

# Forslag til lokalplan "Ragnhildgade Vest" med kommuneplantillæg

## Bilag 4



Offentlig høring fra xx. xxxxxxxx til xx. xxxxxxxx 2007

Borgerrepræsentationen har den xx. xxxx 2007 vedtaget forslag til lokalplan "Ragnhildgade Vest" med tilhørende kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro og begrænses af Ragnhildgade mod nordøst, Haraldsgade mod sydøst og Rovsingsgade mod nordvest.

## Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

Formål .....	3
Baggrund.....	3
Planforslagenes intentioner .....	4
Planområdet og kvarteret.....	6
Offentlig service .....	7
Kommuneplantillæg .....	7
Skyggediagrammer .....	8
Byarkitektonisk vurdering .....	9
Miljørigtigt byggeri .....	9
Trafikstøj.....	9
Jordforurening .....	10
Krav og anbefalinger vedrørende miljøforhold.....	10
Regler for håndtering af jord og grundvand .....	11
Regnvand .....	11
Affald .....	11
Miljømæssige konsekvenser .....	12

## Lokalplanen

§ 1. Formål .....	13
§ 2. Området .....	13
§ 3. Anvendelse .....	13
Lokalplantegning .....	14
§ 4. Vejforhold.....	15
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	15
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	18
§ 7. Ubebyggede arealer .....	20
§ 8. Udstykning .....	22
§ 9. Gundejerforening.....	22
§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	23
§ 11. Retsvirkninger .....	24
Kommentarer af generel karakter.....	24

## Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2005.....25

## Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2005 .....	26
Forslag til kommuneplantillæg .....	26
Lokalplanlægning .....	27
Områdefornyelse .....	27
Boligpolitik.....	28
Bydelsatlas .....	28
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	29
Varmeplanlægning.....	29
Tilladelse i henhold til anden lovgivning .....	29

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?.....30

Forsidefoto: Indgangspartiet til KTK's område, Ragnhildgade.



Luftfoto af området set fra syd (JW Luftfoto juni 2006).

### Formål

Lokalplan "Ragnildgade Vest" er sammen med et tillæg til Kommuneplan 2005 det planmæssige grundlag for at opføre en boligbebyggelse på KTK's håndværksområde ved Ragnildgade. I tilknytning til boligbebyggelsen muliggør lokalplanen, at der kan indrettes op til 2.000 m<sup>2</sup> serviceerhverv bl.a. butikker i den del af bebyggelsen, der ligger ved Haraldsgade. Lokalplanen muliggør ved fuld udnyttelse af byggemulighederne op til ca. 46.000 m<sup>2</sup> etageareal, der kan opføres i 2-6 etager. Dette svarer til ca. 460 boliger med en gennemsnitsstørrelse på 95 m<sup>2</sup>. Lokalplanen fastlægger desuden, at der skal indrettes attraktive opholdsarealer og hensigtsmæssige adgangsforhold.

### Baggrund

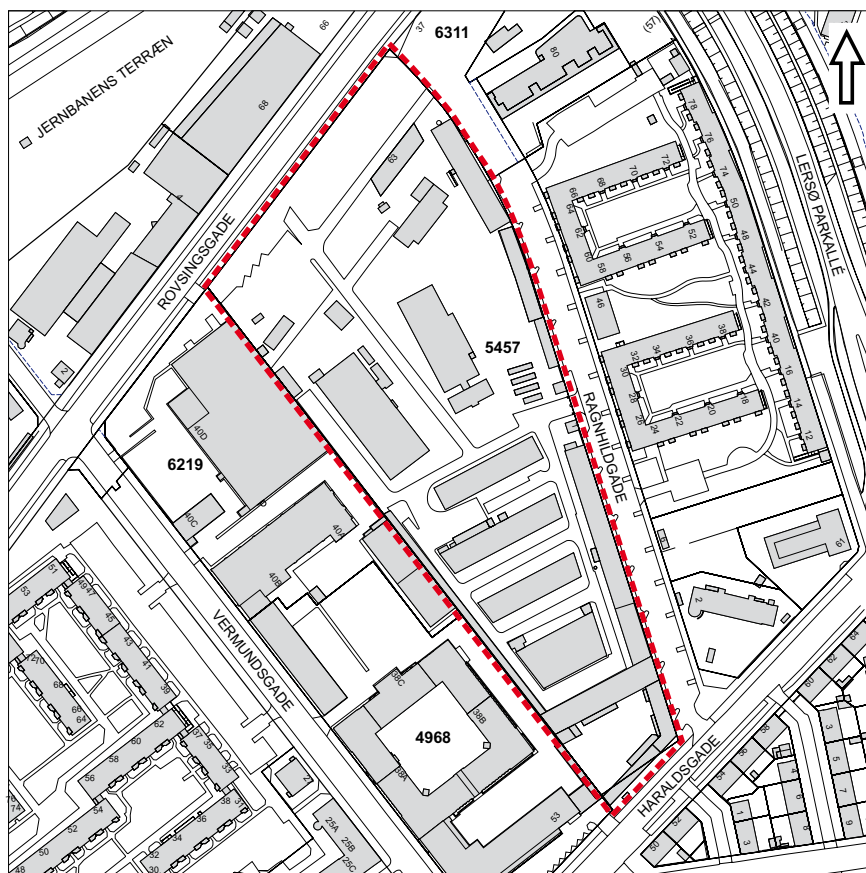
Borgerrepræsentationen vedtog i december 2005 "Boliger for alle – boligplan for Københavns Kommune 2005 – 08". I forlængelse heraf godkendte Borgerrepræsentationen i marts 2006 indstillingen "Billige Boliger". Et af punkterne heri var, at alle egnede kommunale byggegrunde, indtil forholdene omkring grundene er afklaret, skulle reserveres til etablering af "5x5-boliger" (billige boliger). I indstillingen indgik de første 7 kommunale grunde, der alle umiddelbart



### Lokalplanområdet



Ragnildgade set mod syd med skråparkering, boligbebyggelse og KTK-grundens bygninger.



er vurderet til at kunne anvendes for boligbyggeri, herunder "Ragnildgade Vest". Med lokalplanen og kommuneplantillægget muliggøres nyt boligbyggeri generelt. Der er ikke inden for planlovens bestemmelser mulighed for at fastlægge økonomiske begrænsninger eller rammer for byggeriet, ligesom der heller ikke er mulighed for at fastlægge ejerforhold.

### Planforslagenes intentioner

Planforslagene fastlægger anvendelsen af området til boliger med mulighed for indretning af serviceerhverv, herunder butikker.



Rækkehusbebyggelsen "Vibekevang" set mod øst fra hjørnet af Vermundsgade og Aldersrogade.

