte dette placeres en stor del af bebyggelsens fællesarealer, samt mikrobutikker, i gadeplan.

Sølund skal opføres med en struktur og en bebyggelsesform, der tager afsæt i de omkringliggende bebyggelser, men i en nutidig og mere åben fortolkning, hvor plejecenter, daginstitution, ungdomsboliger og seniorbofællesskab er placeret i et bygningsmæssigt samspil, men ikke nødvendigvis i én samlet bygning. Et Fremtidens Sølund, der mod omgivelserne fremstår som en imødekommende og åben bebyggelse med rekreative grønne forarealer til gavn for såvel fremtidige beboere som lokalsamfund.

Med respekt for beboernes behov for privatliv og tryghed er det visionen, at der skabes mulighed for, at Sølund



Snit igennem bebyggelsen, fra nordvest til sydøst, hvor man kan se gårdrummenes individuelle særpræg. Ill. af C.F. Møller A/S og Tredje Natur.



Modelfoto, området set fra øst. Ill. af C.F. Møller A/S og Tredje Natur.

bygningsmæssigt åbner sig op for det omkringliggende samfund og understøtter muligheden for social og aktivitetmæssig integration, samhørighed og fællesskab.

Ved disponering af bebyggelsen og udformning af de fysiske rammer og udearealer er det målet, at de enkelte beboeres og beboergruppers behov for privatliv skal respekteres samtidig med, at der skabes gode muligheder for, at fællesskaber på tværs af beboergrupper og generationer kan opstå og udvikles. Samtidig bliver byggeriet en arbejdsplads for omkring 400 personer, som skal have optimale muligheder for at skabe gode vilkår for beboere, brugere og ansatte.

Fremtidens Sølund skal være en aktiv og levende bebyggelse i samspil med den øvrige bebyggelse i lokalområdet. "Generationernes Torv" og "Bystrøget" bliver tilgængeligt som mødesteder på tværs af generationer. Fremtidens Sølund skal tilgodese beboere, børn og ansatte på Sølund, og det skal virke inviterende for naboer i lokalområdet. Daginstitutionens friareal "Sølommen" skal indgå, som tilgængeligt opholdsareal udenfor åbningstiden.

Disponering af bebyggelsen

Bebyggelsen fremtræder som en moderne fortolkning af en by-karré. Den spænder omkring tre gårdrum, hvoraf

det centrale "Generationernes Torv" fungerer som bindeleddet på tværs af Sølund fra Ryesgade til søsiden som en gennemgående, halvoffentlig forbindelse. Karréen rummer plejeboliger, seniorboliger i stueetagen mod nordøst og en daginstitution i det sydøstlige hjørne mod Sortedam Dossering og Læssøesgade. Mod Ryesgade placeres enkelte små butikker.

Ungdomsboligerne placeres i områdets nordvestlige hjørne, som en fritliggende bygning, der sammen med karréen danner ramme om passagen "Ryes Passage", der er det samlende forbindelsesled for hele bebyggelsen. Bebyggelsen er trukket tilbage fra vejskel mod Læssøesgade svarende til den nuværende facade og tilsvarende fra den nordlige stikvej til Ryesgade, så der kan indrettes en grøn zone mellem eksisterende og ny bebyggelse.

Mod Ryesgade trækkes bebyggelsen 3 - 8 m tilbage fra skel mod vej med henblik på at skabe en aktiv og levende kantzone. Mod søerne placeres den overvejende del af bebyggelsen langs facadeflugt med øvrige karréer langs søfronten, hvilket giver mulighed for at etablere opholdsarealer, terrasser og haver ud til promenaden. Ved daginstitutionen på hjørnet af Læssøesgade og Sortedam Dossering er bebyggelsen trukket yderligere tilbage, så der kan etableres en legeplads "Sølommen", hele vejen rundt om bebyg-





Facade mod Sortedam Dossering. Til venstre ses institutionens legeplads "Sølommen" og til højre er den sekundære indgang. Ill. af C.F. Møller A/S og Tredje Natur.

gelsens hjørne. På den måde bevares udsigten til søerne fra den eksisterende bebyggelse.

Adgang til parkeringskælder sker fra Ryesgade - for biler i det nordvestlige hjørne, omtrent hvor den er idag, og for cykler centralt i forhold hovedindgangen fra "Ryes Passage". Der etableres en elevator til cykler i umiddelbar nærhed af cykelrampen til parkeringskælderen. Der etableres desuden et ankomstareal ved hovedindgangen, hvor der er mulighed for af- og påsætning af beboere og gæster til plejecenteret.

Gårdrum

Der indrettes tre gårdrum i bebyggelsen med forskellige temaer.

"Vennelyst" indrettes bl.a. med henblik på fællesskabet mellem beboere i seniorboliger og plejeboliger. Gårdrummet tænkes indrettet med opholdsmuligheder og mulig-

heder for aktiviteter. Her kan plantes frugttræer, etableres køkkenhaver og udekøkken mv.

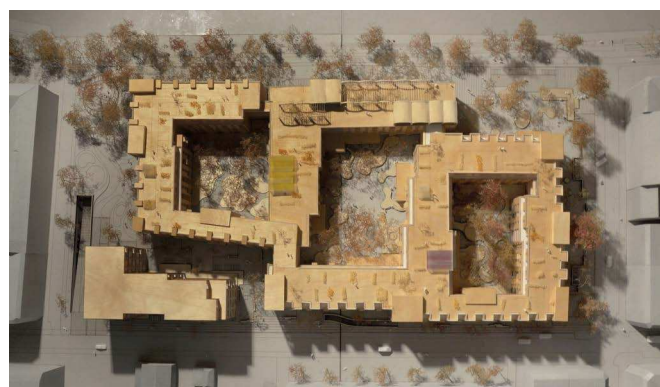
"Generationernes Torv" bliver bebyggelsens fælles omdrejningspunkt, hvor alle beboere mødes. Det bliver en byplads med en haveagtig karakter. Her bliver der sidde- og opholdsmuligheder og adgang til fællesfunktioner for hele bebyggelsen og plejeboligerne. Der etableres en halv-offentlig forbindelse igennem, så der bliver adgang både fra Ryesgade og fra Sortedam Dossering.

"Skovly" bliver et lyst, fredfyldt sted med en grøn, frodig karakter. Her vokser forholdsvis store træer, som beboerne på de øverste etager også kan få glæde af. Der er ikke parkeringskælder under dette gårdrum.

For at styrke fællesskabet bliver der halvoftentlige forbindelser og interne passagemuligheder gennem alle gårdrum for beboere og ansatte.



Generationernes Torv. Ill. af C.F. Møller A/S og Tredje Natur.



Model med udnyttede tagflader. Ill. af C.F. Møller A/S og Tredje Natur.



Facadeudsnit fra venstre mod højre, mod Ryesgade, Læssøesgade, Sortedam Dossering midt for og seniorboligerne. Ill. af C.F. Møller A/S og Tredje Natur.

Legeplads

Legepladsen "Sølommen" til daginstitutionen er bindeled mellem bebyggelsen og søerne. Den afgrænses af et åbent hegn fx et trådhegn eller lignende og tænkes disponeret med terrænspring, plads til ophold, motorikbane og udendørs fitness mv. med henblik på at skabe gode muligheder for børnenes aktiviteter. Eksisterende træer bevares, og der plantes ny, varieret beplantning, som sikrer frodighed og diversitet.

Taghaver

Halvdelen af tagfladerne indrettes til taghaver til beboerne. Her kan plejecenteret også dyrke grønsager og krydderurter til brug i køkkenet.

Der etableres evt. også offentligt tilgængelige taghaver for beboere i det omgivende kvarter.

Facader

Der arbejdes med korte facadeforløb, som er afstemte i forhold til det omliggende bykvarter. Kvarterets og bydelens eksisterende sprog nytolkes både i vinduesrytme og brugen af farver og materialer.

Facaderne gives en række variationer både med særlige udformninger af stueetager, herunder nicher og forskydninger og ved hierarkisk opbyggede facader med forskellige vindues-, karnap- og altanløsninger. Facaderne varieres desuden ved valg af materialer og farver. Mod omgivelserne anvendes der overvejende teglmateriale som facadebeklædning i de røde, brune, grå og gule nuancer, som findes i det omliggende kvarter. Mod gårdene kan anvendes andre materialer i overvejende lyse farver.



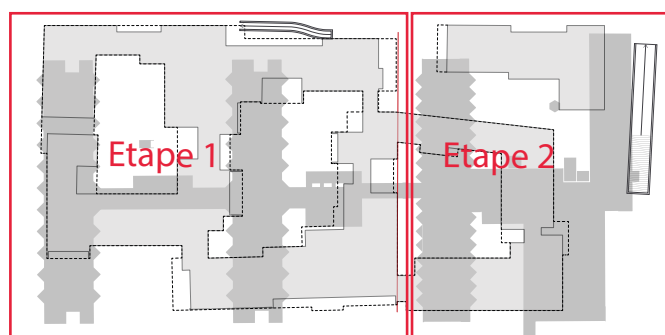
Facadeudsnit af ungdomsboligerne mod Ryesgade. Ill. af C.F. Møller A/S og Tredje Natur.

Den fritliggende bygning med ungdomsboliger får sit helt eget udtryk evt. med facader i træ, store vinduespartier og delvist tilbagerykkede stueetager, som giver bygningen en let karakter og markerer dette vigtige hjørne i bebyggelsen.

Kantzoner

Der arbejdes med forskellige kantzoner afhængig af de bagvedliggende funktioner. Generelt arbejdes der med urbane kantzoner mod Ryesgade med siddemuligheder, træer og cykelparkering indpasset.

I forbindelse med boliger i stueetagerne indrettes grønne private eller halvprivate opholdsarealer med direkte adgang fra stueetagerne. Mod søerne indrettes en bred opholdszone langs facaderne delvist afskærmet og afgrænset af lave plantebede, mure mv. - se illustrationer lokalplan-tegning nr. 6 på side 37.



De to blokke mod Læssøesgade nedrives, før opbygningen af etape 1.

Mod Læssøesgade tænkes søernes grønne træmotiv trukket op langs facaderne. Stueetagen kan fx begrønnes. Mod gaden afsluttes det grønne rum af kantzoner med siddeflader og muligheder for leg.

