



# VIBENSHUS RUNDDEL VEST

## FORSLAG TIL LOKALPLAN VIBENSHUS RUNDDEL VEST OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til Vibenshus Runddel Vest og kommuneplantillæg. Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

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



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>19</b>
Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	19
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold .....	6	§ 2. Område .....	19
Miljøforhold.....	11	§ 3. Anvendelse .....	19
Den kystnære del af byzonen og kystnærhedszonen .....	11	§ 4. Veje.....	21
Bevaringsværdige bygninger .....	11	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	22
Skyggediagrammer .....	12	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	22
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>13</b>	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	24
Overordnet planlægning.....	13	§ 8. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner .....	27
Kommuneplan 2015.....	13	§ 9. Støj og anden forurening.....	30
Lokalplaner i kvarteret .....	13	§ 10. Regnvand .....	30
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	14	§ 11. Matrikulære forhold .....	31
Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....	14	§ 12. Retsvirkninger .....	31
Spildevandsplan .....	15	§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	31
Lokal håndtering af regnvand.....	15	Kommentarer af generel karakter .....	31
Skybrudssikring.....	15	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	32
Vandforsyningsplan .....	16	Tegning 2 · Anvendelse .....	33
Varmeplanlægning .....	16	Tegning 3 · Veje.....	34
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>17</b>	Tegning 4a · Omfang og placering .....	35
Affald .....	17	Tegning 4b · Porte .....	36
Jord- og grundvandsforurening .....	17	Tegning 5a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	37
Museumsloven .....	18	Tegning 5b · Altaner og karnapper.....	38
Rottesikring .....	18	Tegning 6a · Byrum.....	39
Bilag IV-arter og flagermus.....	18	Tegning 6b · Kantzoner .....	40
		Tegning 6c · Træer og beplantning.....	41
		Tegning 7 · Støjskærme.....	42
		<b>Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015</b>	<b>43</b>
		<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg</b>	<b>44</b>
		Lokalplan.....	44
		Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	44
		Lokalplanens endelige retsvirkninger .....	44
		Kommuneplantillæg .....	44
		<b>Mindretalsudtalelser</b>	<b>46</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>47</b>

# Redegørelse



Området set mod øst. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2017.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

ATP Ejendomme A/S har anmodet om et nyt plangrundlag for matr.nr. 3661, 4159, 3615 samt del af vejmatrikel 7000ea, Udenbys Klædebo Kvarter, København, der muliggør ny bebyggelse langs Jagtvej og Aldersrogade.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af bolig- og erhvervsbebyggelse. Lokalplanen fastlægger en bevaringsværdig bygning, samt principper for ubebyggede arealer. Området er i dag delvist omfattet af lokalplan nr. 475 Jagtvej 171, der ved hjørnet af Jagtvej/Aldersrogade og på Aldersrogade muliggør opførelse af kontorhus samt et grønt byrum. Den eksisterende lokalplan nr. 475 aflyses i sin helhed.

Projektet har et omfang, som forudsætter lokalplan. Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2015, fordi kommuneplanen ikke muliggør den ønskede bebyggelses- og friarealprocent.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro og afgrænses af Vibenshus Runddel, Jagtvej og Aldersrogade. Bebyggelsen i området er bygget som randbebyggelse, mod Jagtvej med to ældre fabriksbygninger i 4-5 etager. Den ene bygning er opført i 1870 til Aldersro Bryggeri og den anden opført i slutningen af 1930 til

cigarfabrik. I dag huser de ældre fabriksbygninger forskellige erhvervsvirksomheder.

Vest for lokalplanområdet er en åben boligkarré i 5 etager er fra 1908. Boligerne er mod Jagtvej bygget sammen med projektområdets ældre eksisterende fabriksbygninger. I de seneste år er ældre fabriks- og boligbygninger mod Jagtvej og Aldersrogade nedrevet, så grunden i dag står tom for byggeri i den østlige del.

### **Stedet**

Navnet Vibenshus stammer fra en kro opført på grunden i 1629, der også fungerede som bolig for bomvagten. Området har derved historisk set været port til byen, da Lyngbyvej var kongevej. I 1860 blev Aldersro Bryggeri grundlagt, og den i dag rødpuksede bygning mod Jagtvej fungerede som malteri. Fra 1900-1970 rummede området Lichtingers cigarfabrik, og den modernistiske bygning på Jagtvej 169A blev opført i slutningen af 1930'erne.

Vibenshus Runddel er i dag et markant knudepunkt i København, der er domineret af trafikafvikling fra vigtige indfaldsveje og hovedfærdselsgader i bydelen.

### **Egenart**

Lokalplanområdet er karakteristisk med det trekantede bebyggelsesmønster efter Vibenshus Runddels gader, der stråler ud fra den nu sløjfede runddel. Den trekantede form er et kendetegnende træk ved bydelen Ydre Østerbro. De lange lige gader, der fører mod Vibenshus Runddel, eksponerer grunden særligt fra Jagtvej, Nørre Allé og Øster Allé. Fra Jagtvej (øst) eksponeres spidsen af grunden. Fra Nørre Allé og Jagtvej (vest) vil den nye bebyggelse indgå som en del af en facaderække. Kvarteret er desuden karakteriseret ved, at bebyggelserne flere steder har afskårne hjørner på hjørnebygninger.

Fælledparken, Jagtvejs træer og de grønne midterrabatter er grønne karaktergivende træk, der giver stor kvalitet for området. Såvel gadenavne som de to tilbageværende ældre fabriksbygninger og fabriksbygningerne ved Teglværksgade og Aldersrogade danner kulturhistoriske spor, der giver et tilbageblik til dengang området var fabriksområde.

### **Mobilitet**

Lokalplanområdet er beliggende 100 meter fra den kommende Metrostation Vibenshus Runddel, der planlægges at åbne sommeren 2019. Der er fra området 950 meter til nærmeste S-tog station Ryparken og inden for en radius af 100 meter findes busstop for N, S og A-busser. Området ved Vibenshus Runddel er et trafikalt knudepunkt, hvor vejene mod syd og øst er tæt befærde. Lyngbyvej/Nørre Allé er indfaldsveje til København fra nord og Jagtvej har en årsdøgnstrafik på ca. 18.600 køretøjer. Aldersrogade ender for køretøjer og cykler blindt mod Vibenshus Runddel. Aldersrogade er en vigtig genvej i byen for cyklister, både lokalt i bydelen og mellem bydelene Østerbro og Nørrebro/Nordvest. Der er offentlig parkering på Aldersrogade samt på Jagtvej udfor nummer 167-169.

### **Almene boliger**

Lokalplanområdet ligger i Nørre Fælled skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 31 %. Det betyder, at der i henhold til kommuneplanens retningslinjer som udgangspunkt ikke stilles krav om almene boliger.



Billede af facaderække på Jagtvej set mod Vibenshus Runddel.



I midten Jagtvej 169A, der bygningsbevares.



Eksisterende boligbebyggelse set fra Aldersrogade set mod Fælledparken.



Eksisterende gård set mod Aldersrogade.



Området set fra krydset Vibenshus Runddel mod nordvest.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

### Indledning

Plangrundlaget muliggør en fortætning og en fornyelse af et tidligere fabriksområde ved at afslutte den eksisterende boligkarré med nye etageboliger. Aktuelt er der et ønske om at bygge attraktive familieboliger blandet med en mindre andel ungdomsboliger. Herudover markeres områdets centrale placering i byen med en erhvervsbygning mod Vibenshus Runddel, som er en pendant til både erhvervsbebyggelsen på den anden side af Lyngbyvejen og Egmont Kollegiet.

Byrum og udearealer vil blive bearbejdet, således at området i fremtiden vil opleves mere beplantet end i dag, og der etableres gode opholdsmulighed for ansatte og beboere.

Endelig sikrer bestemmelserne, at ejendommen Jagtvej 169A bliver bevaringsværdig, så sporene fra områdets produktionshistorie bevares.

### Anvendelse

Området fastlægges til bolig og serviceerhverv. Der må opføres serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

Lokalplanen ændrer således ikke ved den allerede bestående anvendelse til bolig og serviceerhverv.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Der er mulighed for at etablere 200 m<sup>2</sup> butik i lokalplanområdet. Bymiljøet vil ikke blive væsentligt påvirket grundet butikkens størrelse og i forhold til kvarterets karakter.

### Infrastruktur

Lokalplanen fastlægger adgang til parkeringskælderen under erhvervsbygningen via Aldersrogade. Herudover planlægges for en brandvej mellem boligerne og erhvervsbygningen.

Projektet forventes at medføre en omlægning af parkeringspladserne ud for Aldersrogade 1-5, men antallet af offentlige parkeringspladser forventes af bygherre at kunne fastholdes. Omlægningen er nødvendige for at skabe acceptable oversigtsforhold ved op og nedkørsel fra parkeringskælderen samt for at kunne afhente renovation og levere varer til erhvervsbygningen. Varelevering og afhentning af renovation vil ske på Aldersrogade mellem boligbebyggelsen og erhvervsbygning.

### Bilparkering

Bilparkeringen er efter en konkret vurdering på baggrund af lokalisering i forhold til kollektiv trafik, vejnet samt projektets karakteristika i forhold til boligstørrelser, bebyggelsesplan, boligtype, fælles parkeringsanlæg, herunder mulighed for dobbeltudnyttelse m.v., fastsat til 1 plads pr. 175 m<sup>2</sup> nybyggeri. For ungdomsboliger skal der etableres i størrelsesordenen 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> nybyggeri og for butikker skal der etableres i størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> nybyggeri.

#### *Placering af parkeringspladser*

Parkeringspladserne etableres i parkeringskælder.

## Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Erhverv:	4
Butikker:	4

## Metroservitutter

Under lokalplanområdet er der en linjeføring for Metro, og der er pålagt servitutter om maksimal belastning og udgravning, oplag af farlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, jordankre, elektriske forhold samt regulering af terrænmæssige og trafikale forhold. Servituttens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

Der er på matrikel 3615 Udenbys Klædebo pålagt servitutlinje for den kommende Metroforbindelse. Der er taget højde for denne servitut i lokalplanen.