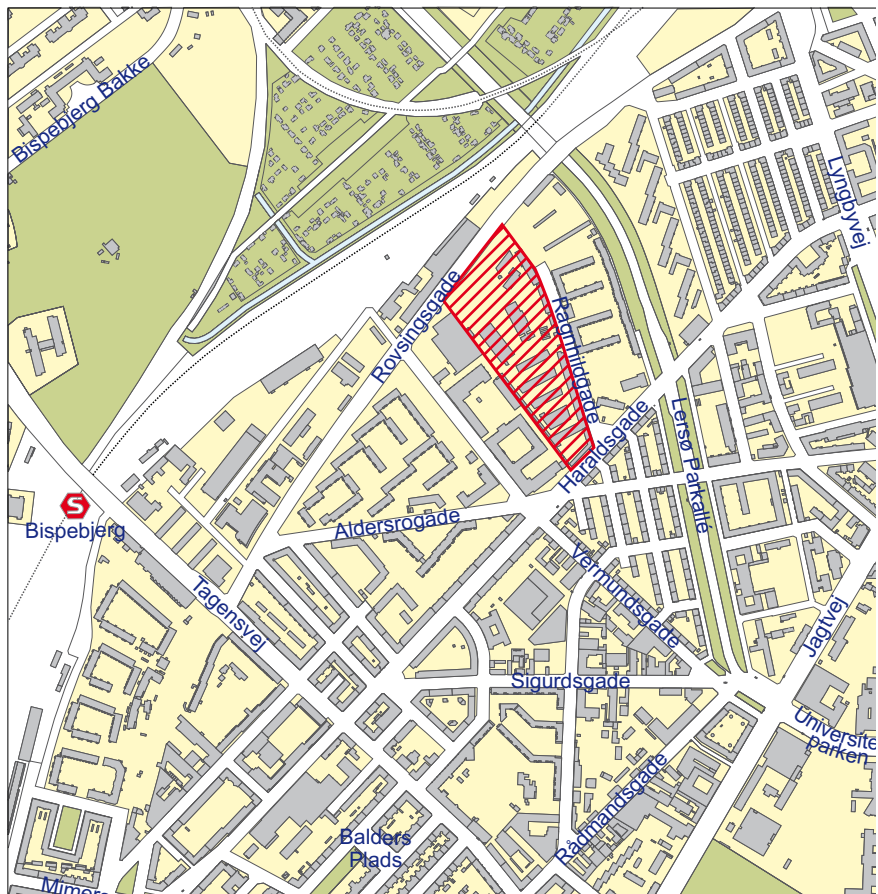


Ragnildgade set fra Haraldsgade med KTK-grundens bygninger, institutionen på hjørnet og boligbebyggelse i baggrunden.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro og begrænses af Ragnhildgade mod øst, Haraldsgade mod sydøst og Rovsingsgade mod nordvest.



Lokalplanområdet set mod syd primært med muret bebyggelse opført i 1-2 etager. Til venstre i billedet ses forhuset langs Ragnhildgade og i øvrigt de solitære bygninger på det centrale område.



I lokalplanforslaget fastlægges byggefelter med begrænsninger af etageantal, husdybde og bygningshøjde. Inden for disse rammer er der mulighed for at udarbejde en egentlig bebyggelsesplan, som skal fremstå med en overordnet arkitektonisk idé og en selvstændig identitet, som for eksempel ses ved nabobebyggelsen "Vibekevang".

Bestemmelserne i lokalplanforslaget udspringer af ønsket om en tæt lav bebyggelse med en overordnet arkitektonisk idé, som i en moderne fortolkning indeholder bymæssige og rummelige kvaliteter, der kan svare til dem, der findes i byggeforeningshusområder. Lokalplanen fastlægger, at der skal opføres bebyggelse i 2-3 etager på størstedelen af området. Bebyggelsen langs Røvsingsgade skal opføres som randbebyggelse i op til 4½ etager, hvilket harmonerer med den øvrige nærliggende bebyggelse langs Røvsingsgade, og i op til 6 etager mod Haraldsgade. Dette er med hensyn til bygningshøjde tilpasset højden på de markante bygninger vest for lokalplanområdet. Bebyggelsen skal opføres i et nutidigt formsprog med en høj arkitektonisk kvalitet, der sammen med den overordnede disponering af området viser en overbevisende hovedidé og en god proportionering. Materialer til bebyggelsens facader skal være gedigne, og der skal lægges vægt på en tilfredsstillende patineringssevne.

Mindst 50 % af parkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Fuld udnyttelse af byggemulighederne forudsætter, at mere end 50% af parkeringspladserne etableres i konstruktion.



KTK-grunden set på tværs mod vest fra Ragnhildgade med de mindre portbygninger i forgrunden og i baggrunden én af de markante bygninger umiddelbart vest for lokalplanområdet.

*Ragnildgade set mod nord med KTK-grundens bygninger til venstre i billedet og boligbebyggelse i 3½ etager beliggende øst for lokalplanområdet.*



I lokalplanforslaget fastsættes desuden bestemmelser om indretning af de ubebyggede arealer og adgangsforhold. Det er hensigten, at trafikadgangen hovedsageligt skal ske fra Rovsinggade langs grundens vestskel, hvor også hovedparten af terrænparkeringen vil kunne indrettes.

### Planområdet og kvarteret

Planområdet ligger i bydelen Nørrebro og begrænses af Ragnildgade mod øst, Haraldsgade mod sydøst og Rovsinggade mod nordvest. Mod vest begrænses lokalplanområdet af et område med blandede erhverv.

Lokalplanområdet rummer i dag KTKs værkstedsfaciliteter, oplagsplads, administration samt parkering og udgør et areal på ca. 35.500 m<sup>2</sup>. Den nordlige del er hovedsageligt bebygget med lette bygninger, mens den sydlige del primært er bebygget med muret bebyggelse i 1 og 2 etager. Der er ikke i lokalplanforslaget forudsat bevaret noget af den eksisterende bebyggelse.

Området er præget af et fald i terrænet fra Haraldsgade mod Rovsinggade med en forskel på ca. 7 m. Heraf er der et markant fald nærmest Rovsinggade



*KTK-grunden set fra Haraldsgade med den markante tidligere industribebyggelse i baggrunden.*



på 3-4 m.

Vest for lokalplanområdet ligger en tidligere industribebyggelse, der nu er indrettet med blandet erhverv og offentlig administration i de store, markante 4 – 5 etages bygninger samt enkelte lavere længebygninger.

Mod nordøst ved Rovsingsgade/Lersø Parkallé er en ny boligbebyggelse i 4 etager med udnyttet tagetage under opførelse. En ny børneinstitution i 1 etage er opført i sammenhæng hermed.

Nord for Rovsingsgade ligger et endnu ikke fuldt udbygget industri- og baneareal. Hen over området er der udsigt ud over de grønne arealer med bl.a. kolonihaver op mod Bispebjerg Bakke og Grundtvigskirken.

Øst for lokalplanområdet ligger en boligbebyggelse i 3½ etager fra 1987. Denne bebyggelse er mod Ragnhildgade opført som 2 U-formede karréer. På hjørnet af

*Rovsingsgade set mod nordøst med den nye boligbebyggelse der er under opførelse nordøst for lokalplanområdet ved ved Lersø Parkallé.*



Ragnhildgade og Haraldsgade ligger en institutionsbygning i 3 ½ etager.

Syd for Haraldsgade ligger den bevaringsværdige rækkehusbebyggelse "Vibekevang" i 2½ etager.

### Offentlig service

Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til individuelle transportmuligheder. Rovsingsgade og Haraldsgade er bydelsgader, mens Ragnhildgade er lokalgade. Området ligger ca. 900 m fra Bispebjerg Station og ca. 900 - 1200 m fra Ryparken Station. Der er busforbindelser via henholdsvis Lersø Parkallé og Haraldsgade. I øvrigt ligger området ca. 600 m fra en planlagt station ved Haraldsgade sydvest for lokalplanområdet på metroens 4. etape (Cityringen).

### Kommuneplantillæg

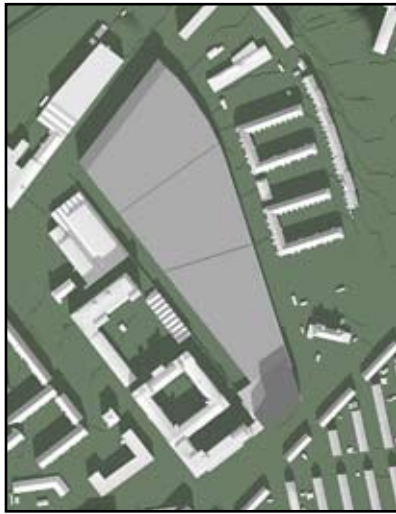
I Kommuneplan 2005 er den aktuelle ejendom fastlagt til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (T2-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Boligbebyggelsen i området forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2005.

I et forslag hertil fastlægges området til boliger - B4\*-område med en maksimal

Skyggediagrammer



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



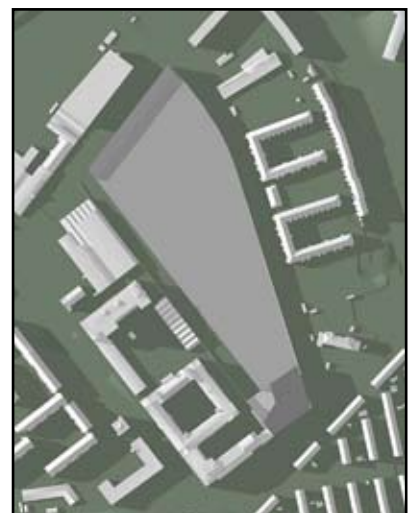
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00



bebyggelsesprocent på 130. I den sydligste del af området udpeges der et lokalcenter ved Haraldsgade med maksimalt 2.000 m<sup>2</sup> butiksareal og et maksimalt etageantal på 6.