Etaper

Byggeriet opføres i 2 etaper, sådan at beboerne i de eksisterende plejeboliger og daginstitutionen kan flytte direkte over i nybyggeriet i etape 1, hvorefter etape 2, som ud over plejeboliger også indeholder ungdomsboliger og seniorboliger, kan opføres.

Bæredygtighed

Det er målet, at byggeriet skal overholde kravene til lavenergibyggeri 2020. Der tænkes etableret solcelleanlæg på tagene. Øvrige tagflader udføres som grønne tage eller indrettes til taghaver.

Regnvand håndteres lokalt ved nedsivning, forsinkelse, samt opsamling og som aktive vandelementer for beboerne. Der etableres passage for regnvand i den nordlige del af området som led i skybrudsplanen for Indre Nørrebro.

Lokalplanens indhold

Anvendelsen fastlægges til boligformål, herunder plejeboliger med servicearealer, ungdomsboliger og seniorboliger og mulighed for indretning af kollektive anlæg og institutioner som fx daginstitutioner og lignende. Der åbnes også mulighed for indretning af enkelte butikker i stueetagen mod Ryesgade. Desuden indrettes et offentligt, underjordisk parkeringsanlæg.



Modelfoto, bebyggelsen set fra nordøst. Ill. af C.F. Møller A/S og Tredje Natur.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 185. Randbebyggelsens højder varierer fra 4 til 6 etager og den maksimale bygningshøjde fastsættes til 24 m. Mindre bygningsdele som fx elevatortårne og taghuse kan dog overskride denne højde.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at bebyggelsen skal opføres inden for et byggefelt med sammenhængende eller overvejende sammenhængende facader mod søerne, Læssøesgade og Ryegade. Mod Læssøesgade og den nordlige stikvej til Ryegade skal bebyggelsen opføres tilbagetrukket i forhold til skel af hensyn til Læssøesgades smalle forløb og skyggeforhold for eksisterende bebyggelse mod nord. Mod søerne skal bebyggelsen respektere en byggelinje, der følger facadeflugten langs søfronten. Mindre bygninger så som cykelskure, havepavilioner og lignende må placeres udenfor byggelinjerne.

Arkitektonisk arbejdes med kendte volumener, opdelinger og facadeudtryk, der virker inviterende og bidrager til en fornelse af området.

Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen indpasses i det eksisterende bymiljø, men i en moderne fortolkning, så den kan danne et ligeværdigt samspil med de eksisterende bebyggelser i området. Bebyggelsen skal udføres med korte, varierede facadeforløb, hvor stueetagerne gives en anden udformning end de øvrige etager med henblik på at give dem et åbent og inviterende udtryk. Udformingen skal ske under hensyntagen til de bagvedliggende funktioner.

Materialer og farver tager udgangspunkt i det omgivende kvarter med facader overvejende i tegl i dæmpede farver. Der åbnes mulighed for, at den fritliggende bygning med ungdomsboliger udføres med facader i træ eller et andet materiale, der understreger, at bygningen rummer en selvstændig funktion. Bebyggelsen opføres med flade tage, der indrettes med tagterrasser og grønne tage. Taghuse, elevatortårne, teknik mv. skal udføres som arkitektonisk integrerede dele af bebyggelsen.

Lokalplanen sikrer, at der indrettes grønne gårdrum og friarealer langs Sortedam Dossering, Læssøesgade og den nordlige stikvej af Ryegade. Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der sikrer, at området indrettes og beplantes, så det får en grøn karakter. Lokalplanen stiller krav om, at der som udgangspunkt bliver offentlig adgang til daginstitutionens friarealer udenfor åbningstid, ligesom der stilles krav om en forbindelse gennem området. Der sikres offentligt tilgængelige stiforbindelser gennem den nordlige og den sydlige del af området. For at styrke fællesskabet internt i bebyggelsen etableres der interne passagemulighed mellem de tre gårdrum.

Lokalplanen sikrer, at mange af de eksisterende bevaringsværdige træer bevares. Nogle bevaringsværdige træer, især langs Ryegade og de kommende nedkørsler til parkeringskælderens, bliver det imidlertid vanskelige at bevare, dels fordi der skal graves ny parkeringskælder, dels fordi de står meget tæt på de kommende facader. Lokalplanen udpeger derfor disse træer og bestemmer, at der



Facaderne ved indgangen fra søerne, hvor daginstitutionen ses til venstre. Ill. af C.F. Møller A/S og Tredje Natur.



De grå områder er i Kommuneplan 2015 udpeget, fordi de har arkitektonisk helhedspræg. Lokalplanområdet er skraveret med rødt.

kan dispenseres til enten at flytte eller fælde disse. Det vil blive et krav i forbindelse med dispensation, at der skal genplantes mindst 2 nye træer for hvert træ, det bliver nødvendigt at fjerne.

Langs Ryesgade og øvrige facader fastsættes bestemmelser med henblik på at skabe aktive og indbydende kantzoner udformet i samspil med de bagvedliggende funktioner. Forarealer mod Læssøesgade, mod nord og mod søerne, udformes som overvejende grønne opholdsarealer og haver. Arealet mellem bebyggelsen og Ryesgade og bystrøget, Ryes Passage, mellem ungdomsboliger og plejeboliger udformes som urbane kantzoner. Se kantzoner på lokalplantegning nr. 5 og nr. 6 side 36 og 37.

Trafik

Sølundts placering tæt ved Fredensgade og Blegdamsvej betyder, at området ligger godt i forhold til den kollektive trafik. Sortedam Dossering er del af den grønne cykelrute "Søruten". Der er således gode adgangsforhold for cyklister.

Adgang til plejecentret inklusiv tilhørende parkeringskælder sker fra Ryesgade som én adgang for biler og én adgang for cykler. Adgang til området for cyklister og gående sker via stier både fra Ryesgade, Læssøesgade og Sortedam Dossering.

Den nye bebyggelse forventes at give anledning til en mindre stigning i trafikken i Ryesgade, da antallet af parkeringspladser i området øges i forhold til den nuværende kapacitet. Ligeledes vil der komme trafik til den nye daginstitution på hjørnet af Læssøesgade og Sortedam Dossering. Det vil være lokal trafik og af samme type

som i dag. Der etableres en vendeplads i Læssøesgade, så trafik til og fra daginstitutionen kan foregå sikkert. Der er ikke fortov på Læssøesgades nordside, men i forbindelse med opførelse af det nye byggeri bliver der etableret en offentlig tilgængelig stiforbindelse langs Læssøesgades nordside.

Parkering

Der etableres i alt ca. 190 parkeringspladser i området, hvoraf de ca. 175 pladser etableres i parkeringskælder.

Der etableres ca. 110 pladser til bolig- og institutionsfunktionerne. Af disse må højst 15 pladser placeres på terræn til korttidsparkering og parkeringspladser til minibusser og handicappede. Desuden kan der etableres mulighed for kortvarig parkering i forbindelse med af- og påstigning ved hovedindgangen til plejecenteret.

Udover bebyggelsens parkering skal der i området etableres et offentligt, underjordisk parkeringsanlæg med 80 parkeringspladser.

Der vil blive stillet krav om cykelparkering i henhold til Kommuneplan 2015, i alt ca. 760 pladser. Mindst halvdelen af cykelparkeringen til plejeboliger og ungdomsboliger skal være overdækket. Cykelparkering skal placeres i nærheden af hovedindgangene. I forbindelse med fri- og opholdsarealer kan der etableres uoverdækkede cykelparkingspladser for besøgende i området.

Antallet af overkørsler reduceres fra de nuværende syv til tre.

Byliv

Kravet om varierede kantzoner og strækninger med åbne/aktive stueetager vil betyde, at bebyggelsen kan bidrage til kvarteret med et aktivt levende miljø. Med daginstitutionens placering ved Læssøesgade/Sortedam Dossering og de åbne legearealer vil denne bidrage til kvarteret som en aktiv funktion. Hvis der etableres offentlig adgang til dele af taghaverne, får kvarterets beboere nye muligheder for rekreation, og endelig får kvarteret et offentligt tilgængeligt friarealer på terræn.

Bæredygtighedsvurdering

Byggeriet forventes at overholde kravene til lavenergibyggeri 2020. Der etableres solcelleanlæg på tagene. Øvrige tagflader udføres som grønne tage eller indrettes til taghaver.

Regnvand håndteres lokalt ved nedsivning, forsinkelse, samt opsamling og som aktive vandelementer. Der etableres passage for regnvand i den nordlige del af området som led i skybrudsplanen for Indre Nørrebro.

Byarkitektoniske vurdering

Lokalplanens område er beliggende i et kvarter, der i Kommuneplan 2015 er udpeget bevaringsværdig bebyggelse af særlig arkitektonisk værdi på grund af helhedspræg eller

større sammenhængende træk - se kortet side 14. Der er ikke bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplanområdet. I det omgivende kvarter, og især langs Søfronten, er der mange bevaringsværdige bygninger - se kort t.h. på denne side. Det vurderes, at udformningen af den nye bebyggelse er tilpasset områdets identitet og særpræg, idet den eksisterende struktur er videreført og tolket med respekt for skala og materialer.

Den nye bebyggelse kan danne gode, smukke og funktionelle rammer om Fremtidens Sølund's beboere, ansatte og pårørende. Projektet er tilpasset kvarteret både i bebyggelsesform, facadeudtryk og materialer samt udformning og indretning af gårdrum. Den tætte bebyggelse medfører, at der bliver rummelighed til havearealer og byrum, der kan få stor rekreativ værdi for både bebyggelsens beboere og det omgivende kvarter.

Miljøforhold

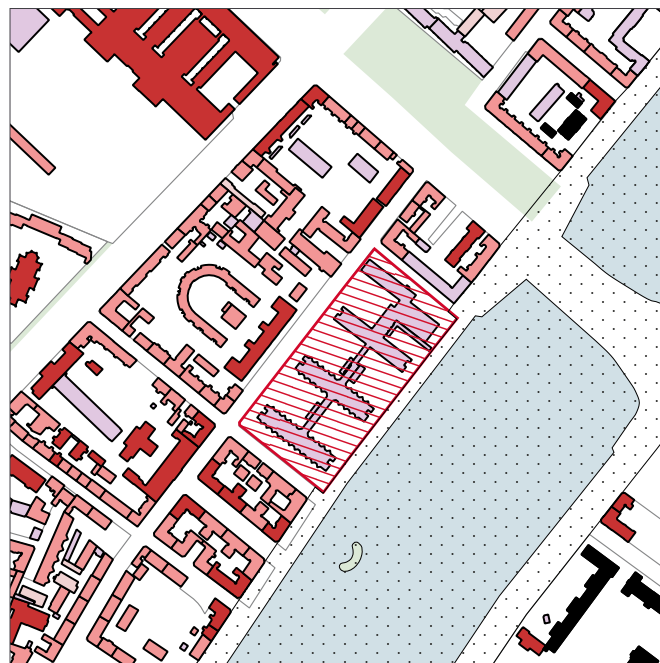
VVM




Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bek. nr. 1184 af 6. november 2014).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013). Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. 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.