## Bebyggelsens placering og udformning

Der kan etableres ca. 14.750 m<sup>2</sup> som blandet bolig og erhverv, hvoraf ca. 780 m<sup>2</sup> er eksisterende ejendom der bygningsbevares. Den røde eksisterende ældre erhvervsejendom mod Jagtvej kan nedrives, og der fortættes ved at sammenbygge den nye boligbygning med den eksisterende halve boligkarré og den eksisterende erhvervsbygning på Jagtvej 169A. Endvidere kan der opføres en selvstændig erhvervsbygning på hjørnet mod Vibenshus Runddel i 9 etager mod Jagtvej. Bygningen trapper ned til 4 etager mod Aldersrogade. I parkeringskælderen under erhvervsbygningen etableres en fælles parkeringskælder med ind- og udkørsel fra Aldersrogade.

Boligbygningen varierer i højden fra 5 til 7 etager og trappes ned ved mødet med den eksisterende bygning. Stueetagen fremhæves med en mørkere tone, ligesom den eksisterende boligkarré. Facadernes materiale består hovedsageligt af tegl med enkelte detaljer i træ. Vinduer udføres med relief i murværket på gadesiden og med altaner på gårdsiden. På taget etableres fælles taghave for beboerne med adgang via trappe og elevator.

Erhvervsbygningens nedtrapping giver mulighed for at etablere opholdsarealer på tagterrasser for de ansatte i bygningen. Udformningen tolker videre på et af kvarterets karakteristiske træk, dvs. afskårne bygningshjørner og forskellige bygningshøjder, hvilket bevirker, at bygningen får et varierende udtryk afhængig af, hvilken vinkel man ser bygningen fra. Bygningens facadeelementer skal opføres i metal i brune farver med elementer, der knækker ind mod vinduesåbningerne. Fra kvarterets gader vil bygningen fremstå markant og fremhæve stedets position som orienteringspunkt i byen.

Bygningen Jagtvej 169A, matr. 3615, Udenbys Klædebo Kvarter København, er udpeget som en bevaringsværdig bygning. Bygningen er opført som en tilbygning til en ældre fabriksbygning, Jagtvej 169 B, og er i 5 etager med et mindre tårn. Bygningen er tegnet af arkitekt Albert Oppenheim til Aage Lichtingers Cigarfabrik. Ejendommens byggestil er funktionalistisk og opført i slutningen af 1930'erne. Oprindeligt er bygningen opført med skiftevis mørke og lyse håndstrøgne sten mod gaden og mod gården gule sten. I dag har bygningen en god tilstand med hvidpudset facade og med vinduer og døre i originale proportioner. Ejendommen anvendes i dag til erhverv. Bygningen ønskes omdannet til ungdomsboliger eller familieboliger med adgang via altangang på gårdsiden.

## Byrum og kantzoner

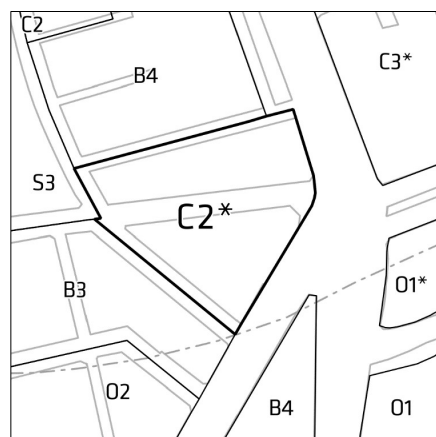
Der fastlægges fire forskellige former for byrum og friarealer i lokalplanen, et byrum mellem boliger og erhverv, boligernes gårdhave, tagterrasse på boligerne og erhvervsbygningens terrasser. Lokalplanen har fokus på at sikre, at de kommende friarealer og byrum har en god tilgængelighed samt fokus på tryghed, ophold og det grønne. Byrummet mellem bolig og erhvervsbygningen skaber et grønt opholdsareal for både beboerne og de ansatte. Karaktergivende træer placeres i klynger, så skalaen blødes op. I gårdhaven fastlægges placering af cykler og mulighed for ophold og leg. Der er fastlagt kantzoner mod boliger.

## Træer

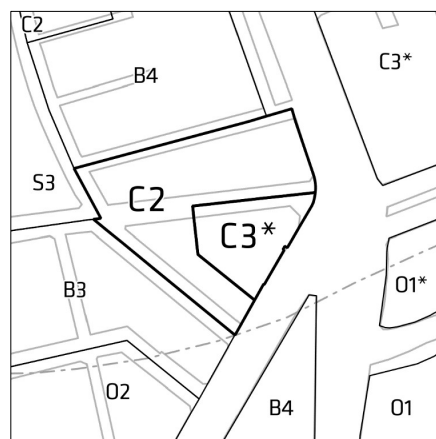
Der er i lokalplanområdet fem eksisterende træer, hvoraf 4 i lokalplan nr. 475 Jagtvej 171 er udpeget som bevaringsværdige. De 4 bevaringsværdige træer fastholdes som bevaringsværdige. Lokalplanen bestemmer sikre, at der i byrummet mellem boligerne og erhvervsbygningen etableres mindst 18 træer placeret i klynger, og at der i gårdhaven etableres mindst 9 træer. Derudover begrønnes opholdsterrasser med buske og mindst 6 mindre træer. Det er ønsket at træerne er af både løvfældende og stedsegrønne arter og i varierende højder samt beplantning i form af stauder, blomster og græsser som bunddække.

## Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget muliggør projektet ved at opdele den eksisterende ramme til blandet bolig og serviceerhverv (C2\*) til to rammer til blandet bolig og serviceerhverv (C3\* og C2). C3\*-rammen, der er lokalplanområdet, har en maksimal bebyggelsesprocent på 375 og en maksimal bygningshøjde på 24 m, men med mulighed for, at der ved lokalplan kan tillades erhvervsbebyggelse i en højde på op til 34 m. C2-rammen, der er det resterende oprindelige rammeområde uden for lokalområdet, fastholder mulighederne og krav i området uden for projektområdet. Planforhold før og efter ses på tegninger her på siden.



Gældende rammer i Kommuneplan 15



Forslag til ændrede kommuneplanrammer

Betegnelse	Nuværende ramme	Foreslået ramme	
		C2	C3*
Maks. bebyggelsesprocent	150	150	375
Maks. bygningshøjde	24 m, matr.nr. 3661 højest 34 m i lokalplan	24 m	24 m med mulighed for op til 34 m i lokalplan.
Friarealprocent boliger	40	40	30
Friarealprocent erhverv	10	10	10
Parkeringsdækning	1/150	1/150	1/175





Illustration af det foreslåede byggeri. Illustration: DISSING+WEITLING architecture.



Illustration af erhvervsbygningen set fra Jagtvej. Illustration: DISSING+WEITLING architecture.



Illustration af erhvervsbygningen og nye boliger set mod Aldersrogade fra Vibenshus Runddel. Illustration: DISSING+WEITLING architecture.



Illustration af erhvervs- og boligbebyggelsen set fra Aldersrogade. Illustration: DISSING+WEITLING architecture.



Illustration af boligbebyggelsen. Illustration: DISSING+WEITLING architecture.

## Miljøforhold

### Miljøvurderinger

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

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

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag. 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.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Vibenshus Runddel, Nørre Allé og Jagtvej. Støjniveauet er op til 68 dB på dele af friarealet og op til 69 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger/og  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Aldersrogade kan danne støjskærm for dele af friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne. Friarealerne skal sikres mod støj fra Jagtvej. Der skal derfor etableres en støjafskærm mod Jagtvej.

## Den kystnære del af byzonen og kystnærhedszonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

## Bevaringsværdige bygninger

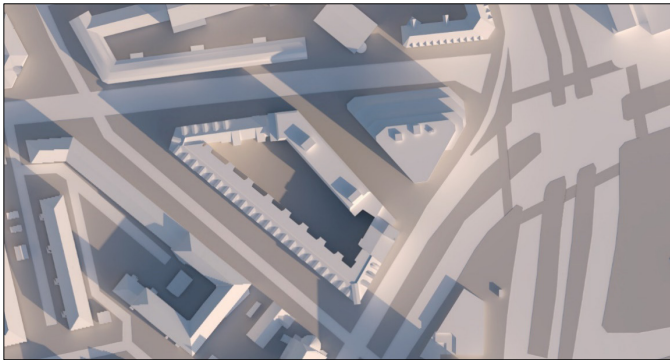
Ejendommen matr.nr. 3615, Udenbys Klædebo Kvarter, København, Jagtvej 169A er i SAVE-registret klassificeret med værdien 4. Den fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen og kan derfor kun ændres, ombygges eller rives ned efter dispensation fra lokalplanen.

Teknik- og Miljøforvaltningen har vurderet Jagtvej 169A, matrikel 3615 Udenbys Klædebo Kvarter, København, skal bygningsbevares af hensyn til kulturhistoriske spor. Bygningen vil ved en bygningsbevaring være repræsentant for stedets fortid og afspejle den produktionshistorie der har været i området. Herudover vil bygningen kunne bevare områdets identitet og give karakter til den nye bebyggelse der tilføres i lokalplanområdet. Bygningen er en karakteristisk produktionsbygning, hvorfor vinduesformater og tårnet mod Jagtvej skal bevares.