Med henblik på at muliggøre etablering af et boligområde med en karakter, som kan svare til byggeforeningshusområder, fastlægges der særlige bestemmelser om, at bebyggelsen ikke må opføres i mere end 3 etager og om, at friarealet skal udgøre mindst 40 % af boligarealet. Der muliggøres dog op til 4½ etager mod Rovsingsgade.

### Byarkitektonisk vurdering

En ny boligbebyggelse på området med en overvejende del af bebyggelsen opført som tæt lav bebyggelse i 2-3 etager suppleret med randbebyggelse i op til 4½ etager langs Rovsingsgade og bebyggelse i op til 6 etager mod Haraldsgade, der er tilpasset højden på nabobebyggelser, vurderes at kunne udformes og disponeres som en mere integreret del af kvarteret end den nuværende anvendelse til KTK's håndværksområde. En bebyggelse af denne størrelse vil kunne udformes ud fra arkitektoniske principper om en selvstændig arkitektonisk identitet, som det for eksempel ses ved nabobebyggelsen "Vibekevang"

Der foreligger endnu ikke et projektforslag til udformning af bebyggelse på området. For at opnå kvaliteter i bebyggelsen er det derfor væsentligt at stille krav til byarkitektoniske aspekter i forbindelse med bearbejdningen af et projektforslag. Dette gælder både krav til bebyggelsens udformning, til udformning af de ubebyggede arealer og til samspil med de omgivende bebyggelser.

### Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Hvert emne introduceres med det overordnede mål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog af relevante mulige løsninger og virkemidler. Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinierne.

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på [www.tmf.dk](http://www.tmf.dk) eller fås ved henvendelse til Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø eller Center for Bydesign.

### Trafikstøj

Borgerrepræsentationen har den 15. december 2005 i forbindelse med Kommu-

neplan 2005 vedtaget et sæt støjretningslinier, der er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, Trafikstøj i boligområder.

Af disse retningslinier fremgår det, at nye boliger skal have mindst én facade samt primære udendørs opholdsarealer (haver, legearealer, grillplads m.m.), hvor det døgnækvivalente trafikstøjniveau ikke overstiger 55 dB(A).

Det præciseres, at det er en facade til boligens opholds-/ soverum. Der kan i den forbindelse peges på fordelene ved lejligheder med gennemgående rum, og at hjørnelejligheder ofte vil have problemer med et få en "stille" facade.

Der bør derfor ofres særlig opmærksomhed på også at sikre hjørnelejligheder mindst én stille facade.

I retningslinierne stilles der ligeledes krav om, at støjniveauet ved boligens facade som hovedregel ikke må overstige 65 dB(A).

### Jordforurening

Området er kortlagt på vidensniveau 2. Der er fundet udbredt og kraftig forurening med tungmetaller, tjærestoffer (PAH-forbindelser) og tung olie i fyldlaget. Forureningen har karakter af en diffus forurening relateret til fyldjorden kombineret med nogle mindre punktkilder på grund af spild.

Der er visse steder fundet og afgrænset kraftig forurening med olie i fyldlaget, som kan medføre inddampning af forurening til boliger placeret over forureningerne.

Ved boligbyggeri skal fyldjord til 0,5 m under terrænen udskiftes med ren jord på kommende ubefæstede arealer. Ved boligbyggeri over de afgrænsede olieforureninger skal disse fjernes for at undgå inddampning af forurening til boliger. Desuden er der fundet to områder med kraftig dybereliggende olieforureninger. Jordforureningen på disse områder vurderes at medføre et sundhedsmæssigt problem ved dannelse af forurening på luftform over jordoverfladen. Denne risiko kan imødegås ved bortgravning af forurenede jord og udskiftning med uforurenede jord.

### Krav og anbefalinger vedrørende miljøforhold

Teknik- og Miljøforvaltningen stiller krav om, at den øverste ½ meter på fremtidige ubefæstede arealer ved følsom arealanvendelse (boliger, institutioner mm.) skal bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.).

Denne øverste ½ meter skal adskilles fra forurenede jord med signalnet. Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

Hvis der på kortlagte arealer skal etableres daginstitution eller boliger (følsom arealanvendelse) kræver Teknik- og Miljøforvaltningen, at et konsulentfirma undersøger jorden for indhold af miljøfremmede stoffer, inden der etableres daginstitution eller boliger.

Ændring af arealanvendelsen på kortlagte arealer kræver tilladelse hos Teknik- og Miljøforvaltningen efter jordforureningslovens § 8. Hvis der på de øvrige arealer skal foretages ændringer af arealendelsen anbefaler Teknik- og Miljøforvaltningen, at jorden undersøges for miljøfremmede stoffer. Såfremt det besluttes at foretage en forureningsundersøgelse, vil Teknik- og Miljøforvaltningen gerne kommentere et oplæg, før undersøgelsen udføres.

### Regler for håndtering af jord og grundvand

Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen.

Teknik- og Miljøforvaltningen har udgivet vejledningen "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2006", der omhandler håndtering, genanvendelse og bortskaffelse af forurenede jord. Regler og vejledning for håndtering af vand findes i "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg – regler og retningslinier, 2004".

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands sænkning står på i mere end to år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak eller recipient, skal Teknik- og Miljøforvaltningen tillige søges om udledningstilladelse. Der skal endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boreri og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skemaer og vejledninger kan rekvireres hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, eller hentes på [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk).

### Regnvand

Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb (jf. København Kommunes Grundvandsplan 2005). Derfor anbefaler Teknik- og Miljøforvaltningen generelt, at denne ressource udnyttes. For eksempel til udløb til vandløb, nedsivning, til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan efter vurdering af et konkret projekt give en tilladelse til nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund (jf. Spildevandsplan 2004).

### Affald

Det anbefales, at placering og udformning af anlæg til opsamling af affald indgår i forbindelse med bebyggelsesplanen for grunden, så det sikres, at der afsættes tilstrækkeligt plads og acceptable adgangsforhold til disse anlæg. På grunden skal der være plads til husstands-nære opsamling af dagrenovation, papir og pap, jfr. "Regulativ for husholdningsaffald i Københavns Kommune" med særlige bestemmelser. Det vurderes, at der derudover vil være behov for en eller flere gårdmiljøstationer, hvor bebyggelsens beboere kan aflevere blandet storskrald, elektronik, kølemøbler, PVC, imprægneret træ og farligt affald. Gård-

*KTK-grunden med et terrænfald på 3 - 4 m nærmest Rovsingsgade. Grunden falder i alt 7 m fra Haraldsgade mod Rovsingsgade.*





---

miljøstationerne bør være indrettet således, at de kan være fleksible i forhold til, hvor mange fraktioner beboerne i øvrigt ønsker at kunne opsamle og sortere. I betragtning af områdets størrelse bør der afsættes plads til offentlige flaskeku-ber.

### **Miljømæssige konsekvenser**

Udnyttelse af lokalplanområdet til beboelse og eventuelt i et vist omfang til butik/erhverv vurderes ikke at være en væsentlig ændring i forhold til den eksisterende trafikmængde i området. Det er i den forbindelse vurderet som positivt, at den nuværende tunge trafik forsvinder fra Ragnhildgade. Vejadgang til lokalplanområdet placeres, så den ikke generer trafikafviklingen eller -sikkerheden.