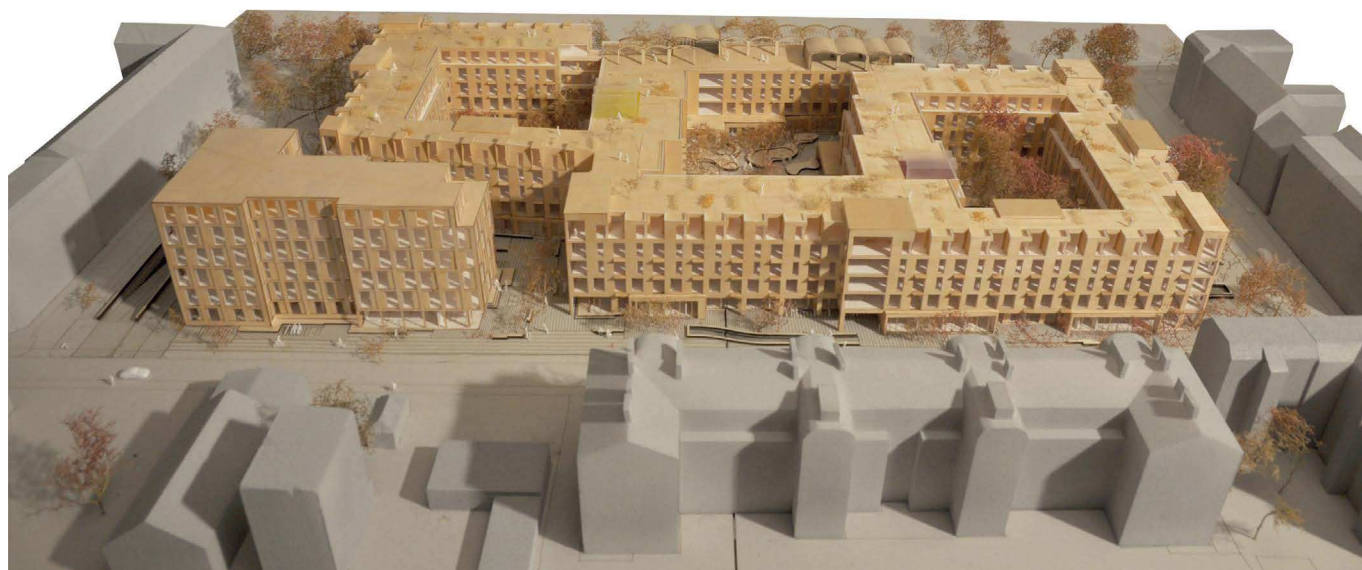
Lokalplanen skal muliggøre, at der opføres et nyt Sølund med 360 plejeboliger med servicearealer som erstatning for de eksisterende med 390 plejeboliger. Desuden opføres 150



-  Søbeskyttelseslinjen
-  Fredede bygninger
-  Høj bevaringsværdi
-  Middel bevaringsværdi
-  Lav bevaringsværdi

Kort der viser søbeskyttelseslinje, bygningers bevaringsværdi og fredede bygninger. Lokalplanområdet er skraveret med rødt.

ungdomsboliger og 20 seniorboliger. Der åbnes også mulighed for, at den eksisterende daginstitution nedrives, og at der opføres en ny i stedet. Områdets anvendelse ændres således ikke. Den nye bebyggelse tilpasses områdets egenart i udformning, volumener, arkitektur og bygningshøjder. Områdets rekreative muligheder forbedres, og projektet medfører ikke gener i form af øget trafik eller støj. Der åbnes mulighed for etablering af et offentligt parkeringsanlæg i området. Anlægget henvender sig til kvarterets beboere.



Modelfoto, området set fra nordvest, langs Rymsgade. Ill. af C.F. Møller A/S og Tredje Natur.

Med de nye boliger og den nye offentlige parkeringskælder øges antallet af parkeringspladser i området i forhold til den nuværende kapacitet. Der vil ske en mindre stigning i trafikken specielt i Ryesgade, ligesom der vil komme trafik til den nye daginstitution på hjørnet af Læssøesgade og Sortedam Dossering. Det vil være lokal trafik og af samme type som i dag, og det forventes ikke at være i en størrelsesorden, der vil skabe gene for områdets beboere.

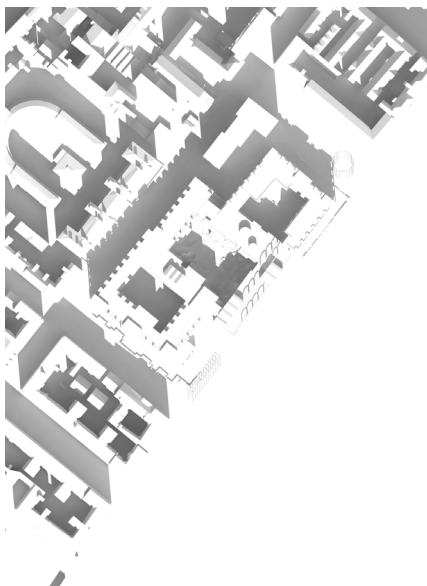
Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj

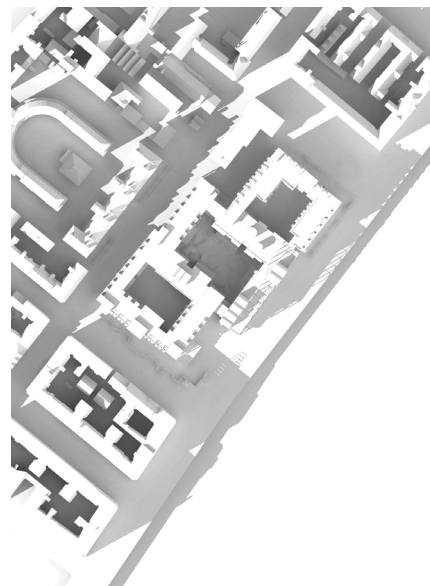
Trafikstøjniveauet langs de omliggende gader og stier Ryesgade, Læssøesgade og Sortedams Dosseringen ligger på Lden 58-63 dB. Grænseværdier for trafikstøj vil kunne overholdes.



Marts kl. 09.00



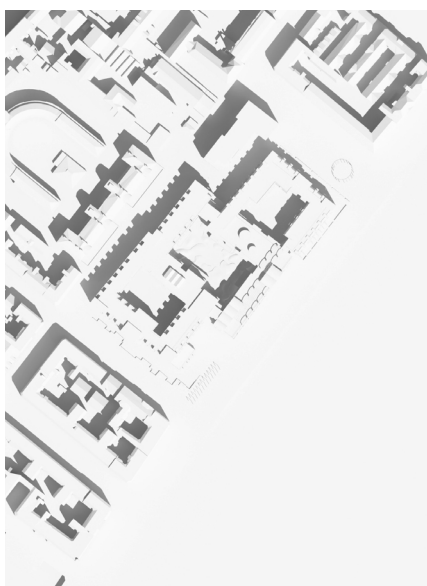
Marts kl. 12.00



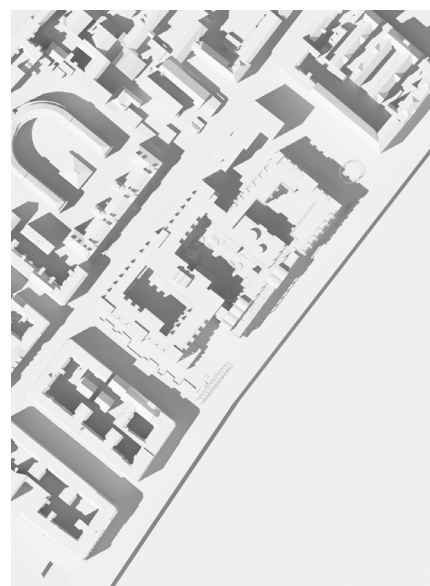
Marts kl. 16.00



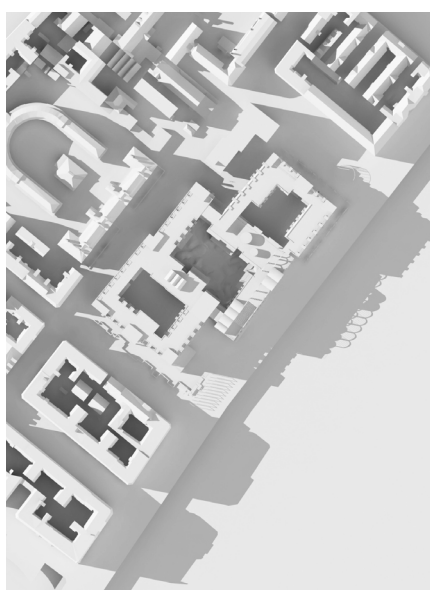
Juni kl. 09.00



Juni kl. 12.00



Juni kl. 16.00



Juni kl. 19.00

Skyggediagrammer

Det nye byggeri er placeret under hensyntagen til at minimere skyggevirksomheder for omgivelserne bl.a. ved at fastlægge byggelinjer, der sikrer god afstand til nabobebyggelser. Gårdrum og ubebyggede arealer er disponeret og orienteret på en måde, der sikrer, at der kan indrettes velbelyste opholdsarealer for beboere og brugere.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Regional Udviklingsplan

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv. Lokalplanen er i overensstemmelse med planen.

Fingerplan


Kravet Fingerplan 2013 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2015

I kommuneplan 2015 er lokalplanområdet udlagt til B5-område (boliger) med en maksimal bebyggelsesprocent på 185.

Ud over boliger, kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Der kan endvidere tillades serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel.