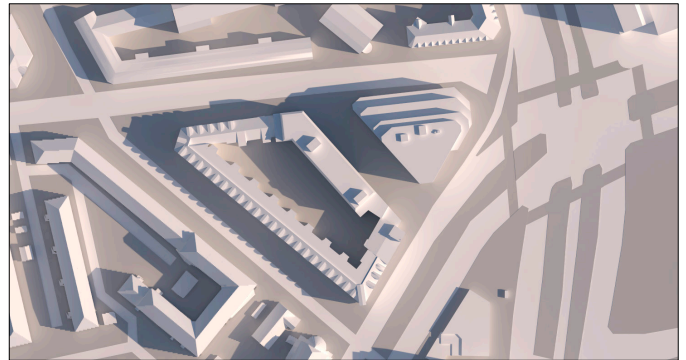


- Høj bevaringsværdi
- Middel bevaringsværdi
- Lokalplanens afgrænsning

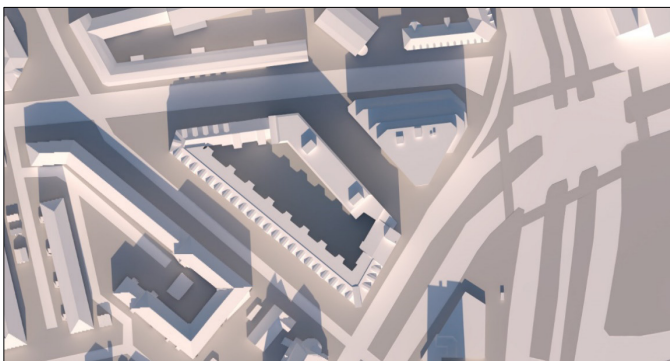
SAVE kort



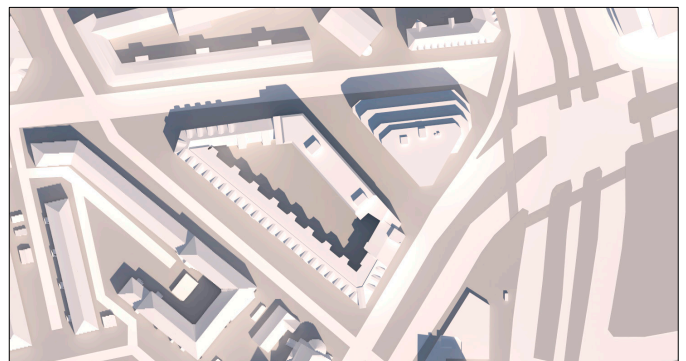
21. marts kl. 9.00



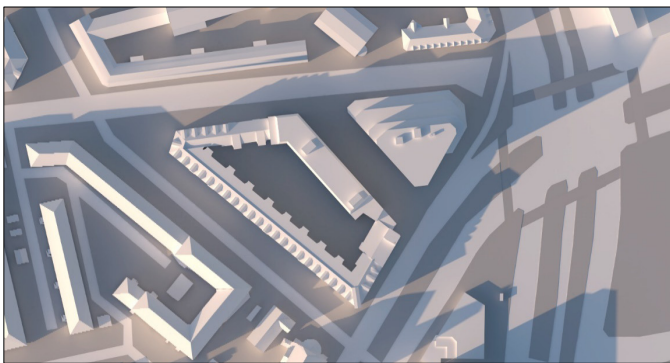
21. juni kl. 9.00



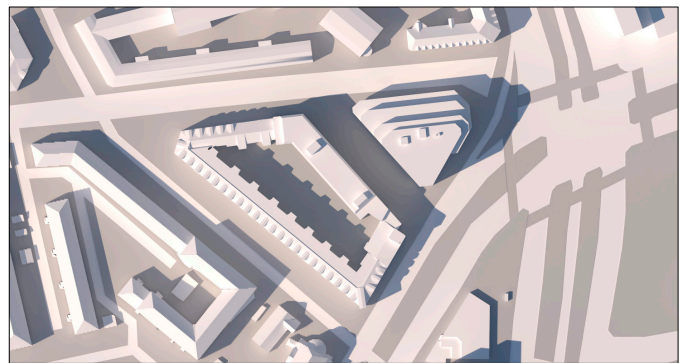
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



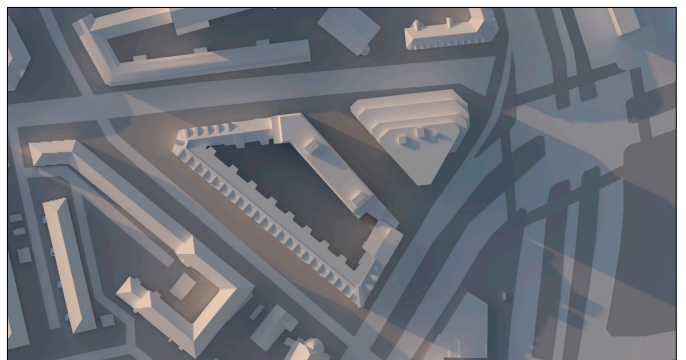
21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at midt på dagen vil de eksisterende ejendomme nord for området være påvirket af skygger samt om morgenen i sommerhalvåret på ejendommene vest for området. Herudover påvirkes vejarealer og interne ubebyggede arealer i lokalplanområdet af skygger fra byggeriet.



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

## Kommuneplan 2015

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2015 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Rammen har dog en særlig bemærkning om, at der på ejendommen matr.nr. 3661 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan tillades bebyggelse på op til 4.700 m<sup>2</sup> etageareal og med en bygningshøjde på højst 34 m. Den maksimale bebyggelsesprocent i øvrigt er 150. Boligandelen skal udgøre mindst 35 % og højst 75 % af etagearealet.

### Detailhandel

Projektområdet østlige del ligger i Lyngbyvej Bydelscenter (Ram.nr. 5130), hvor der kan være 20.000 m<sup>2</sup> butik med en maksimal butiksstørrelse på 5.000 m<sup>2</sup> ved dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarer. Af de 20.000 m<sup>2</sup> er der 5.400 m<sup>2</sup> til ny butik, idet størstedelen heraf er bundet ved andre lokalplaner i bydelsområdet.

### Tillæg til Kommuneplan 2015

For at muliggøre projektet, ændres rammerne som beskrevet i redegørelsen under lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold.

### Bydelsplan

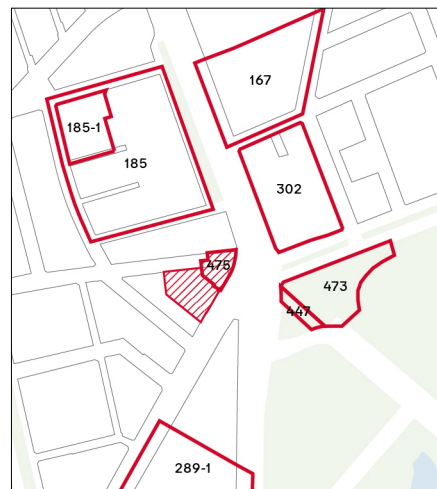
Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Østerbro Lokaludvalg har i deres bydelsplan 2017-2020 indarbejdet ønsker om, at bydelen skal være Københavns grønne bro til vandet med gode rammer om et mangfoldigt og levende hverdagsliv. Der skal være plads til alle, og bydelen skal hænge sammen både fysisk og socialt. Dette skal bl.a. ske ved at trække naturen ind i bydelens bymiljøer, så der er grønt i alle lokalområder. Bydelens byrum skal byde på grønne løsninger til gavn for miljø og klima. Samtidig skal Østerbros udendørs byrum i højere grad kunne bruges til aktivitet, udfoldelse og rekreation, der kan samle østerbroerne. Livet mellem husene skal understøttes, så livet ikke forsvinder ind i husene kl. 18, når butikkerne lukker.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 167 Heinrich Jessen II

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af en samlet erhvervsbebyggelse i den del af området, der tidligere hovedsageligt har været anvendt til fabriksvirksomhed. Herudover skal en eksisterende boligejendom fastholdes til



Lokalplaner i kvarteret. Det aktuelle område er angivet med skravering.

boligformål. Lokalplanen giver desuden mulighed for etablering af en tankstation mod Lyngbyvej.

#### **Lokalplan nr. 185, tillæg nr. 1 Ragnagade**

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boligformål og serviceerhverv. Herudover fastlægges bebyggelse og anvendelse således, at gener fra trafik fra Lyngbyvej så vidt muligt undgås. Eksisterende butikscener fastholdes som lokalt indkøbscenter. Lokalplanen muliggør indretning af hotel. Formålet med tillæg 1 er at ændre anvendelsen af området fra serviceerhverv til boliger og serviceerhverv samt at fastlægge bestemmelser for omfang og placering af nyt byggeri.

#### **Lokalplan nr. 289, tillæg nr. 1 Farmaceutisk Højskole**

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af en ny laboratoriebygning til Danmarks Farmaceutiske Højskole. Lokalplanens bestemmelser skal sikre de bebyggelsesmæssige og arkitektoniske kvaliteter og helheder, der har ligget til grund for udbygningen af Universitetsparkområdet, fastholdes. Formålet med tillæg 1 er at fastlægge bestemmelser for ubebyggede arealer. Samt at muliggøre opførelse af bebyggelse til universitet, forskning, administration og fællesfunktioner.

#### **Lokalplan nr. 302 Vibenshus Runddel**

Formålet med lokalplanen er at fastlægge principper for karreens anvendelsesmæssige og bebyggelsesmæssige forhold med henblik på at samle erhvervsbebyggelse langs Lyngbyvej og Jagtvej – og boligbebyggelse langs Australiensvej og Samsøgade. Bestemmelser i lokalplanen skal give hjørnebebyggelsen mod Vibenshus Runddel en markant udformning, der understreger den fremtrædende placering i bybilledet.

#### **Lokalplan nr. 447 Fællesklubberne**

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til offentlige formål og private institutioner mv. af almen karakter.

#### **Lokalplan nr. 473 Vibenshus Runddel Metrostationsplads**

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til offentlige formål og grønt område med mulighed for indpasning af metrostationsplads.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)

## **Københavns Kommunes overordnede strategier**

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: [www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv)

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

## **Miljø i byggeri og anlæg 2016**

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

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

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

## Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med projekttillæg. Lokalplanområdets separatkloakering vil blive indarbejdet i Projekttillæg 2020 til spildevandsplanen.

## Lokal håndtering af regnvand

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

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

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

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

## Skybrudssikring

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

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

Inden for lokalplanområdet er der registreret problemer med oversvømmelse.

## Skybrudsprojekter i området

I Jagtvej og Vibenshus Runddel vil der blive etableret kombinerede skybruds- og forsinkelsesveje. De kombinerede skybruds- og forsinkelsesveje er planlagt udført i 2035-2039. I Aldersrogade vil der blive etableret en grøn vej, der forventes udført i forbindelse med skybrudsprojektet på Jagtvej og Vibenshus Runddel, men kan fremskyndes hvis synergi med andre projekter som vejgenopretning taler for det.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af de kombinerede skybruds- og forsinkelsesveje og den grønne vej.