I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for området begrænset af Rovsingsgade, Ragnhildgade, Haraldsgade samt skellet til ejendommene matr. nr. 4968 og 6219 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er

at udvikle området ved Ragnhildgade fra et område med tekniske anlæg af offentlig/almen karakter til et område med boliger samt skabe mulighed for etablering af serviceerhverv, herunder lokalcenter ved Haraldsgade og den sydlige del af Ragnhildgade

at udvikle området med en bebyggelse, der arkitektonisk og bebyggelsesmæssigt udformes ud fra en overordnet hovedidé med god proportionering og i et nutidigt formsprog, der kan svare til karakteren af byggeforeningshusområdernes tæt lave bebyggelsesstruktur og som indgår som et kvalitativt tilskud til området med omgivende bolig- og erhvervsbebyggelser

at videreføre en markant bygningsfront i forlængelse af den eksisterende bebyggelse langs Haraldsgade og Rovsingsgade, der samtidig skærmer områdets indre i forhold til trafikstøj

at sikre, at ubebyggede arealer ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art kan give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation

at tilstræbe, at området udvikles ud fra miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

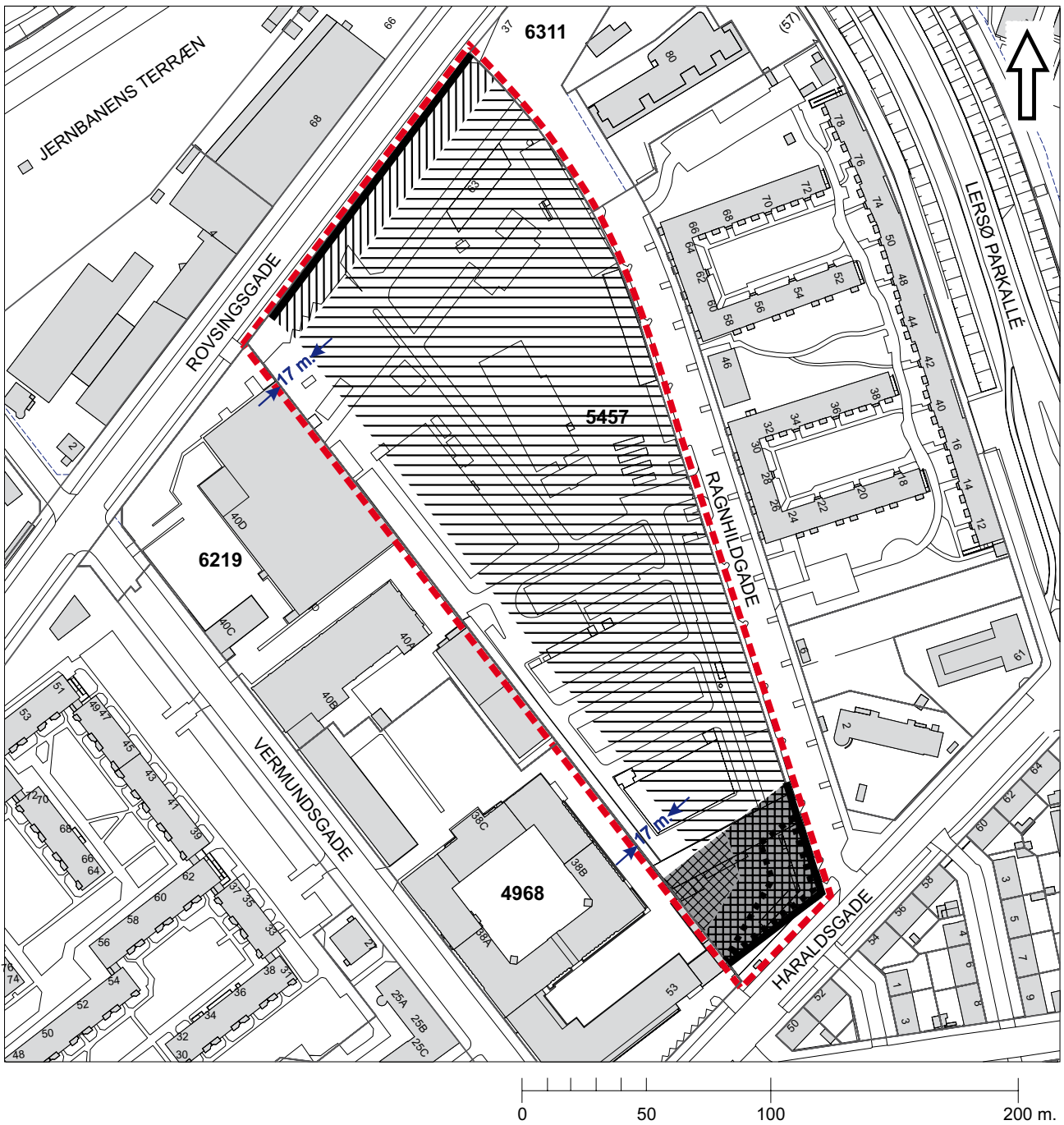
## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter ejendommen matr.nr. 5457 Udenbys Klædebo Kvarter, København, del af umatrikuleret offentlig vejareal samt alle parceller, der efter den 1. marts 2007 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

**Stk. 1.** Området fastlægges til boliger og inden for et område vist med grå raste på lokalplantegningen tillige til serviceerhverv, såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

**Stk. 2.** Boliger skal være helårsboliger. Den gennemsnitlige boligstørrelse skal være mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og ingen boliger må være mindre end 75 m<sup>2</sup>. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.



**Byggefelter m.v.**

- Lokalplanområdet
- 2-6 etager
- 2-4 etager med udnyttet tagetage
- 2-3 etager
- 1 etage i tilknytning til randbebyggelse
- Mulighed for indretning af serviceerhverv, herunder butikker
- Evt. pladsdannelse
- Sluttet randbebyggelse



### § 3. Anvendelse

**Kommentar** Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbolig.

**Stk. 3.** For det på lokalplantegningen med grå raste viste område gælder:  
a) Der kan indrettes serviceerhverv, herunder butikker, i stueetagen og på 1. sal.  
b) Butiksarealet (bruttoarealet) i de enkelte dagligvare - og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoetageareal til serviceerhverv, herunder butiksformål, må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>.

**Kommentar** Planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetagearealet til butikker.

**Stk. 4.** Der kan i hele lokalplanområdet indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger.

**Stk. 5.** Institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.

**Stk. 6.** Der må kun udøves virksomhed, der ikke medfører forurening (forureningsklasse 1), og som skønnes forenelige med boliganvendelsen.

**Stk. 7.** I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer).

**Kommentar** Bestemmelsen skal bl.a. sikre, at der i forbindelse med nyt boligbyggeri etableres etagearealer af en passende størrelse, der bl.a. muliggør beboernes aktiviteter af kulturel, fritidspræget og selskabelig art, fællesvaskeri m.v.

### § 4. Vejforhold

**Stk. 1.** Mod Rovsingsgade, Ragnhildgade og Haraldsgade opretholdes de eksisterende vejlinier.

**Stk. 2.** Vejadgang til området må kun ske fra Rovsingsgade og Ragnhildgade med primær vejadgang fra Rovsingsgade. Indkørslen fra Ragnhildgade skal ligge mindst 50 m fra krydset Haraldsgade/Ragnhildgade. Der må ikke være mulighed for gennemkørsel i bebyggelsen mellem de to tilkørsler.

**Stk. 3.** I forbindelse med en eventuel udstykning, jf. § 8, forudsættes etableret fornøden vejadgang som privat fællesvej.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

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

- Stk. 2.**
- a) Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på lokalplantegningen viste principielle byggefeltet.
  - b) For bebyggelse i de på lokalplantegningen markerede randzoner mod Rovsingsgade, Ragnhildgade og Haraldsgade gælder, at den skal opføres i overensstemmelse med det på lokalplantegningen angivne princip som sluttet randbebyggelse.

**Kommentar** Opførelse af ny bebyggelse op mod skel mod ejendommene matr. nr. 4968 og 6311 ibid., hvor nybebyggelsens facader forsynes med vinduer, altaner, karnapper, franske altaner eller lignende, så brand- og lysforhold ikke tilgodeses i for-



Illustration A.