B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	O, O2-5	Områder til institutioner
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	O1	Områder til fritidsområder m.v.
S, S1-3	Områder til serviceerhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
E, E0-2	Områder til blandet erhverv		Det aktuelle lokalplanområde

Gældende kommuneplanrammer 2015

Kravet i Kommuneplan 2015 om en gennemsnitlig boligstørrelse på 95 m² bruttoareal kan fraviges, idet der er tale om boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer, boformer med større fællesarealer og ungdomsboliger.

I Kommuneplan 2015 stilles der krav om bilparkering svarende til mindst 1 plads pr. 200 m² og højst en plads pr. 100 m² for boligområder. Til plejeboliger og ungdomsboliger stilles der krav om 1 plads pr. 300 m².

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor

Rammebestemmelser

B5-ramme

Maks. bebyggelsesprocent	185
Maks. bygningshøjde	24 m
Friarealprocent for boliger	30
Friarealprocent for erhverv	10
Friarealprocent for institutioner	100

Parkeringsbestemmelser

Cykelparkering

	Antal cykler	Overdækket
Ungdomsboliger og butikker	4 pr. 100 m ²	50%
Seniorboliger	4 pr. 100 m ²	ingen krav
Ældre- og plejeboliger	1,5 pr. 100 m ²	50%

Bilparkering

Plejehjem og ungdomsboliger	1 pr. 300 m ²
Seniorboliger	1 pr. 200 m ²
Butikker	1 pr. 100 m ²

man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

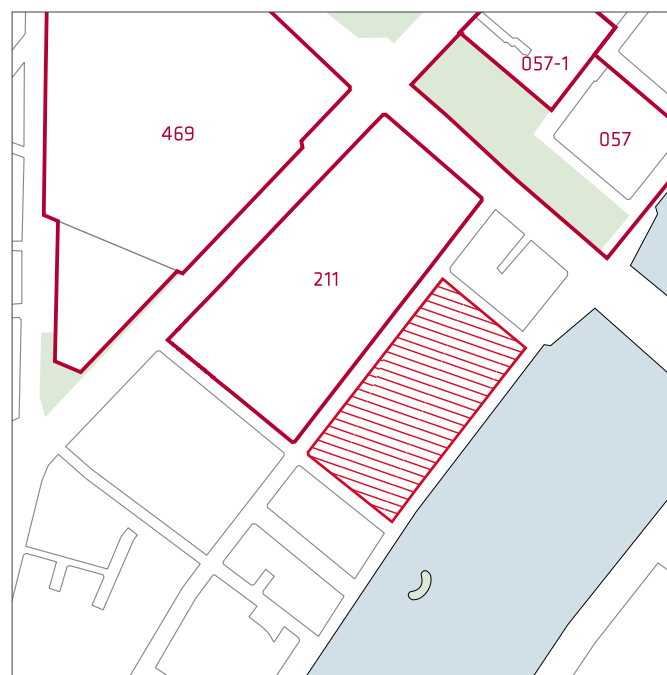
Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

Nørrebro Lokaludvalg ønsker bl.a., at Nørrebro skal være en bydel, som er præget af unge i beskæftigelse eller under uddannelse, og folkeskolen på Nørrebro skal være et attraktivt og naturligt valg for bydelens mange børnefamilier. Bydelen skal bestå af mangfoldige tilbud, som forstår at inkludere alle i fællesskabet. Det lokale handelsliv og arbejdsmarked skal stå stærkt og bidrage til et levende byliv. Bydelen skal være stærkt forbundet med den omkringliggende by via metrostationerne, som skaber udgangspunktet for sammenhængende og attraktive byrum, som er tilgængelige for alle. Nørrebro skal være en bydel, hvor beboere og brugere mødes på tværs af forskelligheder. En bydel, man har lyst til at blive boende i.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 057 "Fredensgade Øst" har til formål at tilrettelægge de fremtidige bebyggelsesforhold sådan, at karréen mod Sortedams Dossering forbeholdes overvejende til



 Gældende lokalplaner  Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

beboelse, bebyggelsen mod Blegdamsvej forbeholdes lettere erhverv og arealet langs Fredensgade fastlægges til offentligt grønt område.

Tillæg 1 til lokalplan 057 uddyber anvendelsesparagraffen for erhvervsområdet mod Blegdamsvej.

Lokalplan 211 "Nørre Hospital" har til formål at fastlægge anvendelsen til boligformål, at fastsætte retningslinjerne for udformning af ny bebyggelse og opretholde bevaringsværdig bebyggelse.

Lokalplan 469 "Panum II" udgør det planmæssige grundlag for en udvidelse af Panum med 35.000 m² nye fællesfunktioner og forskningsfaciliteter mv. Lokalplanen skal sikre, at bebyggelse opføres efter en klar arkitektonisk idé i et nutidigt formsprog og muliggør bl.a., at der opføres et højhus.

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i "Miljø i byggeri og anlæg 2016". Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

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

Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor egen matrikel, i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient. Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde. I dette tilfælde ville det være indlysende at lede overskydende regnvand til Sortedammen.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl.

Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

Lokalplanområdet skal omkloakeres til et separatkloakeret område i overensstemmelse med retningslinjerne i Københavns Kommunes Spildevandsplan med tillæg. Lokalplanområdets separatkloakering vil blive indarbejdet i Tillæg 6 til spildevandsplanen.

Skybrudssikring

Sølund indgår i kommunens skybrudsplan for København og Indre Nørrebro.

Der skal sikres passage for overfladevand (ca. hvert 10. år). Ved ekstrem regnhændelse (ca. hvert 50. til 100. år) skal der være plads til regnvand i en passage i den nordlige del af grunden, dvs. vandet skal kunne strømme på overfladen fra syd ad Ryesgade til de Indre Søer.

Det skal sikres, at vandet afledes til passagen, ligesom nedkørsel til såvel cykleparkering som bilparkering skal sikres mod vandstrømmen.

Varmeplanlægning

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

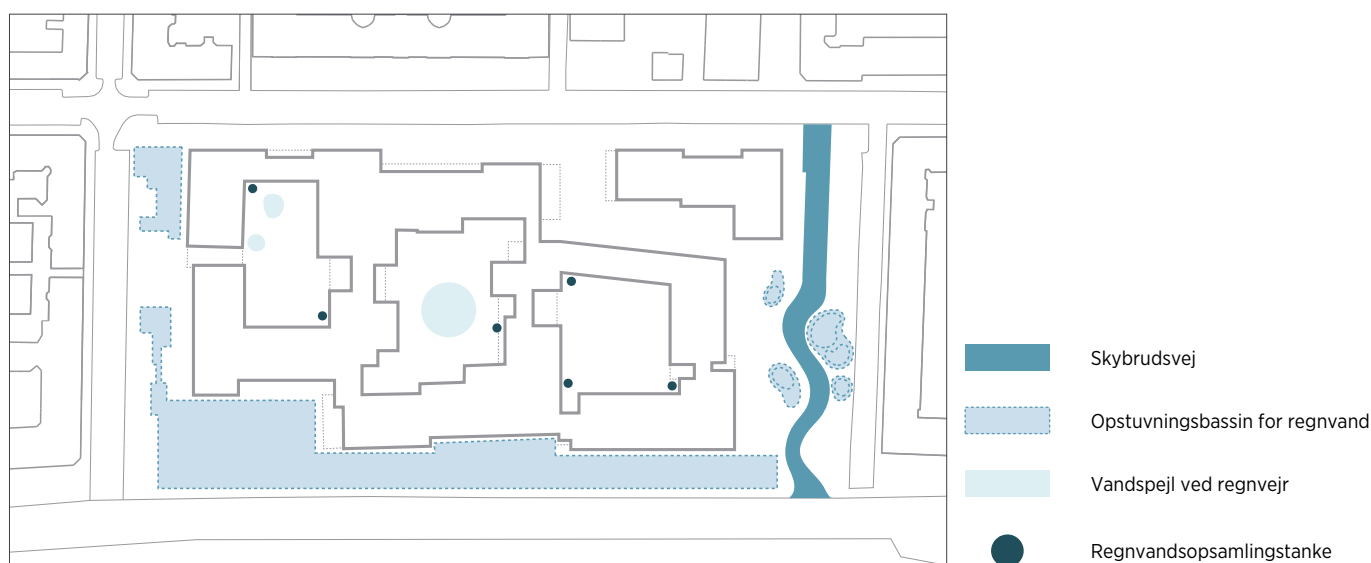
Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

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

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle område er der etableret fjernvarme.



Skitsen viser principperne for, hvordan regnvand tænkes håndteret.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m² per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Byens Drift, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer m.m.

Jord- og grundvandsforurening

Teknik- og Miljøforvaltningen har intet kendskab til forurening på matriklen

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlaeg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

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 levemuligheder 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 vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

Flagermus

På baggrund af en registrering af søerne i 2014 kan det ikke udelukkes, at der kan være kolonier af flagermus på Sølund.

Grundejeren skal være opmærksom på Artsfredningsbekendtgørelsens (BEK 1782/2015) § 6, stk. 4, der indeholder et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august og Jagt- og Vildtforvaltningslovens (LBK 1617/2015) §§ 6a, stk. 1 og 7, stk. 1., som indebærer forbud mod drab og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande, mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder (fx i hule træer).

Teknik- og Miljøforvaltningen skal vurdere hvorvidt projektet kan forringe flagermusenes yngle og rastesteder, altså om den økologiske funktionalitet kan opretholdes jf. (BEK 188/2016) § 10

Teknik- og Miljøforvaltningen foretager en naturvurdering af sagen i forbindelse med den konkrete byggesagsbehandling.

Lokalplan nr. 541 Fremtidens Sølund

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Sortedams Dossering, Læsøesgade og Ryesgade.