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

## **Vandforsyningsplan**

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

[kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874)

## **Varmeplanlægning**

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

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

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



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

## Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terrænniveau. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald). Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Erhverv og institutioner

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

## Jord- og grundvandsforurening

Matrikel 4159 er kortlagt som muligt forurennet (vidensniveau 1). Københavns Kommune har oplysninger om, at der har været skolæstefabrik med sprøjtelakering på grunden fra starten af 1900-tallet til omkring 1960. I forbindelse med en sådan produktion er der forskellige aktiviteter, der kan medføre, at jorden bliver forurennet.

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

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

Kontakt: [jordforurening@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@tmf.kk.dk](mailto:spildevand@tmf.kk.dk)

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:  
[www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder 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.

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

## Bilag IV-arter og flagermus

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

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

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatsdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 118 af 26. januar 2017.

## Flagermus

Eventuelle flagermus i lokalplanområdet vil ikke blive påvirket væsentligt, idet der ikke skal fældes træer i forbindelse med det planlagte.

## Øvrige bilag IV-arter

Der er ikke habitater i området, der ville være egnede for de øvrige bilag IV-arter.

# Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Vibenshus Runddel, Jagtvej, skel mod vest til matr.nr. 3975, 4205, 4202 Udenbys Klædebo Kvarter, Aldersrogade og skel mod matrikel nr. 3899 og 7000ea Udenbys Klædebo Kvarter.

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart, og at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området.
- at de ubebyggede arealer indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerens anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur.
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter matrikelnummer 3661, 3615, 4159 og del af vejmatrikel 7000ea, Udenbys Klædebo Kvarter, København og alle parceller, der efter den 5. februar 2019 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse i områderne

*Boliger og serviceerhverv*

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

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

#### 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. Boligandel i området

Boligandelen er vist på tegning nr. 2.

### Stk. 3. Erhvervsandel i området

Erhvervsandelen er vist på tegning nr. 2.

### Stk. 4. Boligstørrelser

*Eksisterende byområder*

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 25 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som fx bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

### Stk. 5. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser og kan blandt andet placeres i kælder eller stueetage.

For bebyggelse med særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

#### Kommentar

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

### Stk. 6. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

#### 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. 7. Forurenende virksomhed**

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

#### **Stk. 8. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 200 m<sup>2</sup>. Den enkelte butik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

#### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m<sup>2</sup> pr. 18. januar 2019.*

### **§ 4. Veje**

#### **Stk. 1. Vejlinjer**

Mod Jagtvej og Aldersrogade opretholdes de eksisterende vejlinjer, jf. tegning nr. 3.

#### **Stk. 2. Overkørsler**

Overkørsler placeres, som vist på tegning nr. 3.

#### **Stk. 3. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg**

De på tegning nr. 3 viste arealer, der er udlagt til vej, kan ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

#### **Kommentar**

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

#### **Stk. 4. Afvigelser**

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

#### **Stk. 5. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje**

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte matrikler.

#### **Kommentar**

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

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

## § 5. Bil- og cykelparkering

### Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 175 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel og 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til ungdomsboliger.

Bilparkering skal placeres i parkeringskælder med adgang via overkørsel som angivet på tegning nr. 3.

Højest 1 parkeringsplads må indrettes på terræn på Aldersrogade.

### Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> opført bruttoetageareal:

Boliger:	4 pladser
Ungdomsboliger:	4 pladser (100 % skal være overdækket)
Erhverv:	4 pladser (mindst 75 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger, erhverv og butikker skal 2 pladser pr. 1.000 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler.

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

#### Kommentar

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

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 375 under et for matriklerne 3661, 3615 og 4159, Udenbys Klædebo Kvarter, København.

*Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt eventuelle porte, affaldsrum i terrænniveau, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt

tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser.

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. 2. Bebyggelsens placering**

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne som vist på tegning nr. 4a.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning nr. 4a.
- c) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning nr. 4a.
- d) Altaner, karnapper og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 5.

## **Stk. 3. Bebyggelsens højde**

- a) Bygninger skal opføres med de på tegning nr. 4a viste maksimale bygningshøjder.
- b) Bygningshøjden måles fra terræn og til overkant tag.
- c) Gesims skal for ny boligbebyggelse mod Aldersrogade skal møde nabobebyggelsens gesims, således at de opleves sammenhængende.
- d) Stueetagen skal for erhvervsbygningen opføres i minimum 4 m høje.
- e) Der må ikke etableres teknik på taget. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningen. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1 m til servicering af elevatorer. Nødvendig teknik skal placeres minimum 0,8 m inde på taget målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 3,8 m og med en minimumsafstand på 3,8m målt fra bygningskant for hvad angår elevator- og trappetårne, når de er nødvendige for at kunne udnytte udendørs opholdsareal på tag.

## **Stk. 4. Husdybde**

Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger.

## **Stk. 5. Det skrå højdegrænseplan**

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

## **Stk. 6. Mindre bygninger**

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 1 og 2, må der i byrum B opføres mindre bygninger i én etage på maksimum 25 m<sup>2</sup>. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres 1 mindre bygning.

## **Stk. 7. Bevaringsværdige bygninger**

- a) På tegning nr. 4a er vist bevaringsværdig bygning. Bevaringsværdig bygning må ikke ændres, ombygges eller nedrives.

## Kommentar

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

- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

## Kommentar

*For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.*

- c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevalg, som den bebyggelse den erstatter.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Variation i bebyggelsen

Bygninger skal fremstå med skift i facadens arkitektoniske fremtræden.

### Stk. 2. Facader

- a) Materialerne skal for boligbebyggelsen være tegl. 6. og 7. etage skal være metal og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Materialerne for erhvervsbygningen skal være metal og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Farverne skal for boligbebyggelsen være lyse brune farver og mørkere brune farver i stueetagen og 6. og 7. etage. Farverne skal for erhvervsbygningen være brune.
- d) Mindre bygningsdele som fx karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.
- e) Nederste etage i boligbygningen skal være i tegl og markeres med en mørkere farve end 1. til 4. etage. Nederste etage i erhvervsbygningen kan være andet materiale end metal, såsom natursten, glas eller tegl.
- f) Boligbebyggelsen skal opføres med en sokkelhøjde på mellem 40-60 cm målt fra terræn. Erhvervsbygning skal opføres med en sokkelhøjde på minimum 30 cm målt fra terræn.
- g) Der må ikke bruges plastikmaterialer.



- h) Facaderne for erhvervsbygningen skal have afskårne hjørner og/eller markeres med søjler, opholdsmuligheder eller nicher.
- i) Erhvervsbygningen skal mod Aldersrogade variere i højden. Facaden skal trækkes tilbage tre gange, og hver tilbagetrækning skal være mellem 3 og 7 meter i dybden.
- j) På boligbebyggelsen skal de 2 øverste etager i metal have en hældning på mindst 75 grader, således at de 2 øverste etager opfattes som et tag alternativt skal 6. etage trækkes mindst 0,5 m tilbage fra facaden, og 7. etage skal have en hældning på mindst 75 grader, således at den øverste etage opfattes som et tag.
- k) For boligbebyggelsen gælder, at teglfacader skal etableres med relief omkring vinduer på mindst 4 cm dybde.
- l) For erhvervsbygningen gælder, at facaden skal på mindst en side af vinduet facettere skråt ind mod vinduet. Det skrå skal have en dybde mellem 10-40 cm i forhold til solorientering. Mod nord kan dybden varierer mellem 0-40 cm. Erhvervsbygningens facade skal være med horisontale linjer ved etageadskillelserne.
- m) For facadeforløb, vist på tegning nr. 5a, skal mindst 65 % af stueetagens facadelængde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 3 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- n) Der må maksimalt være 25 m mellem hver indgang i boligbebyggelsen.
- o) Port skal placeres, som vist på tegning nr. 4b. Port og låger skal være gitter, træ eller glas. Port skal minimum være 3 m bred og 2,8 m høj.
- p) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- q) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.  
Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.  
  
Effektbelysning er ikke tilladt.  
  
Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lys-aviser eller animerede reklamer.  
  
Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

### **Stk. 3. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Vinduerne i erhvervsbygningen skal have varierende størrelse, og højden på vinduerne skal være større end bredden.
- c) Vinduer i boligbygningen skal være lodret format, dvs. at højden på vinduerne skal være større end bredden.
- d) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- e) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.

- f) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- g) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

#### **Stk. 4. Tage**

- a) Tage på boliger skal indrettes med tagterrasser.
- b) Materialerne skal være i mørke farver.
- c) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- d) Tage skal være flade. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 6, kan have en anden udformning.
- e) Mindst 50 % af vinduer på 6 og 7. etage i boligbebyggelsen skal enten udføres som kviste eller med indramning. Kviste kan udføres med franske altaner.
- f) Værn om taghaver/tagterrasser på boligbebyggelsen skal være med balustre i metal og må ikke være i reflekterende materialer. Værn om taghaver/tagterrasser på erhvervsbygningen skal være med balustre i metal eller samme materiale som facade og må ikke være i reflekterende materialer.
- g) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- h) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- i) Om teknik på tage henvises til § 6, stk. 3g.

#### **Stk. 5. Altaner, karnapper, altangange**

- a) Der må ikke etableres altangange.
- b) Der skal placeres altaner på boligbebyggelsen mod gårdrummet.
- c) Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 1,1 m målt fra facaden, og frihøjden skal være mindst 2,8 m over vejareal eller andet areal med mulighed for færdsel med køretøjer.
- d) Karnapper må udføres som sammenhængende fra 1.til 4.sal i en brede på maksimalt 3,5 m og placeres som vist på tegning nr. 5b.
- e) Værn om altaner skal være med balustre i metal og/eller glas og må ikke være i reflekterende materialer.
- f) Altaners underside skal være i behandlede overflader i lyse nuancer.

#### **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. 6. Bevaringsværdig bebyggelse**

Enhver ombygning eller ændring af den på tegning nr. 4a viste bevaringsværdige bebyggelses ydre må kun ske efter forudgående dispensation fra Teknik- og Miljøudvalget.