Illustration B.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

hold til naboskel, forudsætter, at der efter aftale med de respektive ejendommens ejere, tinglyses en deklaration, der fastlægger en byggelinie på deres ejendomme i en afstand fra skel, der tilgodeser brand- og lysforhold.

c) Uanset bestemmelsen i stk. 2 b kan der opføres sluttet randbebyggelse langs nordvest- og sydvestsiderne af en pladsdannelse mod Haraldsgade og Ragnhildgade, som i den forbindelse kan etableres indenfor den på lokalplantegningen markerede stiplede linie, jf. § 7 stk. 7.

### Kommentar

Illustrationerne A og B viser eksempler på bebyggelse i overensstemmelse med ovennævnte bestemmelser. Illustrationerne er således ikke udtømmende i forhold til bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering.

d) Husdybden må ikke overstige 12 m, jf. dog stk. 5 om butiksbyggeri i 1 etage.

e) Uanset bestemmelsen i stk. 2 d kan husdybden såfremt, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tages hensyn til indbliksgener og opnås tilfredsstillende lysforhold, udvides med faste bygningsdele, såsom karnapper, altaner og lignende.

f) Faste bygningsdele, såsom karnapper, altaner og lignende, må maksimalt række 1,2 m ud over de fastlagte byggefelt. Mod vejareal skal underkant på disse bygningsdele være hævet mindst 2,8 m over fortov, og de skal holdes mindst 1 m fra kørebane kant. Vinduer og døre i stueetage skal være indadgående.

### Stk. 3.

Bebyggelse skal opføres i mindst 2 etager og højst 6 etager, som vist på lokalplantegningen, jf. dog stk. 5 om butiksbyggeri i 1 etage.

For bebyggelse i maksimalt 3 etager må bygningshøjden ikke overstige 12 m, for bebyggelse i maksimalt 4 etager og udnyttet tagetage må bygningshøjden ikke overstige 19 m, og for bebyggelse i maksimalt 6 etager må bygningshøjden ikke overstige 22 m. Højderne måles i forhold til eksisterende terræn. For mulig-gjort bebyggelse i 2-3 etager med eventuel placering på dæk over parkering mod Rovsingsgade, jf. stk. 6, måles højden dog fra 1 m over oversiden på parkeringsdæk.

Teknik- og Miljøudvalget kan godkende mindre reguleringer af det eksisterende terræn.

### Kommentar

De angivne maksimale højder giver mulighed for at hæve boligbebyggelsens stueetage over terrænniveau eller at øge etagehøjden i stueetagen i forbindelse med indretning af serviceerhverv. Højderne måles i forhold til eksisterende terræn eventuelt i forhold til mindre terrænreguleringer, såfremt disse godkendes af Teknik- og Miljøudvalget. På dæk over parkering måles højden 1 m over dækkets overside under hensyn til jorddække på minimum 1 m iflg. § 7 stk. 3.

### Stk. 4.

Højden på randbebyggelsen langs Rovsingsgade må ikke overstige 1,7 x afstanden til anden boligbebyggelse inden for området. Højden på randbebyggelsen



## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

mod Haraldsgade må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden boligbebyggelse inden for området, dog 1,8 x afstanden, såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle. Højden på bygninger i op til 3 etager må ikke overstige 1,4 x afstanden til anden boligbebyggelse indenfor området.

**Stk. 5.** Uanset stk. 2 d og 3 kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der i gårdrummet til etagebebyggelsen indenfor det på lokalplantegningen med grå raste viste areal opføres butiksbyggeri i 1 etage. Bygningshøjden må ikke overstige 7 m, jf. stk. 3 om måling af højder.

En sådan bebyggelse skal opføres i direkte tilknytning til randbebyggelsens bagside mod henholdsvis Haraldsgade og Ragnhildgade eller bagsiden af randbebyggelse mod en eventuel pladسدannelse på hjørnet af Haraldsgade og Ragnhildgade, som vist på lokalplantegningen, jf. stk. 2.

**Stk. 6.** Der kan indrettes parkering i stueetagen mod Rovsingsgade.

**Kommentar** Terrænfaldet på grunden på 3-4 m ned mod Rovsingsgade gør, at indretning af parkering i stueetage mod Rovsingsgade forekommer hensigtsmæssig.

**Stk. 7.** Ud over de i stk. 2-5 nævnte byggemuligheder kan der opføres enkelte mindre bygninger i 1 etage til fællesanlæg og lignende, såsom udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt bykologiske anlæg. Placering og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

**Stk. 8.** Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra de i stk. 2-5 fastlagte principielle byggefelter, husdybder og højder, når den struktur og karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

**Stk. 1.**

- Ny bebyggelse skal fremstå med et enkelt og nutidigt arkitektonisk udtryk, der indgår i en arkitektonisk acceptabel helhed med omgivelserne. Bebyggelsen skal med hensyn til materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.
- Den endelige udformning af bebyggelsen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

**Stk. 2.** Udnyttet tagetage på bebyggelser, skal udformes som tagetage med skånende tagflader eller som penthouseetage, hvor penthouseetagen udformes med en tilbagerykning på ikke under 1 m. Tage skal udformes flade eller med taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk. Tage må ikke udføres med trempel. Tagudform-

ningen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Tagbeklædningen skal være tegl, skifer, zink eller tagpap.

### Stk. 3.

Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller pudset overflade, natursten, træ, metal, beton og glas. Til blank murflade skal anvendes teglsten. Pudsede overflader skal fremtræde i farver inden for gråtoneskalaen. Lette facadepartier kan udføres i træ, metal, glas eller med skærmtegl. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse, skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Metal og glas som facadebeklædning skal være uden væsentlig spejlende eller lysreflekterende virkning.

### Stk. 4.

- a) Vindues- og dørpartier mv. skal udføres med en spinkel detaljering i ædeltræ, malet træ eller metal med malerbehandlet overflade, der harmonerer med bygningens facade i øvrigt.
- b) Altaner, altanværn, rækværk m.v. skal indgå som en integreret del af facadens udtryk, og skal udføres med en spinkel detaljering. Værn og rækværk skal udføres i metal med malerbehandlet overflade, glas eller lignende, der harmonerer med bygningens facader i øvrigt.
- c) Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen. Tekniske anlæg og installationer på tag skal udformes således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- d) Tagrender/nedløb og inddækninger skal udføres i metal.
- e) Glaspartier skal være klart planglas og må ikke uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse udføres med toning.
- f) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og skal, bortset fra fritstående gavle der ikke tilgodeser brand- og lysforhold til naboskel mod matr. nr. 4968 og 6311 ibid., forsynes med vinduer, altaner, karnapper, franske altaner eller lignende. Fritstående gavle, der ikke tilgodeser brand- og lysforhold til naboskel mod matr. nr. 4968 og 6311 ibid., kan efter Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse forsynes med vinduer, altaner, karnapper, franske altaner eller lignende.

### Kommentarer

Se kommentaren til § 5, stk. 2.

- g) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner eller terrasser.
- h) Opgange i boligbebyggelse langs veje skal forsynes med adgang til begge facader.

### Stk. 5.

Facadeændringer skal udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældendes facades arkitektoniske særpræg, herunder i forhold til karakteristiske lodrette og vandrette inddelinger i facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes under hensyntagen til facadens udtryk.

- Stk. 6.** Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke tilmures eller blændes ved tilklæbning og lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.
- Stk. 7.** Skilte, reklamer og lysinstallationer, markiser, udhængsskabe og andet facadeudstyr skal udformes således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske karakter med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende.  
Facade- og reklamebelysning må ikke ved blænding, reflekser, farver eller ved sit udseende være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til områdets særlige karakter og den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.
- Stk. 8.** Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen - eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, paraboler og lignende skal ske så diskret som muligt og i øvrigt under hensyntagen til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.
- Stk. 9.** De i § 5, stk. 7, muliggjorte udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg skal udformes efter et ensartet koncept og med hensyn til materialer, farve, udformning og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med den omgivende bebyggelse efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.
- Stk. 10.** Eventuel parkering i stueetagen mod Rovsingsgade, jf. § 5, stk. 6, skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

## § 7. Ubebyggede arealer

- Stk. 1.** Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet samt af etagearealet til ungdoms- og kollegieboliger, 10 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge, 35 pct. af etagearealet til ældreboliger og 20 pct. af etagearealet til øvrige formål.  
Friarealet skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.
- Stk. 2.** Parkering skal ske på egen grund.  
Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup>

etageareal. For børneinstitutioner gælder dog, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Højest 50 % af parkeringsdækningen må indrettes på terræn.