§ 1. Formål

Lokalplanens formål udgør det planmæssige grundlag for opførelse af Fremtidens Sølund med plejeboliger, ungdomsboliger og seniorboliger samt en daginstitution. Følgende overordnede hensyn skal tilgodeses:

- Området fastlægges til boliger samt mulighed for at indpasse institutioner, serviceerhverv og enkelte butikker.
- Bebyggelsen skal udformes under hensyntagen til visionerne om et generationernes fællesskab, der rummer attraktive, trygge boliger og hverdagsrammer for ældre, seniorer, unge, børn og ansatte.
- Bebyggelsen skal placeres og udformes under hensyntagen til bydelens identitet og særpræg, således at den tilpasses kvarteret, og kvarterets eksisterende struktur videreføres og nytolkes.
- Udformning af byrum og ubebyggede arealer skal medvirke til at skabe byliv og give området det ønskede helhedspræg. I den forbindelse lægges der vægt på spillet mellem bygninger og byrum, herunder særligt mulighed for anvendelse og udformning af stueetager som overvejende åbne og/eller aktive og for disponering og indretning af varierede kantzoner.
- For at sikre adgang gennem området fastsættes offentligt tilgængelige stier, forbindelser og friarealer.
- Området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i området og indikerer en klimasikret, bæredygtig by.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 5969 Udenbys Klædebo, København, og alle parceller, der efter den 1. januar 2016 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger, herunder plejeboliger, ungdomsboliger og seniorboliger. Der kan endvidere indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

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

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan

ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 2. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger med en samlet andel på mindst 25 % af det samlede etageareal. De almene boliger skal have et samlet etageareal på minimum 9.470 m².

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i området kan opføres yderligere almene boliger.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger. Almene familieboliger skal placeres spredt i området i enheder, der ikke overstiger i størrelsesordenen 120 boliger. Den øvre størrelse omfatter ikke ungdomsboliger og plejeboliger. De almene enheder skal placeres i området på en måde, der understøtter møder på tværs af ejer- og boligtyper samt sikrer beliggenhedsmæssige kvaliteter på niveau med øvrige ejerformer.

I nærværende sag er der tale om 20 familieboliger i form af seniorboliger, mens de øvrige boliger er plejeboliger og ungdomsboliger. Bestemmelsen har derfor kun betydning, hvis pleje- eller ungdomsboliger ønskes ændret til familieboliger.

Stk. 3. Boligstørrelser

- a) Nye boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m². Disse krav til boligstørrelser kan fraviges, hvis:
 - der er tale om boliger og botilbud, der skal tilgodeses behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer, eller
 - der er tale om særlige boformer med større fællesarealer, hvor der gælder særlige bestemmelser, eller
 - der er tale om kollegie- og ungdomsboliger.
- b) Boliger og botilbud, der tilgodeser behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne som fx plejeboliger eller særlige sociale problemer skal have en gennemsnitsstørrelse på mindst 65 m² og ingen bolig må være mindre end 50 m².
- c) Socialt betingede bofællesskaber og boformer med større fællesarealer som fx seniorbofællesskaber skal have en størrelse på mindst 75 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

- d) Kollegie- og ungdomsboliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m².

Kommentar

Beregninger af boligstørrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Bestemmelserne gælder for hver ejendom.

Stk. 4. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt ungdoms- og seniorboligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen mindst 1 % af etagearealet. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser. For bebyggelse med særlige boformer jf. stk. 3 punkt c) kan fællesanlæg ikke være fælles for andre bebyggelser. Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

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

Stk. 5. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger. Dette gælder ikke servicearealer, administration mv., der er tilknyttet boliger på etager nedenunder.

Kommentar

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

Stk. 6. Forurenende virksomhed

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

Stk. 7. Butiksarealer

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 600 m². Den enkelte daglig- og udvalgs varebutik må ikke overstige 200 m² bruttoetageareal. Butikker skal placeres i stueetage og med facade og indgang mod Ryesgade.

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål.

Stk. 8. Særligt om stueetager

Udadvendte og aktive funktioner skal så vidt muligt placeres i stueetager - se tegning nr. 2. Det kan være café,

butikker, servicefunktioner, ankomstfoyer, fælles samlingslokaler, fællesfunktioner som fx vaskeri, værksteder og lignende.

Der henvises i øvrigt til § 6, stk. 3 om stueetagers ydre fremtræden.

§ 4. Vej-, sti-, og adgangsforhold samt parkering

Stk. 1. Opretholdelse af vejlinjer

De eksisterende vejlinjer opretholdes. Vejlinjerne fremgår af tegning nr. 1.

Stk. 2. Ophævelse af vejudlæg

Det eksisterende offentlige vejudlæg vist på tegning nr. 1 kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

Vejlinjerne er vejens afgrænsning. De eksisterende vejtracé ændres således ikke i bredden.

Vejudlæg er et areal, der er udlagt til evt. senere udvidelse af vejen, og det fungerer derfor som en byggelinje.

Stk. 3. Adgangsforhold

- Adgang til parkeringskælder for cykler og biler skal ske via nedkørsler fra Ryesgade som vist på tegning nr. 3.
- Adgang til parkeringskælder til biler skal udformes sådan, at vareindlevering og affaldshåndtering kan foretages fra kælderen.
- Adgang til parkeringskælder for cykler skal etableres som en rampe, der sikrer tilgængelighed for alle eller suppleres med en elevator i umiddelbar nærhed af adgangen til kælder.
- Der skal etableres adgang for biler til afsætning og en evt. kørevej i umiddelbar nærhed af hovedindgangen som vist på tegning nr. 3.
- Der skal etableres vendeplads ved daginstitution i Læssøesgade med en placering som vist på tegning 3. Vendepladsen skal godkendes af vejmyndigheden.
- Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

Stk. 4. Stiforbindelser

- Der skal anlægges offentlig tilgængelige stiforbindelser gennem området med en bredde på mindst 2,5 m og med placering som vist på tegning nr. 3.
- Der skal etableres forbindelser gennem området som vist på tegning nr. 3.
- Der skal etableres intern passage for beboere og brugere gennem området som vist på tegning nr. 3.
- Stier, forbindelser og passager skal anlægges så de tilgodeser tilgængelighed for alle.

Stk. 5. Bilparkering

- Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:
 - 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal til seniorboliger og daginstitution,

- 1 parkeringsplads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger og plejeboliger
 - 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til detailhandel.
- b) Der må højst etableres 15 parkeringspladser på terræn. Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning nr. 3
- c) Der skal indrettes en offentlig tilgængelig parkeringskælder med mindst 80 pladser.

Stk. 6. Cykelparkering

Parkeringsdækningen for cykler skal være:

- 4 pladser pr. 100 m² til senior- og ungdomsbolig, daginstitution og butik
- 1,5 plads pr. 100 m² til plejeboligeboliger.

Mindst 50 % af pladserne til ungdomsboliger, plejeboliger, daginstitution og butikker skal være overdækkede.

Parkeringsdækningen for pladskrævende cykler skal være i størrelsesordenen:

- 2 pr. 1000 m² til boliger og butikker
- Til daginstitutionen skal der etableres 6 pladser

Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet fx i kælderen.

Kommentar

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

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse må nedrives.

Stk. 2. Bebyggelsens omfang

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét.
- b) Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.
- c) Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

Stk. 3. Bebyggelsesplan

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning 3 viste bebyggelsesplan. Det gælder dog ikke mindre bygninger nævnt i § 5., stk. 8.

Stk. 4. Byggelinjer

- a) Langs Læssøesgade og stikvejen til Ryesgade fastlægges en byggelinje på 30 m fra modstående facade som vist på tegning nr. 2. Byggelinjen må overskrides med op til 3 m på 1/3 af strækningen jf. den på tegning nr. 2 viste bebyggelsesplan under forudsætning af, at bebyggelsen rykkes tilsvarende tilbage fra byggelinjen.
- b) Mod Ryesgade fastlægges en byggelinje 5 m fra skel mod vej som vist på tegning nr. 2. Byggelinjen må overskrides med op til 2 m på 1/2 af strækningen jf. den på tegning nr. 2 viste bebyggelsesplan under forudsætning af, at bebyggelsen rykkes tilsvarende tilbage på 1/3 af strækningen .
- c) Mod Sortedam Dossering må bebyggelsen ikke overskride den på tegning nr. 2 viste byggelinje mod Sortedam Dossering.
- d) Altaner og karnapper er ikke omfattet af denne bestemmelse.
- e) Mindre bygninger nævnt i § 5, stk. 8 er ikke omfattet af denne bestemmelse.

Stk. 5. Bygningshøjde og etageantal

- a) Ny bebyggelse skal opføres i mindst 4 og højst 6 etager. Højden af bebyggelsen må ikke overstige 24 m.
- b) Angivne etageantal og højder må overskrides for så vidt angår bygningsdele, der er begrundet i særlige funktionelle, arkitektoniske, miljø-/energimæssige, eller rekreative hensyn. Bygningsdelene kan fx være (elevators-)tårne, kupler, skulpturelle bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser.
- c) Stueetager skal have en udvendig etagehøjde på mindst 4,5 m. Der kan ved boliger i stueetager tillades en udvendig etagehøjde på mindst 3,5 m.
- d) Mindre bygninger nævnt under stk. 8 må ikke opføres højere end 3 m.

Stk. 6. Kote- og terrænforhold

- a) Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 1 m i forhold til det eksisterende terræn.
- b) Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.
- c) Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.
- d) Terrænregulering skal udføres, så regnvand under kraftig regn og skybrud ledes væk fra bygningerne og ud i skybrudsvejen i lokalplanområdet jf. tegning nr. 4.

Stk. 7. Husdybde

Husdybden må ikke overstige 18 m. Undtaget herfra er stueetager, som anvendes til service- og fællesfunktioner, institutioner o.lign, samt altaner, karnapper, indgangspartier o. lign.

Stk. 8. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 3., må der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

Stk. 9. Afvigelse fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, bygningshøjder og husdybder fastsat i stk. 3., stk. 5. og stk. 7.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Overordnet princip

- Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.
- Der skal overvejende anvendes materialer i dæmpede nuancer inden for rød, brun, gul, hvid og grå.
- Facader mod Læssøesgade, Ryesgade og Sortedam Dossering skal overvejende fremtræde i teglmaterialer som muret byggeri, pudsede facader eller med facadebeklædning i tegl samt glas. På dele af facader, på enkelte korte facader mod gade og mod gårde, må der desuden anvendes træ, skiffer, metal og/eller begrønnede vægge. Andre materialer kan godkendes, hvis de i udtryk har en kvalitet, der svarer til tegl og patinerer smukt.

Stk. 2. Facader

- Ny bebyggelse skal opdeles i facadeenheder med længder, der harmonerer med facadelængderne på gadestrækningerne Læssøesgade, Ryesgade og Sortedam Dossering. Der skal etableres mindst 3 skift i facadernes udtryk mod Læssøesgade og den nordlige stikvej til Ryesgade og mindst 4 skift mod Ryesgade og Sortedam Dossering.
- Fritstående gavle skal behandles som facader og så vidt muligt forsynes med vinduer. Hvor det ikke er muligt at forsyne gavle med vinduer, skal disse udsmykkes, beplantes eller på anden måde gives facadekarakter i samspil med byggeriets arkitektoniske idé.