## Kommentar

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

## § 8. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner

### Stk. 1. Friarealers størrelse

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

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

Størrelsen af friarealerne fastsættes under et for matrikel 3661, 3615 og 4159, Udenbys Klædebo Kvarter, København, som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	30 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner	100 %
Grundskoler	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

### Stk. 2. Afbigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, 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.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 6, stk. 7.

### Stk. 3. Bevaringsværdige træer

De på tegning nr. 6c viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis et træ er sygt, dødt eller faldet i en storm.

## Kommentar

En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.

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.

#### **Stk. 4. Indretning af ubebyggede arealer**

Indretningen skal ske som vist på tegningerne nr. 6a-c og som det fremgår nedenfor i stykke 5-11.

#### **Stk. 5. Byrum A**

*Faste belægninger*

Der skal være faste belægninger på højst 80% af friarealet.

*Bede*

Mindst 20 % skal være bede med beplantning. Bede 1/2 opføres i maksimalt 0,5 m højde.

*Beplantning*

Der skal være mindst 18 træer som vist på tegning nr. 6c.

Der skal mod boligbebyggelsen være facadebegrønning, som skal bestå af stedsegrønne eller løvfældende planter.

*Faste bænke*

Der skal være faste bænke.

*Hegning*

Byrum A skal være offentligt tilgængeligt og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

*Cykelchikaner og lignende*

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser, promenader og broer.

*Cykelparkering*

Parkeringspladser til cykler skal placeres i grupper med pladser til mellem 10 og 20 cykler pr. gruppe.

*Støjskærm*

Støjskærmen, vist på tegning nr. 7, skal være mindst 3,5 m høj. Støjskærm skal være i samme materialer og arkitektoniske formsprog som erhvervsbebyggelsen. Støjskærmen skal i mindst 50 % af strækningen være gennemsigtigt glas. Støjskærmen skal have en åbning, der muliggør gennemgang fra Jagtvej til Aldersrogade og skal indrettes med siddemulighed mod Jagtvej.

#### **Stk. 6. Byrum B**

*Faste belægninger*

Der skal være faste belægninger på højst 60 % af arealet.

*Bede*

Mindst 40 % skal være bede med beplantning.

*Beplantning*

Der skal være mindst 9 træer som vist på tegning nr. 6c.

Mindst 3 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på op til 15 m.

### **Stk. 7. Indretning af opholdsterrasse C**

*Bede*

Mindst 25 % skal være bede med beplantning.

### **Stk. 8. Indretning af opholdsterrasse D**

*Bede*

Mindst 40 % skal være bede med beplantning.

*Beplantning*

Der skal være mindst 6 træer som vist på tegning nr. 6c. Træerne skal kunne opnå en højde på op til 6 m.

### **Stk. 9. Indretning af kantzone a**

*Dybde*

Kantzonen skal have en dybde på minimum 2,5 m.

*Faste bænke*

Der skal være faste bænke ved alle boligindgange.

*Cykelparkering*

I umiddelbar nærhed af boligindgange skal der være pladser til mellem 5 og 10 cykler.

### **Stk. 10. Indretning af kantzone b**

*Dybde*

Kantzonen skal have en dybde på 3 m.

*Terrasser*

I stueetagen skal være en terrasse ved hver bolig. Terrassen må højst være to tredjedele af kantzonen dybde.

*Hegning*

Terrasser skal hegnes med hæk eller lignende. Hegn må maksimalt være 1,2 m målt i forhold til det omgivende terræn.

### **Stk. 11. Beplantning**

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning nr. 6c viste nye træer er plantet.

#### **Kommentar**

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

### **Stk. 12. Oplag**

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

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

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i  $L_{den}$  (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

- Boligers, skolars og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hotellers, boligers, skolars og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

#### Kommentar

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

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

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

#### Kommentar

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Eks-tern 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.

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

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny boligbebyggelse, at der er etableret støjskærm placeret som vist på tegning nr. 7.

## § 10. Regnvand

### Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til Aldersrogade eller Jagtvej, således at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

### Stk. 2. Regnvand på terræn

Byrum vist på tegning nr. 6a skal udformes med render, kanaler eller regnbede til afledning af overfladevand.

## **§ 11. Matrikulære forhold**

Området må udstykkes yderligere.

## **§ 12. Retsvirkninger**

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

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

## **§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter**

Lokalplan nr. 475 Jagtvej 171 bekendtgjort den 21. juni 2012 ophæves i sin helhed.

### **Kommentarer af generel karakter**

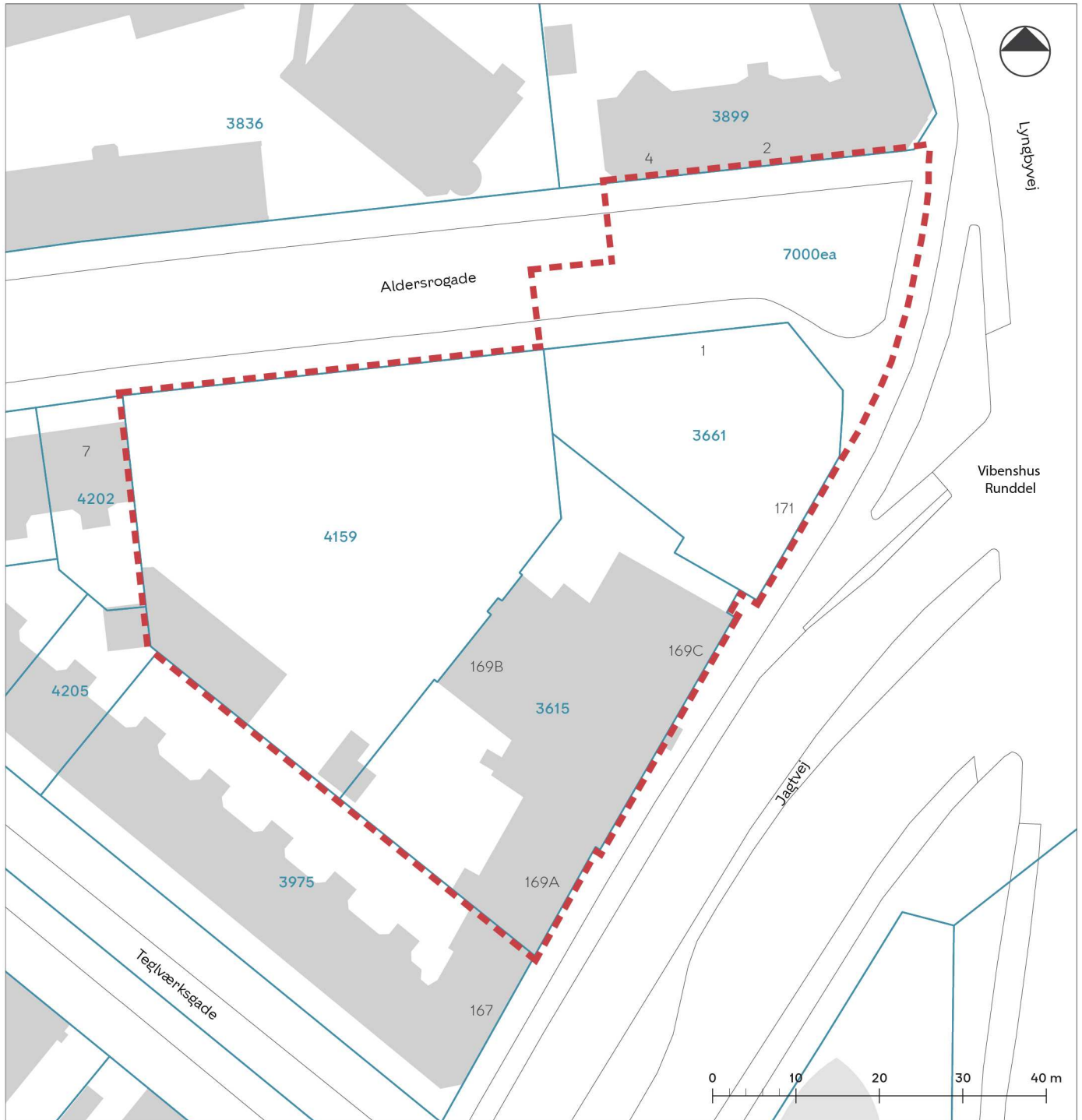
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.*

*Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

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

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

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Områdeafgrænsning

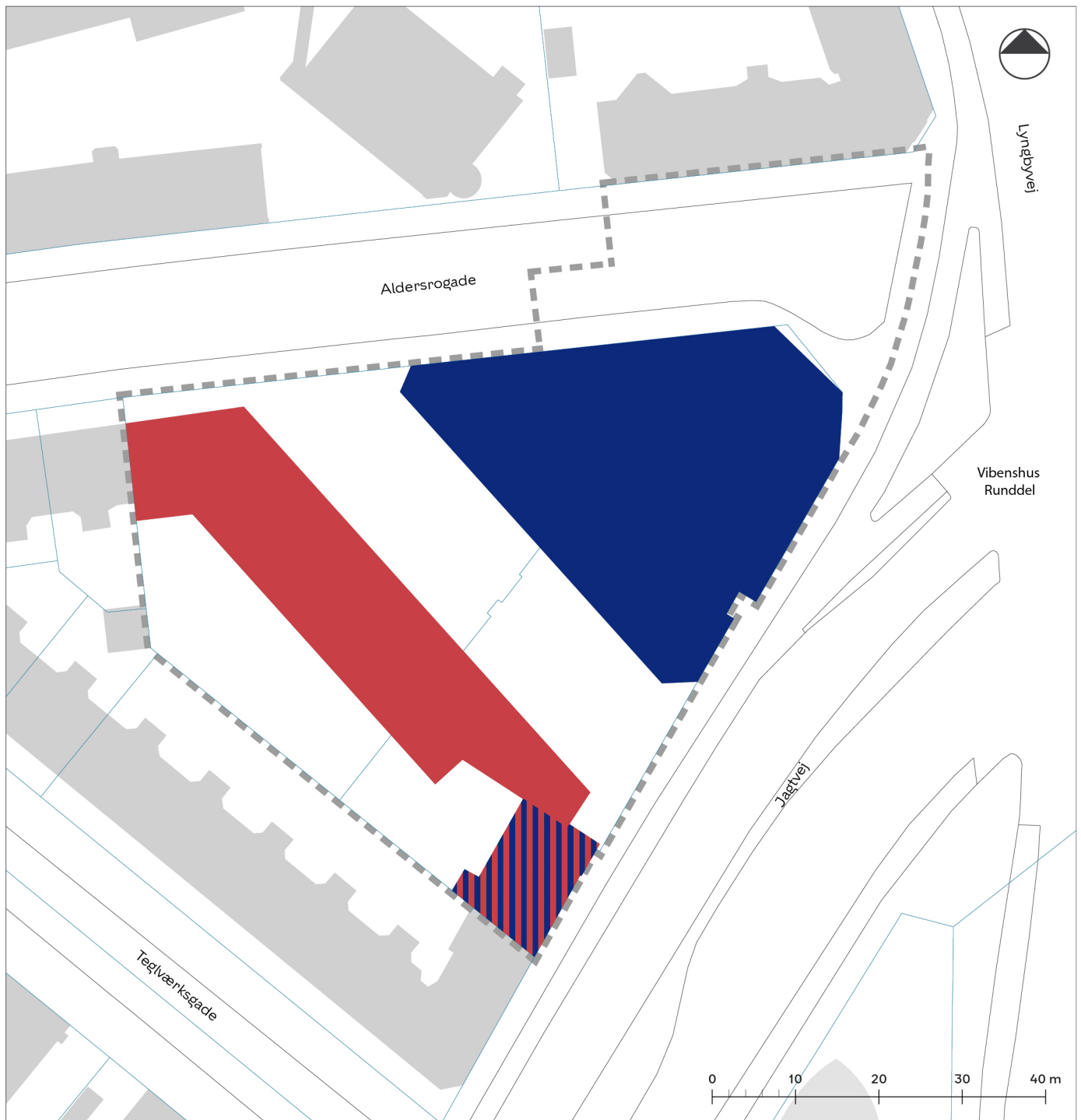
XX Matrikel




■ Eksisterende bygning




1-171 Husnumre



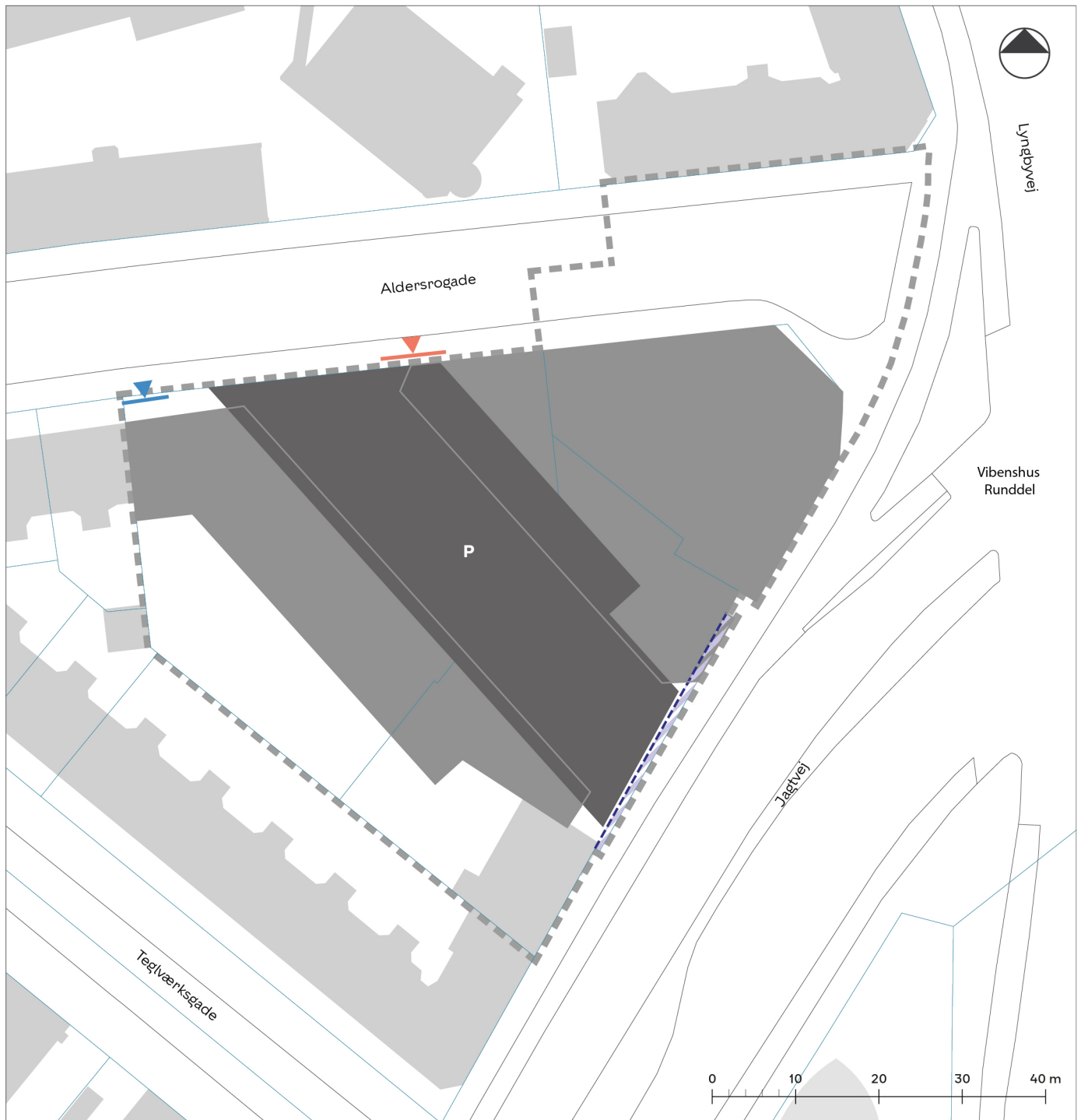
## Tegning 2 · Anvendelse



-  Boliger
-  Serviceerhverv
-  Boliger eller serviceerhverv

-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning

## Tegning 3 · Veje



--- Vejbyggelinje

▨ Vejudlæg der kan ophæves

▼ Overkørsel

▼ Overkørsel til parkering

--- Områdeafgrænsning

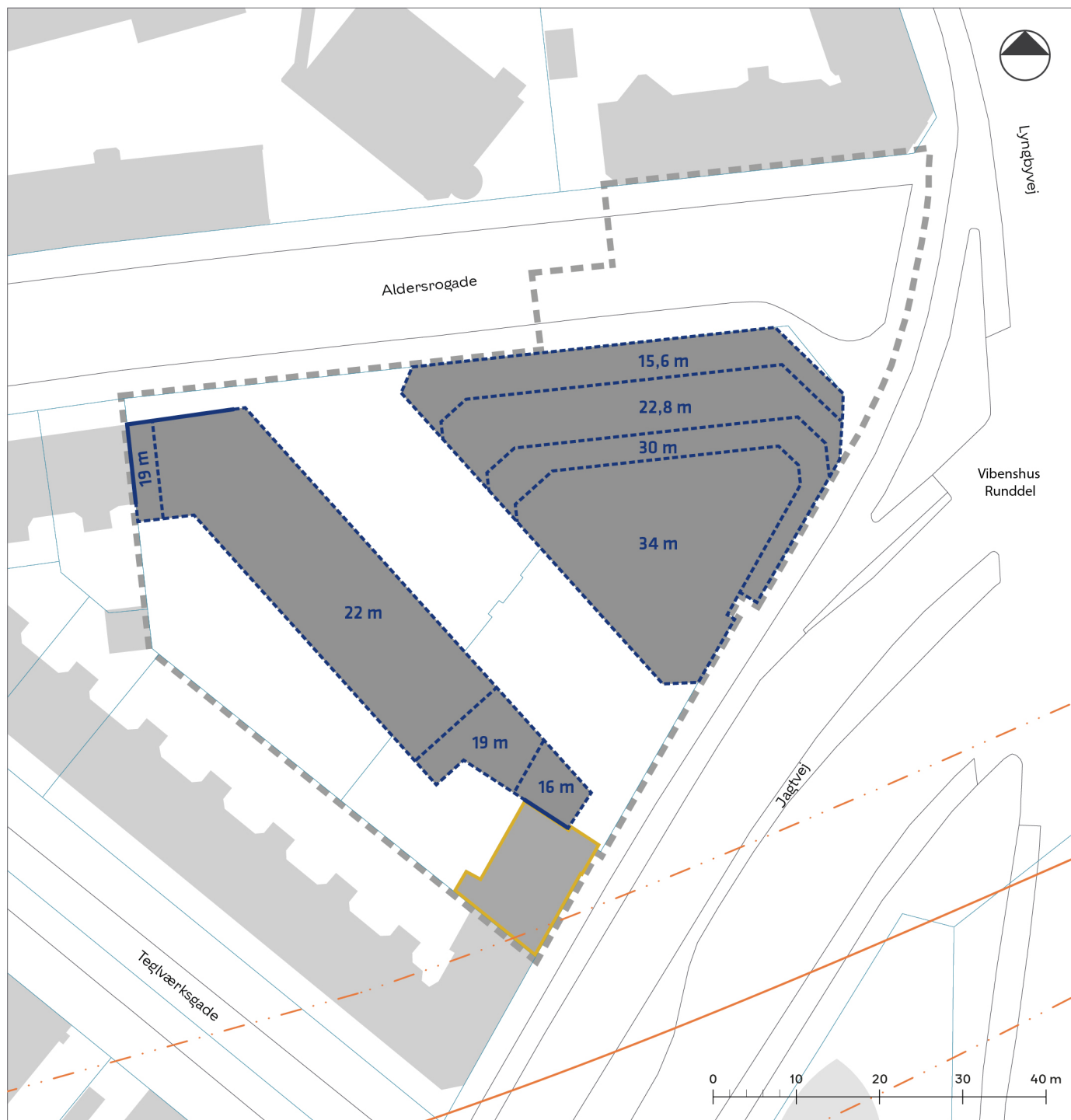
— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