Parkeringsarealer på terræn skal primært placeres langs vestskel mod matr. nr. 4968 og 6219 ibid. Parkeringsarealer på terræn skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse indrettes med træbeplantning og i øvrigt således, at der opnås bedst muligt samspil med tilgrænsende friarealer og bebyggelse. Rampe og tilkørsel til parkeringspladser i kælder/konstruktion skal etableres inden for grundarealet. Tilkørselsforhold skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

- Stk. 3.** En eventuelt ikke bebygget del af dæk over parkering mod Rovsingsgade, jf. § 5, stk. 6, skal dækkes af minimum 1 m jord og skal anlægges som opholdsareal for områdets beboere og brugere.  
Den ikke bebyggede del af dækket medregnes som en del af grundens friarealer.

### Kommentar

Den begrænsede andel af parkering, der kan ske på terræn, skal sikre, at de ubebyggede arealer fremstår med en grøn karakter. Ved en fuld udnyttelse af byggemulighederne er det i øvrigt begrænset, hvor meget parkering der kan indrettes på terræn under hensyn til bestemmelserne om friarealer.

- Stk. 4.** Friarealer skal indrettes således, at der tilføres landskabsarkitektoniske kvaliteter, og således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan rumme varierende funktioner, der kan tilfredsstille beboernes forskelligartede behov, herunder anvendelige fælles haverum, legepladser og lignende. Arealerne skal desuden indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge indenfor området og enkelte overgange til de omgivende bebyggelser, bl.a. ved etablering af et net af tvær- og langsgående interne stiforbindelser i bebyggelsen.  
Et stisystem, der forbinder områdets friarealer med interne stier, skal anlægges efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Fælles gang- og cykelstier skal som minimum have en bredde på 3 m.
- Stk. 5.** Ubebyggede arealer skal henligge uindhegnede. Dog må friarealer til daginstitutioner hegnes.
- Stk. 6.** Friarealer til daginstitutioner skal kunne anvendes af beboerne udenfor institutionernes åbningstid.
- Stk. 7.** Såfremt bebyggelse opføres i henhold til § 5, stk. 2 c, skal pladsen mod Haraldsgade og Ragnhildgade være offentlig tilgængelig, og den skal henligge uindhegnet.
- Stk. 8.** For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m<sup>2</sup>, herunder 2,5 m<sup>2</sup> åbent muld- eller grusbed omkring stammen. For træer i lukkede befæstelser, herunder parkerings- og fodgænger-



## § 7. Ubebyggede arealer

arealer samt cykelstier, skal der som minimum være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig bærelag pr. træ, herunder 2,5 m<sup>2</sup> muld- eller grusbed omkring stammen. For samtlige træer gælder, at jorden i bedet bør være løsnet i minimum 1,5 meters dybde.

Ved plantning af træer ovenpå underjordiske parkeringsanlæg (eller på dæk) skal der etableres et plantehul med minimum 15 m<sup>3</sup> vækstzone i mindst 1 og maksimalt 1,5 meters dybde, opbygget med 0,6 meter muldlag og 0,4 - 0,9 meter råjord. Øvrig beplantning på dæk kræver 0,5 meter muldlag.

- Stk. 9.** Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Placering, omfang og udformning af cykelstativer/cykelparkering skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- Stk. 10.** Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.
- Stk. 11.** Belægninger, belysning, beplantning og inventar i øvrigt på vej- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse medvirker til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.
- Stk. 12.** Vej- og stiarealer samt adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser tilgængelighed for alle.
- Stk. 13.** I forbindelse med eventuel udstykning af området, jf. § 8, kan friarealer og parkeringsdækning beregnes for området som helhed, og fornødne friarealer samt parkeringsarealer m.m. udover arealer på udstykkede ejendomme skal være en fælles, selvstændigt matrikuleret ejendom.

## § 8. Udstykninger

Området kan ved opførelse af énfamiliehuse indenfor byggefeltet med bebyggelse i 2-3 etager udstykkes i ejendomme med en mindstegrundstørrelse på 50 m<sup>2</sup>.

Herudover skal der udstykkes fornødent fællesareal til friarealer og parkering m.m., jf. § 7, stk.13.

## § 9. Grundejerforening

- Stk. 1.** Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af udstykkede ejendomme til énfamiliehuse, jfr. § 8.
- Stk. 2.** Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 10 pct. af boligerne er solgt.
- Stk. 3.** Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles veje, stier, friarealer og parkeringspladser.

## § 9. Grundejerforening

- Stk. 4.** Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmer og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- Stk. 5.** Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealer, jfr. § 7.
- Stk. 6.** Grundejerforeningen skal være uafhængig af partipolitiske interesser.
- Stk. 7.** Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

## § 10. Foranstaltninger mod forureningsgener

- Stk. 1.** Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik. For forureningsfølsom anvendelse så som boliger, daginstitutioner, skoler og lignende gælder, at trafikstøjbelastningen på facaderne ikke må overstige 65 dB(A), og at mindst én facade, herunder til de enkelte boligens opholds-/soverum, ikke må belastes med mere end 55 dB(A). Det udendørs støjniveau på primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A). For erhverv gælder det, at det indendørs trafikstøjniveau ikke må overstige 35 dB(A).

**Kommentar** Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

- Stk. 2.** Håndtering af forurenede jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger og tilladelser.

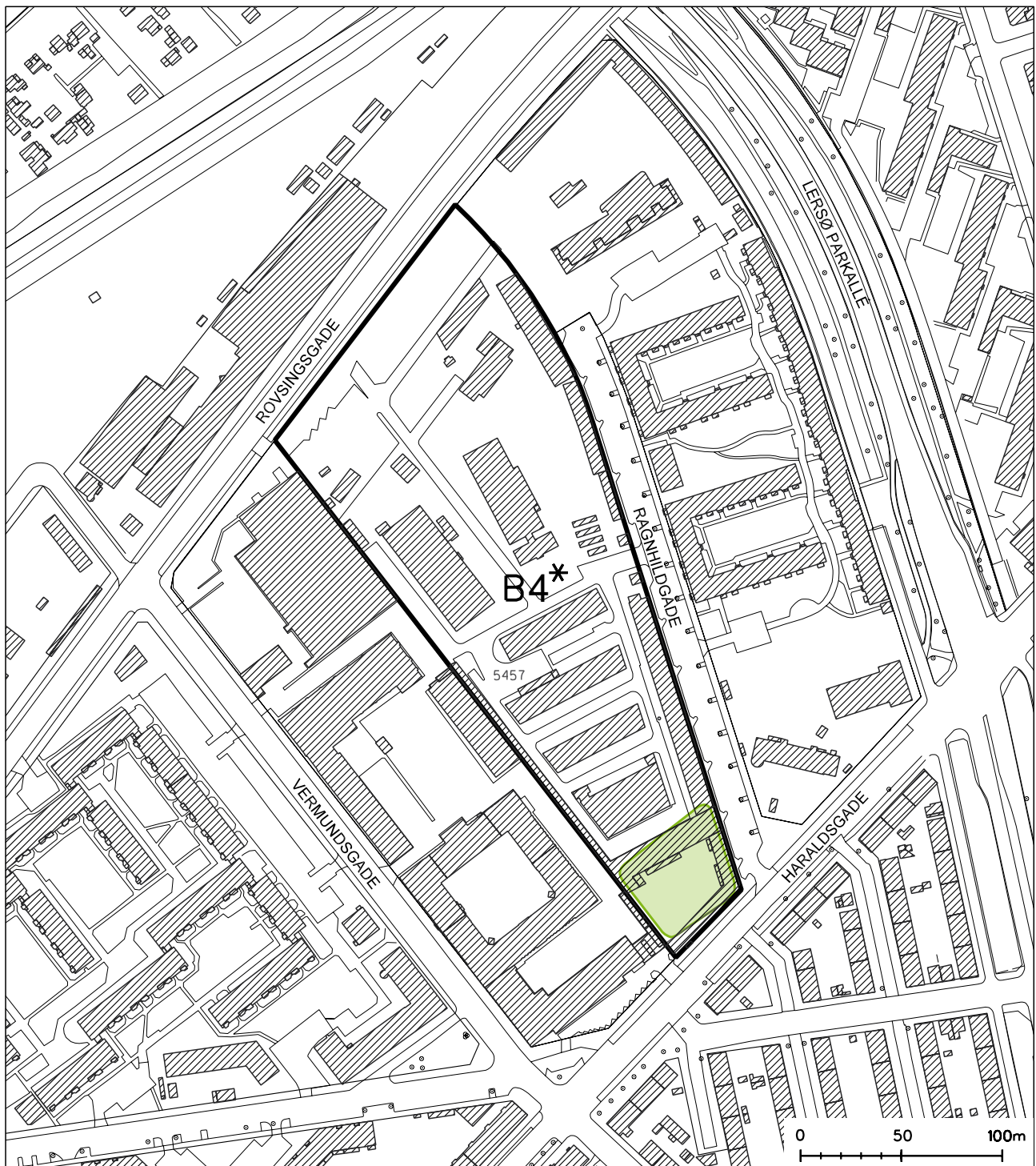
**Kommentar** Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, har udgivet vejledningerne "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2006" og "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg – regler og retningslinier, 2004". Regler og retningslinier kan findes på [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk).