Kommentar

Skift i facadernes udtryk nævnt i punkt a) kan ske fx ved forskellige facadekompositioner, ved at rykke dele af facaden frem eller tilbage, forskellige vinduesudformninger og/eller forskellige facadefarver og/eller materialer.

Stk. 3 Stueetager

- Stueetager skal gives en anden udformning end de øvrige etager med henblik på en hierarkisk opbygning af facaderne, hvor stueetagerne dominerer, mens de øvrige etager underordner sig. Stueetagens facadeinddelinger skal skabe korte stræk med variation og detaljering, der funktionelt og æstetisk understøtter brugen og oplevelsen af bebyggelsens kantzoner/base.
- Primære indgangspartier skal gives en særlig behandling, der i materiale og detaljering, samt frem- eller tilbagetrækning, gør, at de markerer sig i forhold til resten af stueetagens facade.
- Opgange skal have adgang fra såvel gade- som gård-facade.

- Facader i stueetager, der anvendes til butikker, caféer og lign. skal udformes som åbne facader med store vinduespartier med høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum. Mindst 75 % skal fremstå åbne og transperante.
- Facader i stueetager, der anvendes til servicefunktioner, fællesfaciliteter, administration, mødelokaler mv., skal fremstå med en åben transperant karakter med høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum, så aktivitet i bygningerne kan bidrage til bylivet. Mindst 60 % skal fremstå åbne og transperante.
- Facader i stueetager, der er anvendes til boliger skal have direkte adgang til opholdsarealer. Mindst 40 % skal fremstå åbne og transperante.

Stk. 4. Vinduer og døre

- Vinduer skal med hensyn til placering og proportioner være harmoniske og med en klar systematik. Der må ikke etableres sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte bygningsenhed.
- Vinduer og døre skal udføres i smalle profiler i træ og/eller metal.
- I vinduer og døre må der kun anvendes planglas. Der må kun anvendes klart glas med lav spejleffekt. Butiksfacader skal fremtræde som udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende.

St. 5. Tage

- Tage skal være flade. Tage på mindre bygninger jf. § 5, stk. 8 kan have en anden udformning jf. stk. 7.
- Mindst 50 % af tagfladerne skal anvendes til opholdsareal og taghaver/tagterrasser.
- Tage, der ikke anvendes som opholdsareal, skal udføres som grønne tage, det vil sige med græs, sedummos eller lign. og/eller udføres med bæredygtige elementer så som solceller jf. stk. 8.
- Værn om taghaver/terrasser skal gives et let, diskret udtryk og udføres i ikke reflekterende metal og/eller glas og træ. Tagterrasserne skal indrettes med læskærme, der skal fremstå diskrete.

Stk. 6. Altaner

- Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner eller franske altaner.
- Opholdsaltaner må udføres som delvist indeliggende altaner med brystninger, der flugter med facaderne, eller med et lodret altan/karnapmotiv med et frem-spring på højst 150 cm i forhold til facaden.
- Værn på altaner og franske altaner skal udføres med et let, diskret udtryk og udføres i metal og/eller i glas.
- Der må ikke etableres altaner i stueetagen.
- Altanernes underside skal mindst placeres henholdsvis 4,2 eller 3,2 m over terræn jf. § 5, stk. 5, punkt c) om etagehøjder, dog mindst 4,2 m over vejareal.
- Altanbunde skal fremtræde som behandlede overflader i hvid eller lys grå farve.
- Der må kun etableres altangange mod lukkede gårdrum.

Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

Stk. 7. Mindre bygninger, skure mv.

- a) Mindre bygninger nævnt i § 5, stk. 8 skal udføres i lette materialer så som glas, metal og træ og gives en ensartet arkitektur tilpasset områdets karakter. Tage må udføres med ensidig hældning på højst 10 grader og skal udføres som grønne tage, det vil sige med græs eller sedummos. Tager på lette overdækninger af fx cykelparkering må udføres med andre tagmaterialer som fx glas eller lignende.
- b) Orangeri, havepavilloner eller lignende må gives en anden udformning svarende til deres funktion.

Stk. 8. Placering og udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller, og lignende skal integreres i facaden/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinkes og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO₂. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

Stk. 9. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

Stk. 10. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.

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

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

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen "Skilte og reklamer i København" kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

Stk. 11. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse og overordnede indretning

- a) Der skal anlægges fri- og opholdsarealer for områdets beboere og brugere som vist på tegning nr. 4.
- b) Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:
 - Pleje-, ungdoms- og seniorboliger 30 %
 - Erhverv 10 %
 - Børneinstitutioner 100 %
 - Grundskoler 40 %
- c) Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for beboere og brugere.
- d) Friarealerne til daginstitution skal placeres i tilknytning til denne. Friarealer til øvrige funktioner kan beregnes for området under et.
- e) Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.
- f) Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Kommentar

Friarealet udgøres af områdets ubebyggede grundareal, eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusiv den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse og overordnede indretning

- a) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at

indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

b) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra indretning og disponering af friarealer, gårdrum, byrum og kantzoner, herunder belægninger, hegn og beplantninger, hvis det vurderes, at arealerne får en funktionel og visuel tilfredsstillende kvalitet.

Stk. 3. Friareal til daginstitution - Søloommen

Friarealer til institutionen, Søloommen, skal indrettes, beplantes og befæstes, så der bliver muligheder for udfoldelse og oplevelse svarende til brugernes behov. Friarealet skal udformes, befæstes og beplantes med henblik på at opleves som en integreret del af de samlede fri- og opholdsarealer langs Sortedams Dossering og Læssøesgade. Der skal plantes ny, varieret beplantning med henblik på frodighed og diversitet. Friarealet skal kunne benyttes af beboerne i kvarteret uden for institutionens åbningstid.

Stk. 4. Gårdrum

- Der skal indrettes 3 gårdrum som vist på tegning nr. 5.
- Gårdrummene skal mindst have en størrelse på mindst 20 x 40 m eller 30 x 30 m. Mindre forskydninger, vindfang, trappetarne og lign. er ikke omfattet af denne bestemmelse.
- Gårdrummene skal indrettes til fælles opholdsarealer, beplantes, befæstes og møbleres med henblik på anvendelse til rekreation og ophold for bebyggelsens beboere og brugere.
- Gårdrum A (Skovly) skal beplantes med forskellige træer og planter med henblik på at få en overvejende frodig, grøn karakter. Mindst halvdelen af træerne skal være løvfældende.
- Gårdrum B (Generationernes Torv) skal indrettes som et halvoffentligt byrum med en haveagtig karakter. Der skal sikres mulighed for ophold og forbindelse fra Ryesgade til Sortedam Dossering.
- Gårdrum C (Vennelyst) skal indrettes til ophold og rekreation for beboere og have en overvejende grøn karakter med fx frugttræer og buske.

Stk. 5. Fastlæggelse af byrum

- Der fastlægges et byrum, Ryes Passage, som vist på tegning nr. 5. Byrummet skal have en urban karakter med mulighed for ophold og forbindelse for fodgængere og cyklister til Sortedam Dossering. Belægninger skal etableres med hovedsageligt trædefaste overflader, som passer til gaderummenes urbane karakter, brug og belastning. Der må indpasses en afsætningsplads ved hovedindgangen og evt. en kørevej jf. § 4, stk. 3 punkt d) og tegning nr. 3.
- Der fastlægges et byrum ved Læssøesgade som vist på tegning nr. 5. Byrummet skal have en grøn karakter med træer og beplantning. Der skal være mulighed for ophold samt en offentlig tilgængelig stiforbindelse.
- Der fastlægges et byrum ved stikvejen til Ryesgade som vist på tegning nr. 5. I byrummet må indpas-

ses en kørevej og højst 15 parkeringspladser samt en nedkørsel til parkeringskælder for biler. I byrummet indpasses skybrudssikring jf. § 9, stk 1. og stk. 2. som rekreative elementer. Byrummet i øvrigt skal have en overvejende grøn og frodig karakter med træer og beplantning. Der skal etableres muligheder for ophold og en offentlig tilgængelig stiforbindelse jf § 4, stk. 4, punkt a) - se tegning nr. 3.

Stk. 6. Kantzoner

Generelle bestemmelser

- Kantzoner skal udformes, beplantes og befæstes, så de medvirker til at give bebyggelsen et åbent og inviterende udtryk, som understøtter stueetagerens anvendelse og facadeudformning. Kantzoner må hæves med henblik på niveaufri adgang fra stueetager.

Kommentar

Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal.

Private og halvprivate kantzoner - boliger i stueetagen

- De på tegning nr. 5 med grønt viste kantzoner skal udformes, beplantes og befæstes som private eller halvprivate forarealer med en bredde på 2 - 10 m. Der skal etableres et belægningsskift som markerer den private zone fx i form af en terrasse og/eller have, som evt. markeres med et levende hegn.
- I tilknytning til seniorboliger mod Sortedam Dossering skal der indrettes private haver med mulighed for ophold og rekreation - se tegning nr. 6. Haverne skal indrettes med befæstede arealer langs facaden mens arealerne i øvrigt skal gives en havepræget karakter med træer, græs og plantedække.
- I tilknytning til ungdomsboliger og plejeboliger skal der etableres en halvprivat befæstet opholdszone med sidde muligheder, træer og evt. plantebede. Se i øvrigt stk. 4. punkt c) og e). Der skal være niveaufri adgang til kantzoner i forbindelse med boliger.

Halvoffentlige og offentlige kantzoner - udadvendte funktioner i stueetagen mod Ryesgade og Sortedam Dossering

- De på tegning nr. 5 med gult viste kantzoner skal udformes, beplantes og befæstes som halvoffentlige eller offentlige forarealer med en bredde på 2 - 10 m.
- Mod Ryesgade skal forarealerne have en urban karakter med overvejende befæstede arealer, med sidde muligheder, træer og evt. plantebede. Belægninger skal hovedsagelig etableres som hårde overflader tilpasset til gaderummenets urbane karakter, kontekst, brug og belastning - se tegning nr. 6.
- Mod Sortedam Dossering skal der etableres et offentligt tilgængeligt terrassedæk i forbindelse med café og multisal med en placering som vist på tegning nr. 4. Øvrige arealer skal gives en grøn karakter - se tegning nr. 6.