**P** Byggefelt for parkeringskælder

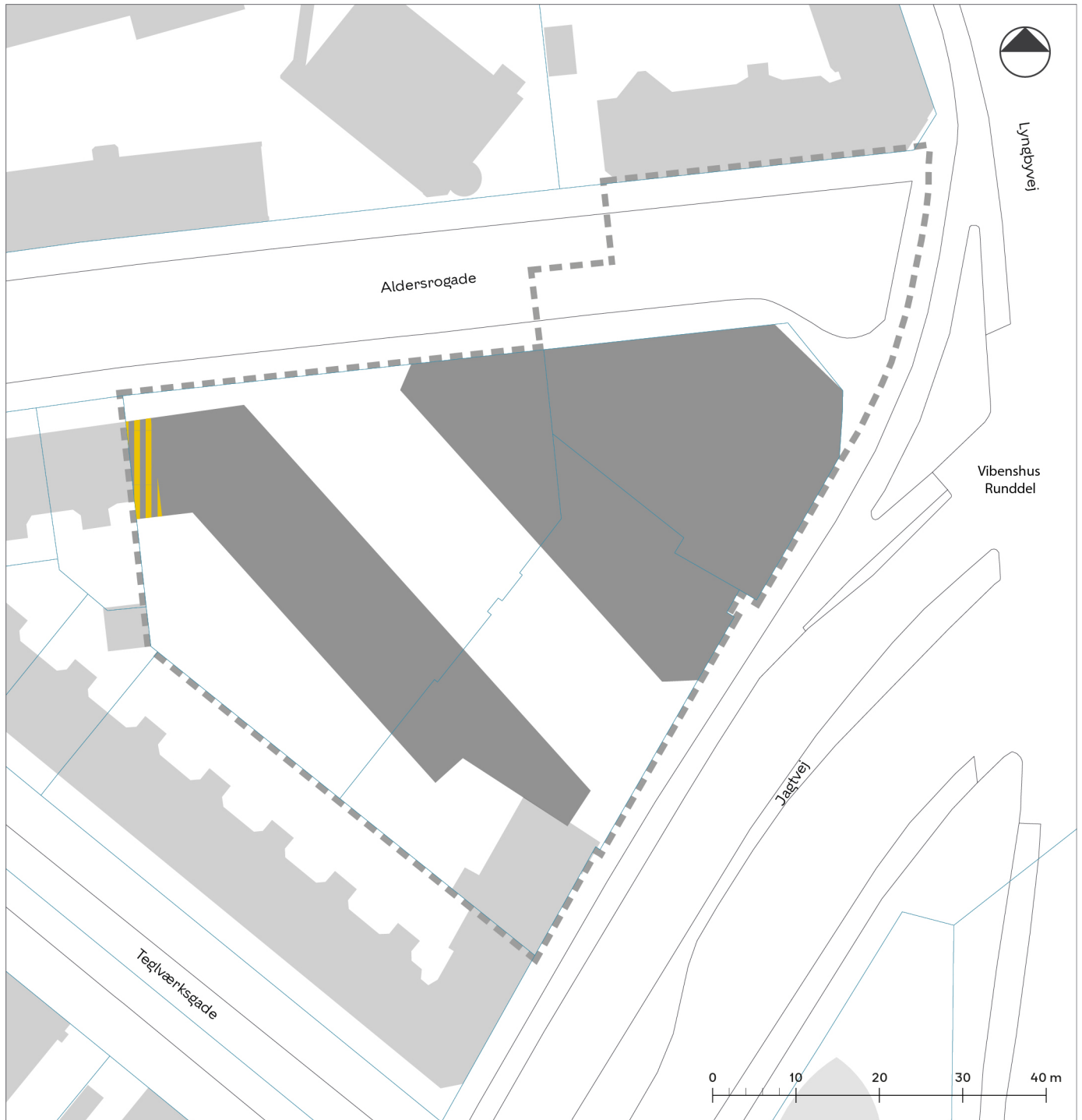
## Tegning 4a · Omfang og placering



- Byggefelt hvor bygning skal følge kant
- Byggefelt
- XX m Maks. bygningshøjde i meter
- Bevaringsværdig bygning

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Kommende metrolinje
- Servitutlinje for kommende metro

# Tegning 4b · Porte



Placering af port

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

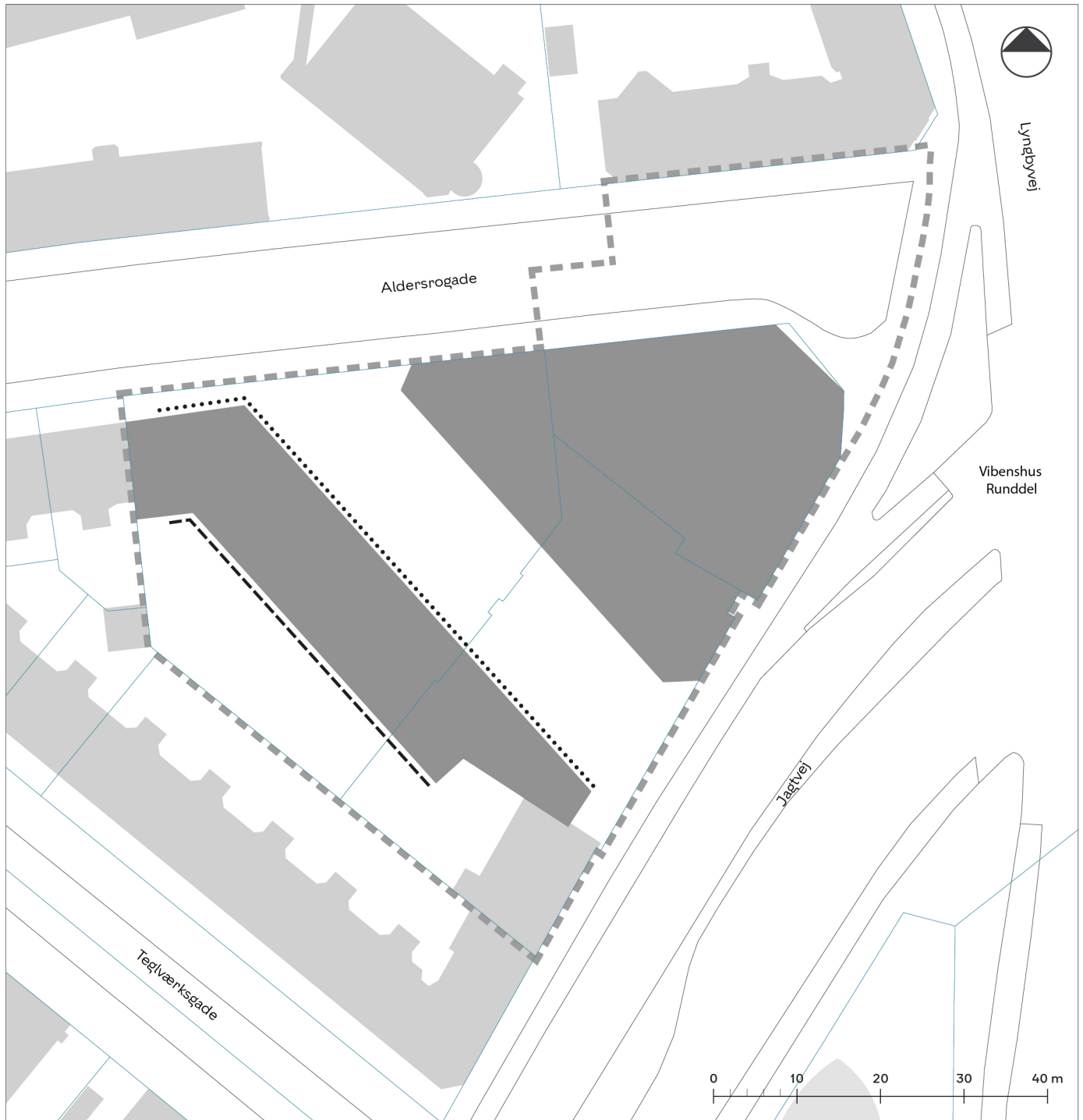
## Tegning 5a • Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facadelængde med gennemsigtigt glas
- Tilbagetrækning i stueetagen min. 5,4 m
- Tilbagetrækning i stueetagen min. 2,7 m