- Stk. 3.** Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter på de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger.
- f) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Teknik- og Miljøforvaltningen og bortskaffes i henhold til "Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune".
- g) Teknik- og Miljøforvaltningen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
- h) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier for miljø i byggeri og anlæg.



 Lokalcenter

#### Tillæg nr. xx til Københavns Kommuneplan 2005

I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) ændres hermed rammebestemmelserne for det på tegningen viste område i bydelen Nørrebro. Området ligger på vestsiden af Ragnildgade mellem Rovsingsgade og Haraldsgade.



### **Rammeændring**

Rammebestemmelserne ændres fra T2- område til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter til B4\*-område til boliger med følgende særlige bestemmelser: Bebyggelsen ikke må opføres i mere end 3 etager og friarealet for boliger skal udgøre 40 % af boligarealet. I lokalplan kan der dog tillades byggeri med op til 6 etager i et udpeget lokalt centerområde ved Haraldsgade og med op til 4½ etager langs Rovsinggade.

### **Ændring af detailhandelsbestemmelserne**

Der udpeges et nyt lokalcenter ved Haraldsgade med følgende bestemmelse:

Haraldsgade: Bruttoetagearealet til butikformål i centerområdet må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

*Økonomiforvaltningen, Center for Byudvikling*

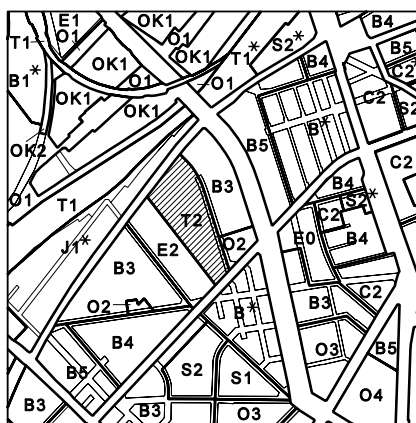
### Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er området fastlagt til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (T2-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 og en maksimal bygningshøjde på 24 m.

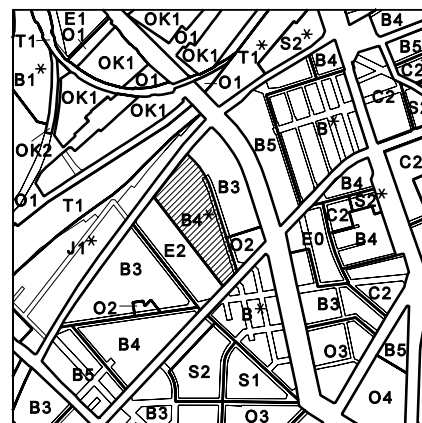
### Forslag til kommuneplantillæg

Samtidig med lokalplanforslaget er der udarbejdet et forslag til tillæg til Kommuneplan 2005. Heri foreslås området fastlagt til boliger (B4\*-område med en maksimal bebyggelsesprocent på 130) med særlige bestemmelser om, at bebyggelsen ikke må opføres i mere end 3 etager og om, at friarealet for boliger skal udgøre 40 % af boligarealet. I lokalplan kan der dog tillades byggeri med op til 6 etager i et udpeget lokalt centerområde ved Haraldsgade og med op til 4½ etager langs Rovsingsgade.

Detailhandelsbestemmelserne foreslås ændret med et nyt lokalcenter ved Haraldsgade. Bruttoetagearealet til butiksmål i centerområdet må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.



Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2005.



Kommuneplantillæggets forslag til nye rammer.

Rammer for lokalplanlægningen:

B-områder til boliger.

C-områder til blandet bolig og erhverv.

E-områder til blandet erhverv.

J-områder til industri.

S-områder til serviceerhverv.

T-områder til tekniske anlæg.

O-områder til fritidsformål eller institutioner.

OK-kolonihaver med overnatning.

\*- områder med særlige bestemmelser.

Det er vurderet, at ændringerne har en sådan karakter, at planlægningen skulle indledes med forudgående høring. De modtagne henvendelser i den forbindelse har ikke givet anledning til ændring i det planlagte kommuneplantillæg.




## Lokalplanlægning

Umiddelbart op til lokalplanområdet grænser følgende lokalplaner:

Lokalplan nr. 292 "Vibekevang" fastlægger området til boligformål.

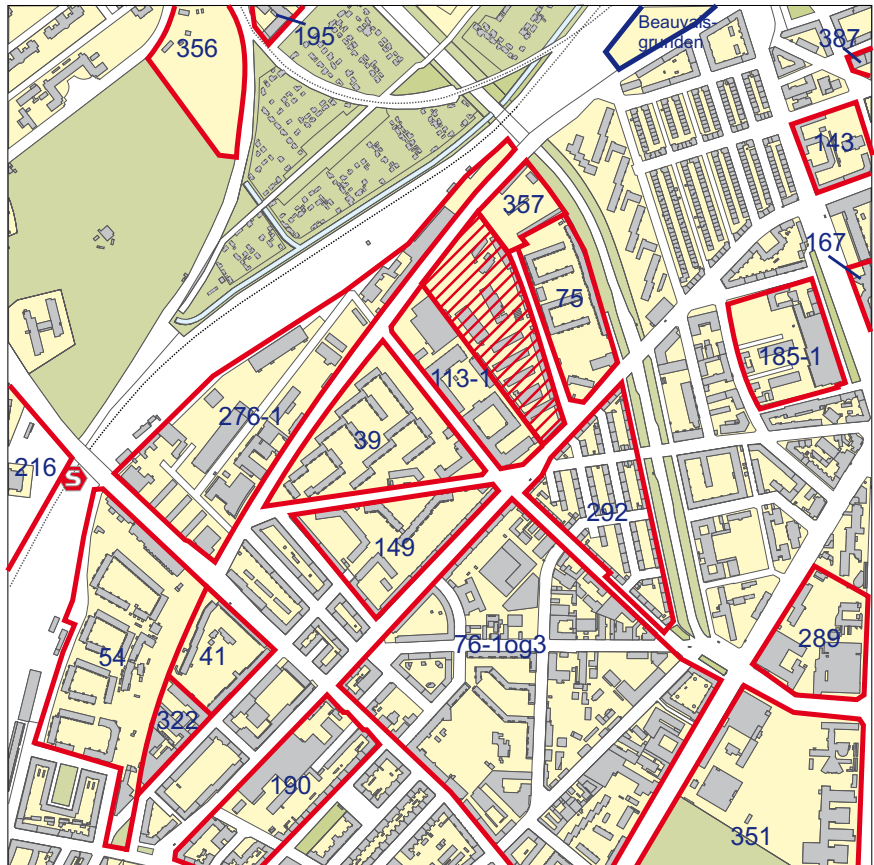
Lokalplan nr. 75 "Ragnhildgade" fastlægger området til offentlige formål (institutioner for børn og unge, grønt område m.v. samt transformerstation) og til boligformål.