Halvoffentlig kantzone - udadvendte funktioner i stueetage mod "Generationernes Gård"

- h) De på tegning nr. 5 med blå vist kantzoner skal udformes, beplantes og befæstes som en halvoffentlig kantzone med en bredde på mindst 2 m. Kantzonen skal indrettes med henblik på ophold for områdets beboere og brugere - se tegning nr. 6. Se i øvrigt stk. 4. punkt d).
- i) De på tegning nr. 5 med rødt viste kantzoner skal udformes, beplantes og befæstes som forareal for daginstitutionen og indrettes med mulighed for ophold og aktiviteter. Se i øvrigt stk. 3.

Stk. 7. Belægninger

- a) Belægninger skal være af høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet og være egnet til sikker færdsel for især fodgængere, men også for cyklister hvor det er aktuelt.
- b) Belægningerne tilpasses beplantningen, og skal, hvor der er et behov for det, tage hensyn til behovet for at opsamle og genbruge regnvand til vanding af de beplantede arealer.
- c) Belægningerne i gårdrummene skal underbygge det gennemgående grønne gårdrum og gårdrummenes sanselige kvaliteter.
- d) Belægninger skal være trædefaste, robuste materialer som tegl, faste grusbelægninger så som OB-belægninger, slotsgrus eller lign., belægningssten og fliser, natursten, asfalt, hårdt træ, beton eller jern.
- e) Belægninger skal udføres med overflader i lyse og/eller varme farver. Mindst 25 % skal være permeable belægninger. Der skal etableres en niveaufri, fast belægning i zonen langs indgangspartier og langs Læssøesgade, Ryesgade og Ryes Passage.
- f) Belægninger skal udføres under hensyntagen til størst mulig tilgængelighed for alle.

Stk. 8. Hegning

- a) Gårdrum, friarealer og stiforbindelser skal som udgangspunkt være offentligt tilgængelige og må kun undtagelsesvist ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.
- b) Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, eller lignende med en maks. højde på 180 cm over terræn på det omgivende areal.
- c) Langs og i kantzonen omkring private haver må der etableres afskærmning i form af mure i tegl eller natursten, løvfældende hæk eller lign. i en højde på maks. 1 m over det omgivende terræn. Ved boliger må der i de inderste 3 m af kantzonen etableres hegn i en højde op til 1,5 m over terræn som adskillelse af de enkelte boligers opholdsarealer.

Stk. 9. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 10. Belysning

Der skal udarbejdes en belysningsstrategi, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Strategien skal beskrive grundbelysning og evt. effektbelysning med henblik på at skabe en god samlet lysætning. Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke virke generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Stk. 11. Beplantning

- a) Der skal etableres ny beplantning med træer og buske som vist på tegning nr. 4. Beplantningen skal etableres med mindst 10 forskellige løvfældende træsorter under hensyntagen til frodighed og diversitet.
- b) Ved valg af træsorter skal indgå hensyn til planternes ønskede maks. størrelse, så der tages hensyn til bl.a. skyggeforhold, lysindfald mv. i boliger.
- c) Der må ikke plantes giftig eller stikkende beplantning i tilknytning til legepladser.

Stk. 12. Bevaringsværdige træer og beplantning

De på tegning nr. 4 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

Stk. 13.

De på tegning nr. 4 med rødt kryds markerede bevaringsværdige træer må kun flyttes eller fældes efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri og på betingelse, af at der plantes nye træer efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Ved fældning af de på tegning nr. 4 med rødt kryds markerede bevaringsværdige træer, skal der plantes store træer, dvs. træer med en stammeomkreds på mindst 30 cm og et tilsvarende størrelsespotentiale.

Stk. 14

De på tegning nr. 4 med stiplede linje markerede bevaringsværdige træer må fældes i forbindelse opførelse af nybyggeri.

Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller fældet i en storm (naturligt forfald), vil der ikke blive stillet krav om genplantning.

Det skal ved fældning af træer og ved omfattende beskæring af træer i hvert enkelt tilfælde konkret undersøges, om der er flagermus i træet og vurderes om den økologiske funktionalitet kan opretholdes, hvis træet fældes/beskæres, jf. habitatbekendtgørelsen § 11 (samt artsfredningsbekendtgørelsen § 10 og lov om jagt og vildtforvaltning § 6a). For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik,

byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 15. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m² med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag. Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning.

§ 8. 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.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Støjniveau på boligfacader: 68.
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 fra vejtrafik
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" og nr.1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg af juli 2007.

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."

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.

§ 9. Regnvand

Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til skybrudsvejen i området, således at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand i gennemsnit i offentlige tilgængelige byrum og friarealer - se tegning nr. 4.

Stk. 2.

Arealer til skybrudsvej vist på tegning nr. 4 skal udformes med render/kanaler/regnbede i belægningen til afledning af overfladevand med en størrelse svarende til en bredde på ca. 5 m og en dybde på ca. 0,4 m. Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand. Regnbede skal indgå som rekreative elementer i de grønne områder.

Stk. 3. Opsamling af regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

Kommentar

Ifølge "Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg" kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

§ 10. Matrikulære forhold

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

§ 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 kan 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

Deklaration A 1595, lyst den 12. december 1986 som fastlægger bebyggelsesplanen for det nuværende Sølund, ophæves i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) 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.

Lokalplan nr. 541 Fremtidens Sølund er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. december 2016 og bekendtgjort den 23. januar 2017.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 23. januar 2017