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

## Tegning 5b • Altaner og karnapper



- Altan maks. fremspring 1,1 m
- ..... Karnap maks. fremspring 1,1 m

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

# Tegning 6a · Byrum



**A-B** Byrum på terræn

**C-D** Byrum på tag

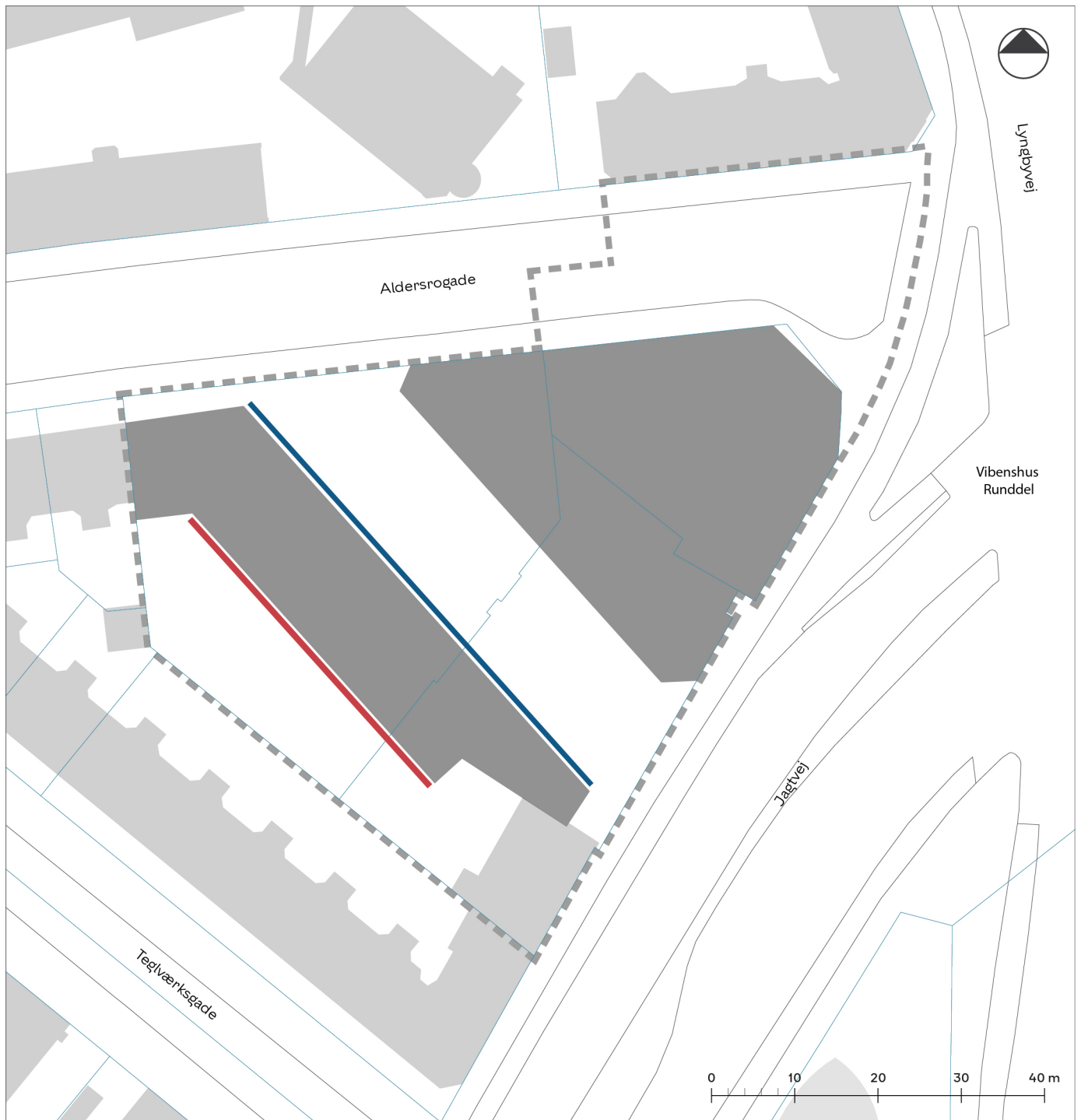
--- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel





■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

## Tegning 6b · Kantzoner



-  Kantzone a
-  Kantzone b

-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt



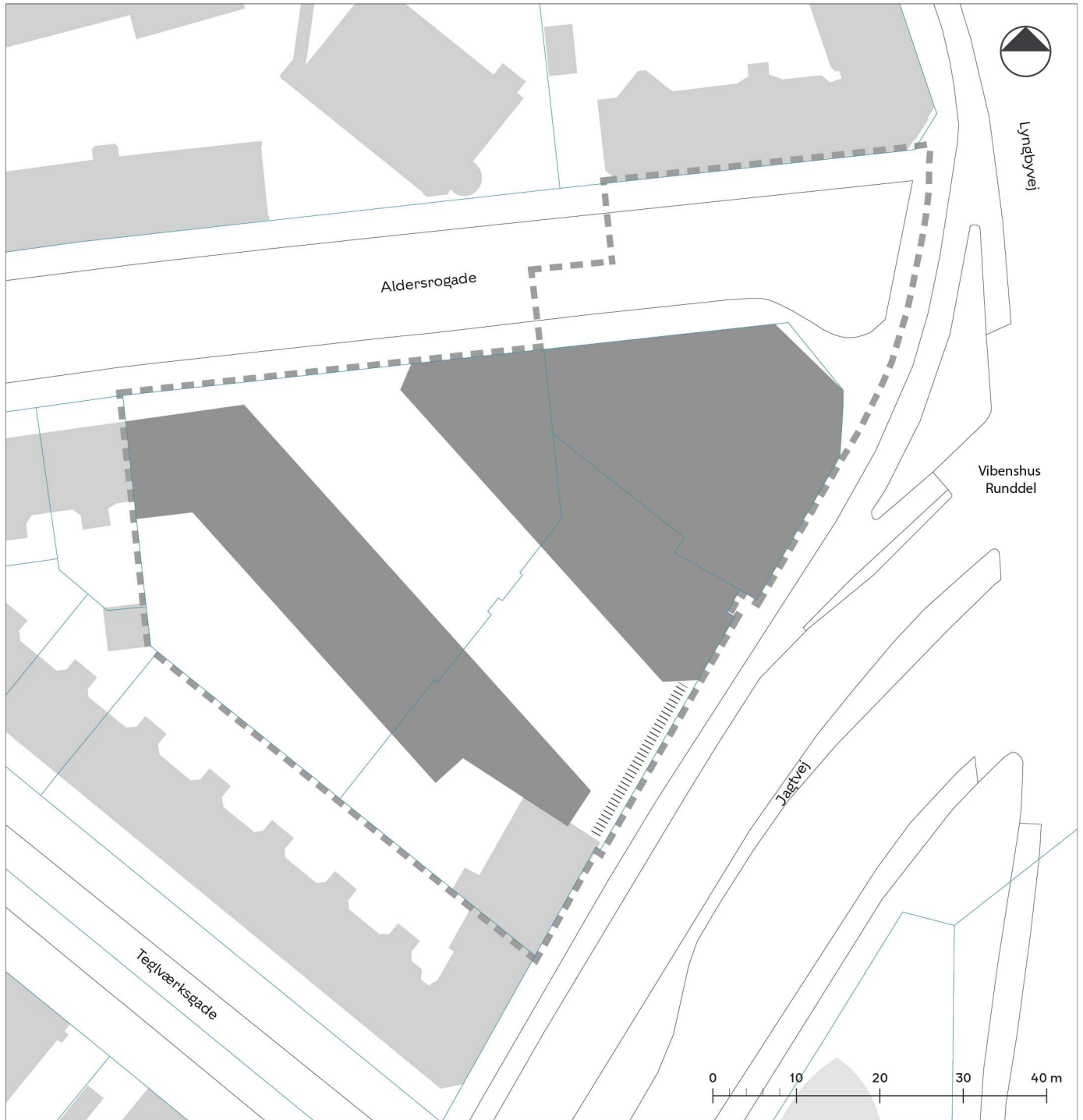
## Tegning 6c · Træer og beplantning



- Bevaringsværdigt træ
- 6-18** Byrum, hvor der skal plantes min. antal træer

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

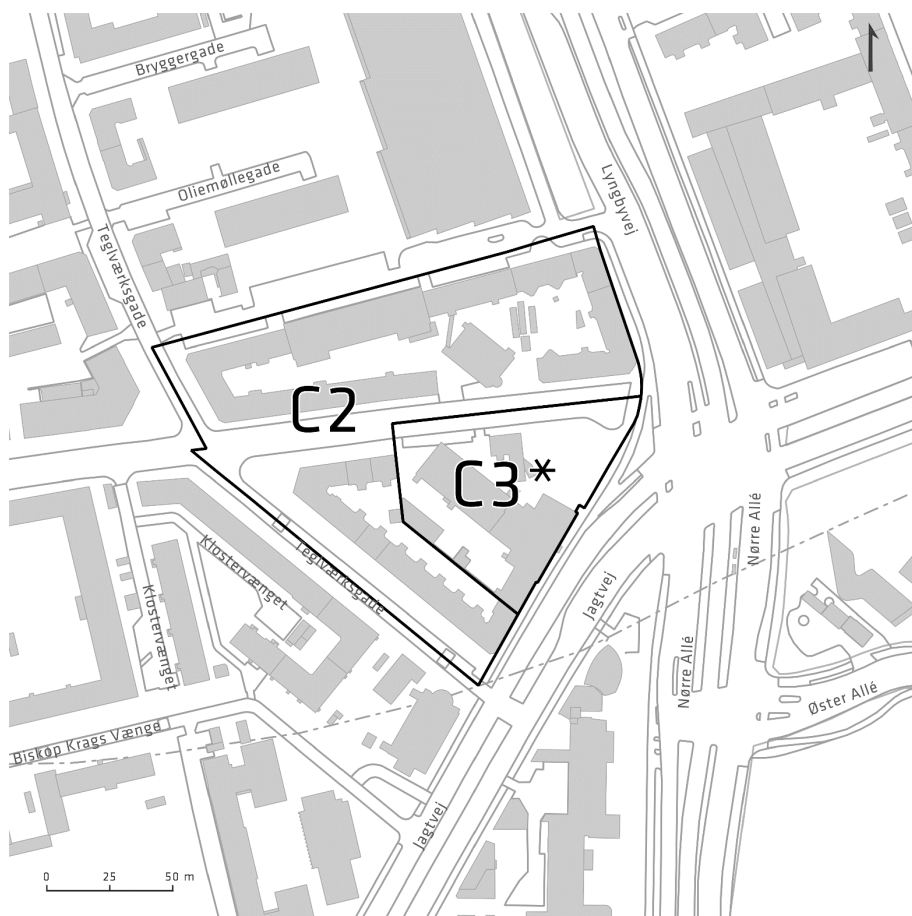
# Tegning 7 · Støjskærme



||||||| Støjskærm

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015



I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018, foretages følgende ændringer:

C2\*-ramme (Plan.nr. 4009) ved Vibenshus Runddel i Østerbro Bydel opdeles i en C2-ramme (Plan.nr. 4381) og en C3\*-ramme (Plan.nr. 4380) som vist på tegningen.

C3\*-rammen har en maksimal bebyggelsesprocent på 375 og følgende særlige bemærkning: "Der kan i lokalplan tillades bebyggelse med en højde på op til 34 m."

**Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX 2019**

**Center for Byudvikling den XX. XXXX 2019**

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

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.

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. Forbuddene 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.

## **Mindretalsudtalelser**

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Vibenshus Runddel Vest med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.

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

## Borgermøde

Københavns Kommune [og lokaludvalg] inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslagene og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]**