Lokalplan nr. 357 "Ragnhildgade Nord" fastlægger området til boligformål og

-  Aktuelt lokalplanområde
-  LP-redegørelse
-  Lokalplaner



Områdefornyelse - Haraldsgadekvarteret Nord og Syd.



Gældende planer i området.

til daginstitutionsbebyggelse for børn og unge.

Lokalplan nr. 276-1 "Rovsingsgade" med tillæg fastlægger området til erhvervsformål, herunder butikker for særligt pladskrævende varegrupper, og til boligformål.

Lokalplan nr. 113-1 "LK-NES" med tillæg fastlægger området til erhvervsformål.

## Områdefornyelse

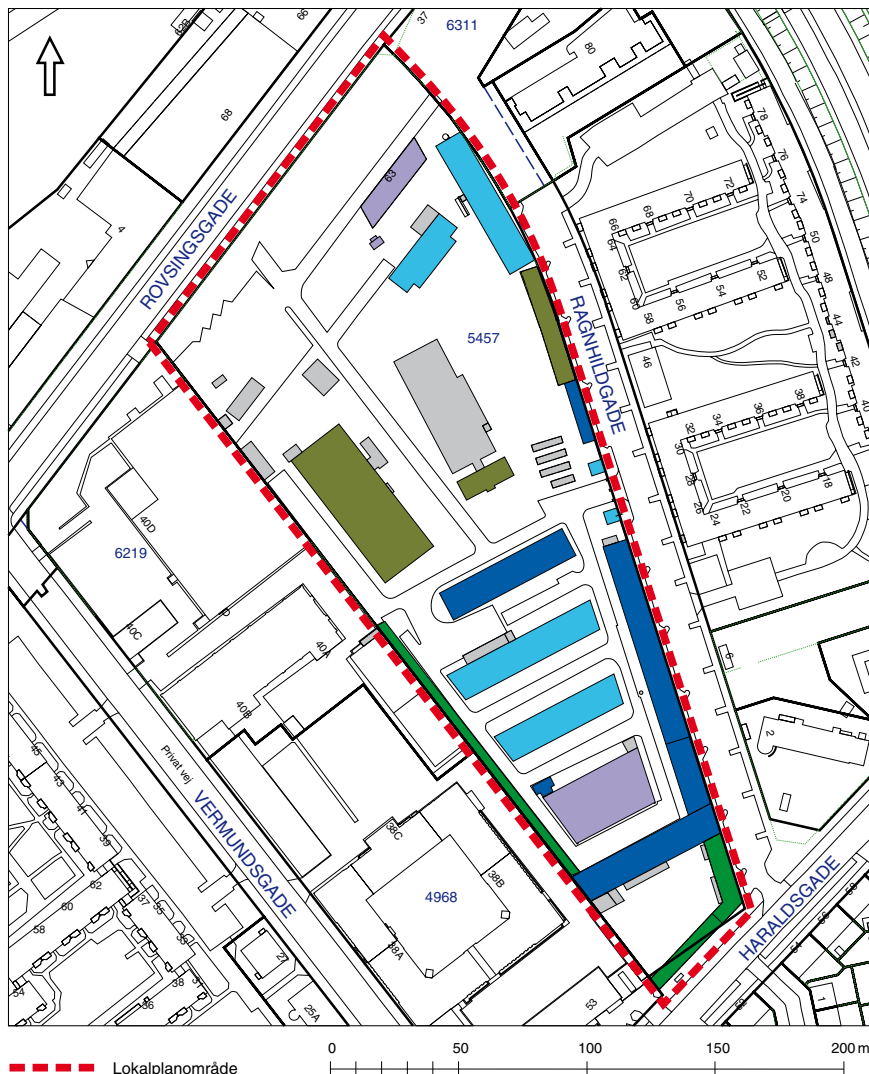
Borgerrepræsentationen har den 1. december 2005 besluttet områdefornyelse i Haraldsgadekvarteret Nord og Syd i henhold til lov om byfornyelse og byudvikling. Målet for områdefornyelsen er for kvarteret som helhed bred forbedring af kvaliteten i bymiljøet og etablering af mere sammenhæng i området, der fremstår meget fragmenteret. De primære opgaver i Haraldsgadekvarteret Nord, som lokalplanområdet er beliggende i, er af boligsocial karakter.

### Boligpolitik

Det er et boligpolitisk mål at tilvejebringe et varieret udbud af boliger, som i kvalitet kan måle sig med boligudbuddet i det øvrige hovedstadsområde og i Øresundsregionen. Den fysiske planlægning skal ved satsning på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til og skabe en social og bæredygtig befolknings sammensætning. Boligbyggeriet skal være af høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet og skal som udgangspunkt være helårsboliger og primært bestå af familieegnede boliger. For at fremme et bæredygtigt transportmønster skal princippet om stationsnærhed indgå i prioriteringen af et nyt boligbyggeri.

### Bydelsatlas

I "Bydelsatlas Nørrebro" udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1996 er bevaringsværdien registreret for bygninger opført før 1945. Bygningerne har fået en bevaringsværdi på en skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste vurdering. Af 15 registrerede bygninger på ejendommen er én på bevaringstrin



Teknik- og Miljøforvaltningens registreringer af bevaringsværdier m.v.



5 og 14 på trin 6, svarende til middel bevaringsværdi.

Teknik- og Miljøforvaltningen har i foråret 2006 foretaget nye registreringer af bevaringsværdier og vedligeholdelsestilstand af bygningerne i et større område omkring Ragnhildgade. På ejendommen er 5 bygninger vurderet til bevaringsstrin 4 (middel bevaringsværdi), 15 bygninger er vurderet til bevaringsværdier mellem 5 og 8, svarende til middel og lav bevaringsværdi.

### **Lov om miljøvurdering af planer og programmer**

Forslagene til lokalplan og kommuneplantillæg vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004). Baggrunden herfor er, at der ikke muliggøres anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4, eller projekter, der i størrelse og omfang, samt i forhold til lokalplanområdets nuværende udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg skal muliggøre et byggeri til erstatning for et eksisterende byggeri, der ikke indebærer infrastrukturelle forandringer.

Afgørelsen er offentliggjort den 24. januar 2007. Afgørelsen er ikke påklaget til Naturklagenævnet.

### **Varmeplanlægning**

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. Herefter må større ejendomme med en kapacitet på over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmeforsyning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmeforsyningslovgivningen. For mindre ejendomme tillades normalt alternativ varmeforsyning.

### **Tilladelse i henhold til anden lovgivning**

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27.

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg ?

<b>Lokalplan</b>	<p>En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.</p> <p>Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.</p> <p>Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.</p> <p>Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse på 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.</p>
<b>Lokalplanforslagets retsvirkninger</b>	<p>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. Forbudet gælder dog 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 lokalplanforslaget.</p>
<b>Lokalplanens endelige retsvirkninger</b>	<p>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.</p>
<b>Kommuneplantillæg</b>	<p>Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.</p> <p>Rammerne angiver således de overordnede retningslinier for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.</p> <p>Kommuneplanen kan ændres - f.eks. i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.</p> <p>Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.</p>
<b>Kommuneplantillæggets retsvirkninger</b>	<p>En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.</p> <p>Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbudene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt. Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.</p>













### **Offentlighedsperiode**

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxx 2007 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Ragnildgade Vest" med forslag til kommuneplantillæg. Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx til den xx. xxxx 2007.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene.

Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



### **Plancher**

Der vil fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 2007 være opstillet plancher, der illustrerer planforslagenes indhold.

Plancherne er placeret i xxxxxxxx, xxxxxxxx.



### **Borgermøde**

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx

Mødet foregår xxxdag den xx. xxxx 2007 kl. 19.00-21.00.



### **Debatforum**

På Center for Bydesigns hjemmeside [www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk) har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



### **Adresse**

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til forslagene om lokalplan og kommuneplantillæg kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V  
e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xxxx 2007.