Didi Maja Thiemann
Enhedschef

Randi Dürr Harpøth
/ Byplanarkitekt

Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



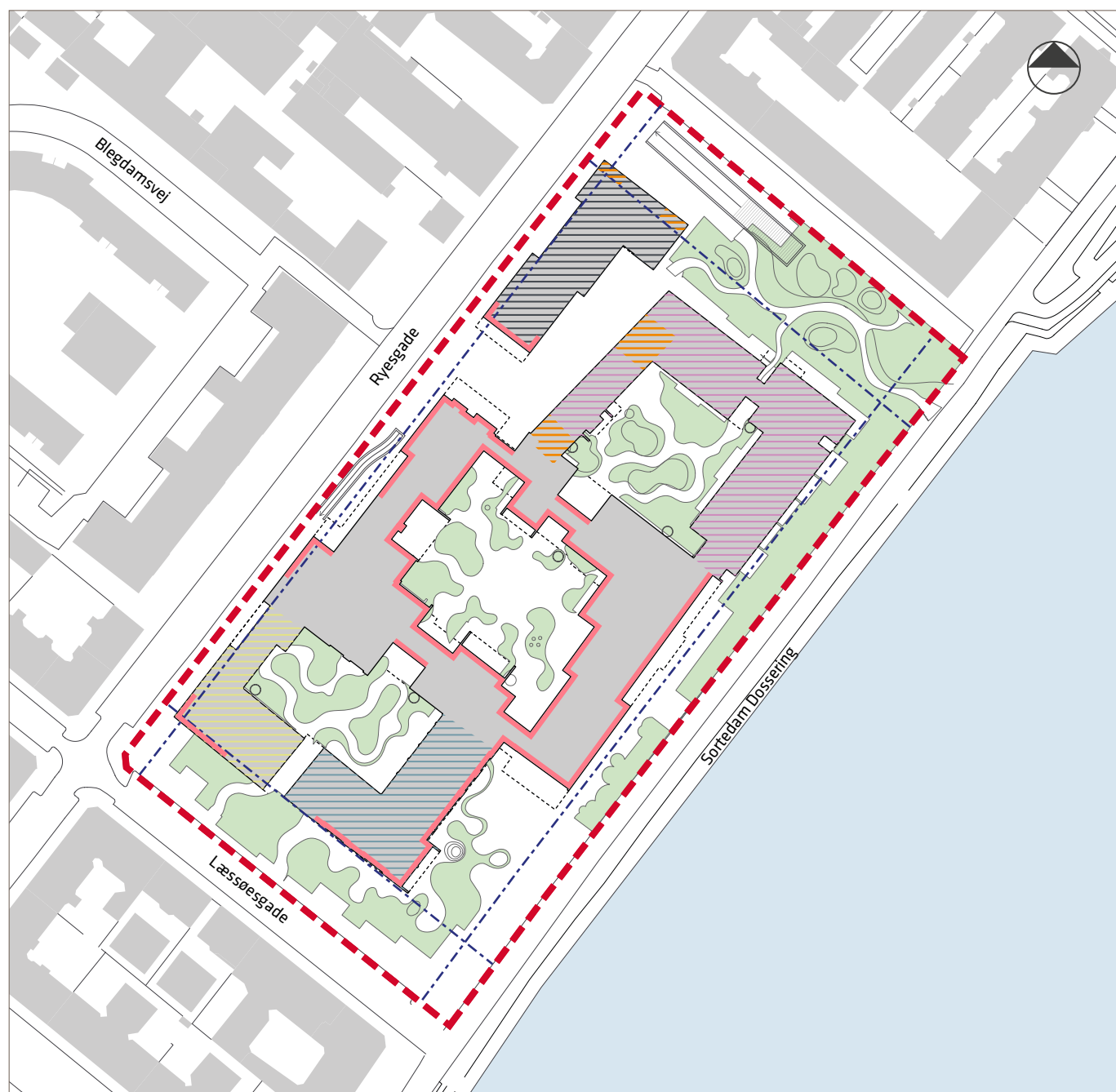
— — — Lokalplanens afgrænsning









— Matrikelskel

- - - Vejudvidelseslinje



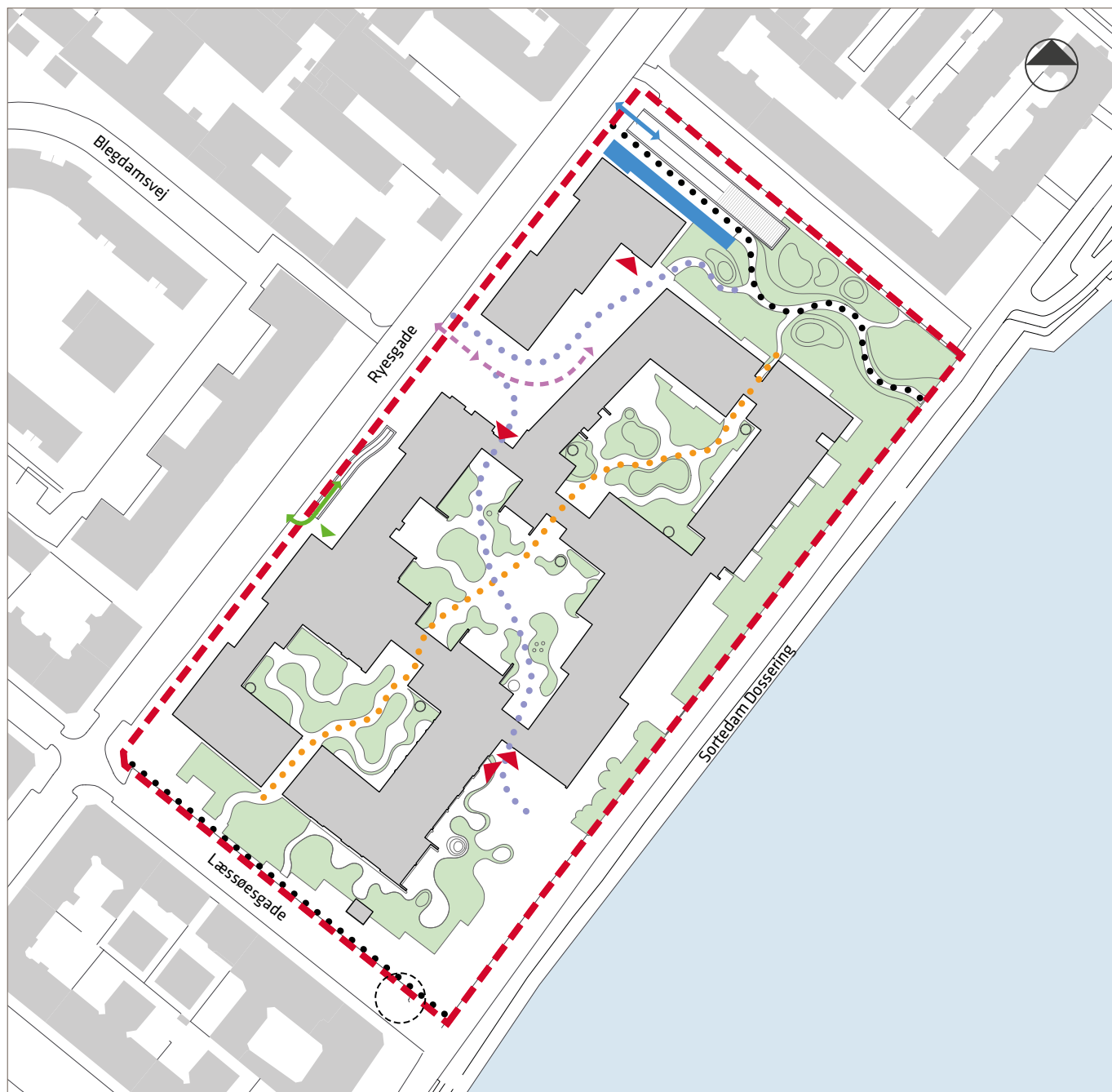
Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan - anvendelse af stueetager



-  Lokalplanens afgrænsning
-  Byggelinjer
-  Stueetage
-  Overdækket areal
-  Udadvendte funktioner i stueetagen
-  Fællesareal
-  Administration
-  Daginstitution
-  Seniorboliger
-  Ungdomsboliger

0 20 40 60 80 100 m

Tegning nr. 3 - Parkeringsforhold, stiforbindelser og passager



- Lokalplanens afgrænsning
- Stueetage
- Hovedindgange
- Offentlig tilgængelig stiforbindelse
- Forbindelse
- Intern passage
- Adgang til cykelkælder
- Adgang til cykelevator
- Parkering
- Adgang til parkeringskælder
- Afsætningsplads/kørespor
- Vendeplads

Tegning nr. 4 - Træer og LAR



--- Lokalplanens afgrænsning

Stueetage

● Bevaringsværdige træer, der skal bevares

⊗ Bevaringsværdige træer, der kan flyttes eller fældes

○ Bevaringsværdige træer, der fældes

● Princip for nyplantede træer og buske

Terrasse

Langtidsafvikling af regnvand

Skybrudsvej

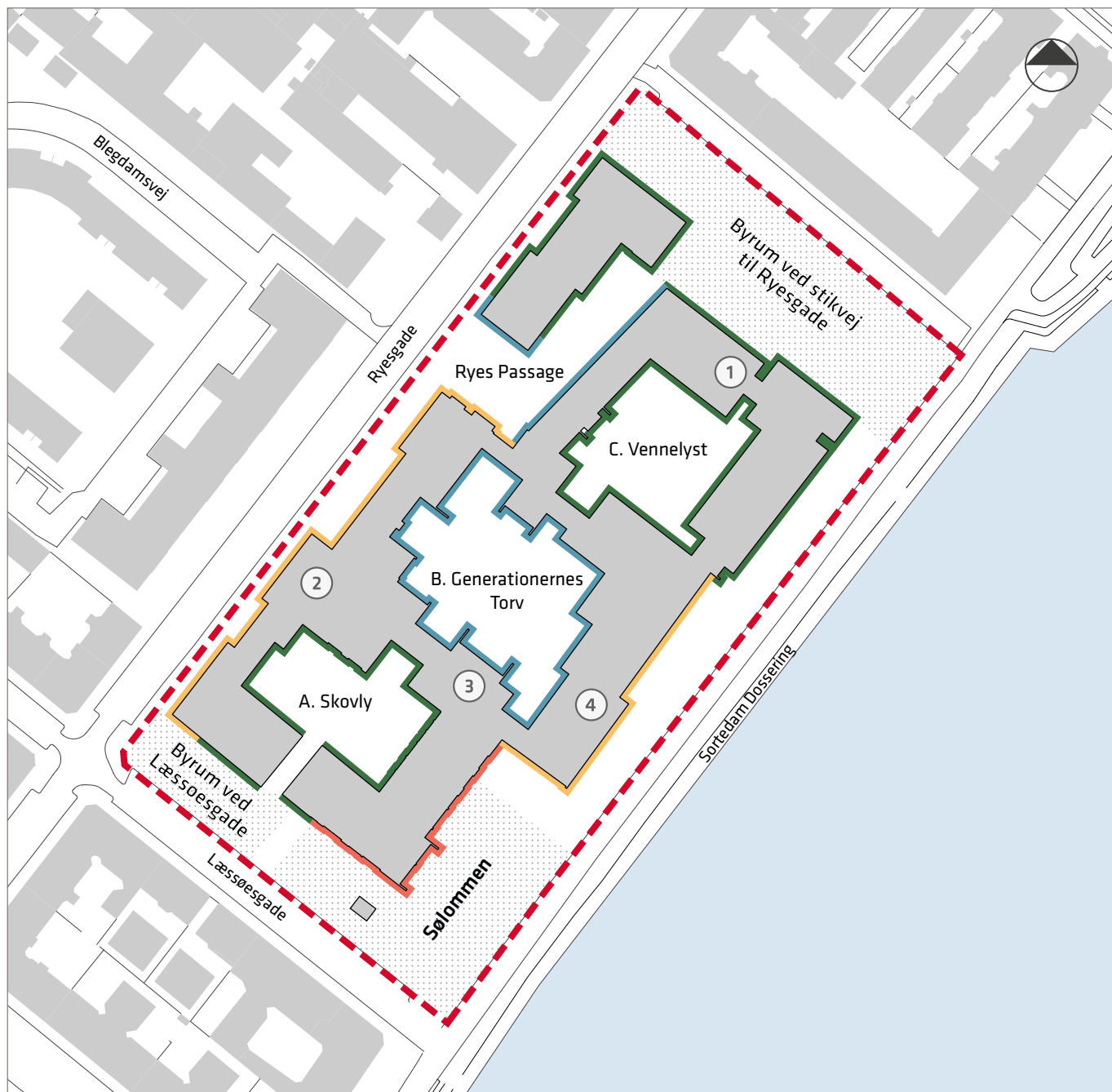
Opstuvningsvej for regnvand

Vandspejl ved regnevjr

Regnvandsopsamlingstanke

0 20 40 60 80 100 m

Tegning nr. 5 - Gårdrum og kantzoner



- Lokalplanens afgrænsning
- Stueetage
- Privat - halvprivat kantzone
- Offentlig - halvoftentlig kantzone
- Halvoftentlig kantzone
- Kantzone ved daginstitution
- Byrum



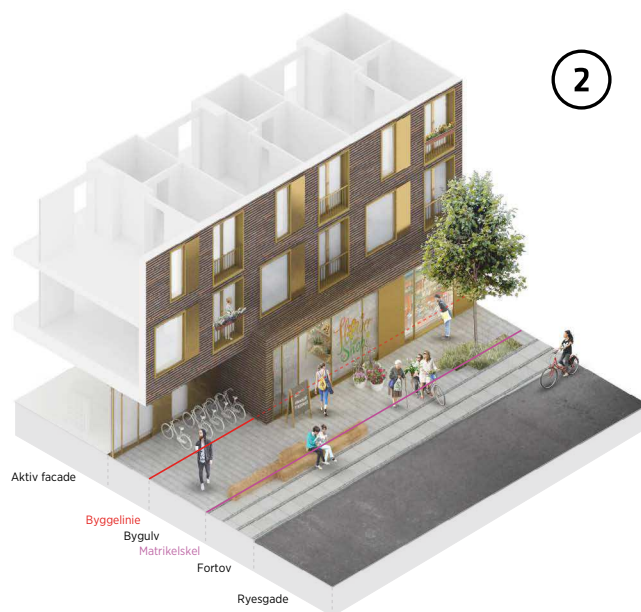
Tegning nr. 6 – Kantzonedialogrammer

1



Kantzone ud for ældreboliger.
Ill. af C.F. Møller A/S og Tredje Natur.

2



Kantzone ud mod Ryesgade.
Ill. af C.F. Møller A/S og Tredje Natur.

3



Kantzone ved Generationernes Torv.
Ill. af C.F. Møller A/S og Tredje Natur.

4



Kantzone mod Sortedam Dossering.
Ill. af C.F. Møller A/S og Tredje Natur.

**Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V**

**e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk
tlf.: 33 66 33 66**



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen