

# Forslag til lokalplan "Sundevedsgade-karreen " med kommuneplantillæg



Offentlig høring fra 5. november 2008 til 12. januar 2009

Borgerrepræsentationen har den 18. september 2008 vedtaget forslag til lokalplan "Sundevedsgade-karreen" med tilhørende kommuneplantillæg.  
Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro.

## **Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget**

Formålet med lokalplanen.....	3
Baggrund.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Planlægning.....	5
Skitseprojekt til nybyggeri .....	6
Intentioner i lokalplanen .....	9
Tillæg til kommuneplan .....	10
Intentionerne i byfornyelsesbeslutningen.....	10
Planens påvirkning af miljøet.....	10

## **Lokalplanforslag**

§ 1. Formål .....	14
§ 2. Område .....	14
§ 3. Anvendelse .....	14
§ 4. Vejforhold.....	16
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	16
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	17
§ 7. Ubebyggede arealer .....	19
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	20
§ 9. Retsvirkninger .....	21
§ 10. Bortfald af lokalplan.....	21
Kommentarer af generel karakter.....	21
Lokalplantegning.....	22

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

## **Forhold til øvrig planlægning og lovgivning**

Kommuneplan 2005.....	26
Lokalplaner for naboområdet.....	26
Miljø i byggeri og anlæg .....	27
Jordforurening .....	27
Regnvand .....	27
Københavns Kommunes boligpolitik .....	27
Lov om miljøvurdering af planer og programmer .....	28
Trafikstøj.....	28
Varmeplanlægning.....	28
Affald .....	29
Tilladelse i henhold til anden lovgivning .....	29

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

## **Praktiske oplysninger .....**

Forsidefoto: De to markante virksomheder i karreen, der flytter.

Luftfoto af lokalplanområdet set mod nord. (JW Luftfoto, august 2004)



### Formålet med lokalplanen

Det overordnede formål med lokalplanen for "Sundevedsgade-karreen" er at muliggøre opførelse af et større nyt boligbyggeri, der erstatter eksisterende erhverv, og huludfyldninger. Desuden skal lokalplanen fastlægge bevaringsværdige sammenhænge og angive principperne for en pladsdannelse mod Enghavevej. Endelig skal lokalplanen sammen med byfornyelsesbeslutningen for karreen sikre, at der tilvejebringes hensigtsmæssige friarealer for alle karreens beboere og brugere, samtidig med, at der gives mulighed for at opretholde undervisnings- og kulturelle aktiviteter i dele af baghusbebyggelsen.

### Baggrund

Ejerne af Enghave Motor og Carl Møller Trælasthandel har besluttet at nedlægge deres virksomheder i karreen, bl.a. som følge af ønskerne om etablering af et samlet fællesgårdanlæg som led i byfornyelsen, og begrænsning af parkeringsmulighederne på Enghavevej som led i kommunens cykelstiprojekt. Ejeren af Enghave Motor har købt ejendommen med trælasthandlen med henblik på et samlet nybyggeri efter nedrivning af størstedelen af den eksisterende bebyggelse. Nobel arkitekter har for denne ejer af ejendommene Sundevedsgade 21-25 og Enghavevej 12-16 fremsendt et skitseprojekt til nybyggeri på ejendommene med anmodning om, at der tilvejebringes det fornødne plangrundlag herfor. Projektet viser en randbebyggelse mod Sundevedsgade, Enghavevej og en ny plads på Enghavevej 6-10 samt en bebyggelse i 9½ etager ved sydgavlen af et erhvervsbaghus. Nybyggeriet indeholder ca. 100 familieboliger samt butikker og cafeer mv. i stueetagen mod Enghavevej og pladsen. Der er herudover bl. a. aktuelle byggeovervejelser på 2 andre ejendomme med tilsammen ca. 20 boliger og butikker i stueetagen mod Vesterbrogade. Karreen indgår i byfornyelsesområdet på Ydre Vesterbro, og foruden lokalplan

er der udarbejdet forslag til byfornyelse. Desuden forudsætter nybyggeriet med sin placering og højde et tillæg til kommuneplanen.

### Lokalplanområdet og kvarteret

Den ca. 14.000 m<sup>2</sup> store karré, der afgrænses af Enghavevej, Sundevedsgade og Vesterbrogade, er den sidste af byfornyelseskarréerne på Ydre Vesterbro. Den består af 20 ejendomme og rummer en blanding af bolig- og erhvervsbebyggelse opført fra 1827 til 2003.

Det samlede etageareal er godt 25.000 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 53 pct. anvendes til boliger (ca. 200 lejligheder) og resten til erhverv, herunder motorcykelvirksomheden Enghave Motor A/S, Enghavevej 16/Sundevedsgade 21-25 og trælsthåndlen Carl Møller A/S Enghavevej 12-14.

Mod Vesterbrogade ligger der et hotel og inde i karreen det 5½ etager høje erhvervsbaghus Vesterbrogade 107E / Enghavevej 8, der bl.a. rummer Rytmask Center og musikstudiet Medley. Der er butikker mv. i stueetagerne mod Vesterbrogade og Enghavevej. "Tove Ditlevsens Mindehave", Enghavevej 6, anvendes til restaurant med udendørs servering i sommerhalvåret og rummer pavillonbebyggelse og træbeplantning. Karreen er som de øvrige karréer på Vesterbro relativt tæt bebygget med en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på ca. 180. Bebyggelsesprocent for de enkelte ejendomme varierer fra 0 til 378. Det ubebyggede areal udgør 28 pct. af hele etagearealet, og ca. 3.500 m<sup>2</sup> heraf er arealer, der primært anvendes som boligfrieareal, svarende til ca. 26 pct. af boligetagearealet. Størstedelen af dette friareal ligger på 7 ejendomme i den nordvestlige del af karreen, hvor der efter en forsanering i 1970'erne er etableret et fælles gårdanlæg. De øvrige boligejendomme har utilfredsstillende friarealforhold. Enghavevej 6 og 10 ejes af Københavns Kommune.

Planområdet er overvejende omgivet af tæt karrébebyggelse. Syd for ligger Tove Ditlevsens Plads ud for Matthæusgades Skole. Mod nord afgrænses området af Vesterbrogade, der med sit varierede forløb og skiftende karakter er et særdeles markant gaderum af særlig betydning for Vesterbro både rumligt og funktionelt.

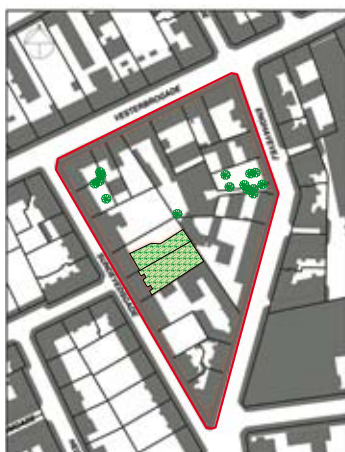


"Tove Ditlevsens Mindehave"  
Enghavevej 6.

I kvarteret er der gennemført et projekt "Helhedsorienteret byfornyelse på Ydre Vesterbro", der indbefatter omlægning af vej- og pladsarealer samt belysning. De allerede byfornyeede karreer er omfattede af lokalplaner. For Tøndergade-karreer (lokalplan nr. 370) er der udarbejdet et forslag til tillæg til lokalplanen og byfornyelsesbeslutningen med henblik på nyt boligbyggeri og et samlet fælles gårdanlæg. Borgerrepræsentationen har imidlertid i mødet den 2. oktober 2008 besluttet, at disse forslag til tillæg bortfalder.

Kvarteret rummer flere skoler og daginstitutioner samt medborgerhus, bibliotek, musikspillestedet Vega, Teatret ved Sorte Hest og mange butikker og anden privat service. Enghaven, Enghave Plads, Skydebanehaven og Sønder Boulevard er de større rekreative områder i kvarteret. Carlsberg, hvor planlægningen af et stort nyt integreret byområde er igangsat, grænser op til kvarteret. Der kører busser på Vesterbrogade og Enghavevej og med etablering af Cityringen med metrostation på Enghave Plads i en afstand af 3-500 m fra karreen, vil der være tale om en særdeles god kollektiv trafikbetjening. Kvarteret indgår i den nye kommunale parkomatordning, der har til formål at begrænse pendlertrafikken og forbedre parkeringsforholdene for beboerne. Der er etableret beboerparkeringspladser i Rejsbygadekomplekset, hvilket vil give mulighed for at fjerne en del bilparkering fra veje og pladser.

### Planlægning



*Bevaringsværdig beplantning i planområdet.*

*I forbindelse med anlæg af en plads mod Enghavevej kan træerne fjernes og erstattes af anden beplantning.*

I Kommuneplan 2005 indgår karreen i et B5\*-område, der omfatter flere af byfornyelseskarreerne på Ydre Vesterbro. For dette område skal der i lokal- og byfornyelsesplanlægningen i vidt omfang lægges vægt på at bevare karré- og bebyggelsesstrukturen. I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og størrelsen af friarealet erstattes af en bebyggelsesplan, hvori indgår fredet og bevaringsværdig bebyggelse. Bebyggelsesplanen skal muliggøre opførelse af sluttet randbebyggelse med et etageantal og en husdybde, der svarer til det i karreen sædvanlige, afvejet med hensynet til lys- og friarealforhold. Der kan tillades enkelte mindre, arkitektonisk motiverede afvigelser herfra samt opførelse af mindre bygninger, skure og lignende i gårdrummene. Ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsarealer. I kommuneplanen er ejendommene langs Vesterbrogade og den del af Enghavevej, der ligger ud for karreen, udpeget til bydelscenter. I bydelscentret må det samlede bruttoetageareal til butikformål maksimalt øges med 6.000 m<sup>2</sup>. Arealet af de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>.

Den del af karreen, der ligger langs Vesterbrogade, er omfattet af lokalplan nr. 178. Der er en strøggadelokalplan, der skal sikre, at Vesterbrogade opretholdes som handelsegade.

De fleste bygninger inden for karreen er med i kommunens registrering af bevaringsværdige bygninger, Save-registreringen. Af 19 registrerede forhuse er 5 på bevaringstrin 3 og 9 på trin 4. Hertil kommer 3 baghuse på trin 3 og 5 på trin 4. Der er registreret 15 bevaringsværdige træer i karreen, heraf 9 i og op til "Tove Ditlevsens Mindehave" og 4 i det allerede etablerede fælles gårdanlæg i den nordvestlige del af karreen sammen med anden bevaringsværdig beplantning.

Bevaringsværdier

- Høj bevaringsværdi trin 3
- Middel bevaringsværdi trin 4
- Middel bevaringsværdi trin 5
- Lav bevaringsværdi



“Vesterbro Trafik- og Byrumsplan” blev godkendt af Bygge- og Teknikudvalget 2003 som grundlag for det videre arbejde med trafikken og byrummene på Vesterbro. Planen indeholder forslag til den trafikale struktur på Vesterbro og en gennemgang af bydelens rekreative potentialer. Vesterbrogade og Enghavevej er fordelingsgader, der begge har et beregnet trafikstøjniveau på 70 dB(A). På fordelingsgader afvikles den vigtigste bus-, bil- og cykeltrafik i bydelene. Sundevedsgade er lokalgade med et skønnet trafikstøjniveau på under 60 dB(A). På lokalgader tilstræbes det at minimere biltrafikens omfang og hastighed. Efterfølgende er der anlagt cykelstier på Enghavevej bortset fra strækningen ud for karreen, der afventer de aktuelle overvejelser om byfornyelse og lokalplanlægning. I kvarteret er der gennemført et projekt med omlægning af veje, pladser og belysning som led i en helhedsorienteret byfornyelse. Endvidere blev det grønne parkstrøg på Sønder Boulevard indviet i maj 2007.

### Skitseprojekt til nybyggeri

Det skitserede nybyggeri, der erstatter Enghave Motor og trælasthandelen, har et etageareal på ca. 10.700 m<sup>2</sup> og omfatter ca. 100 boliger placeret i en randbebyggelse i 4½ etage mod Sundevedsgade og i 5½ etage mod Enghavevej og en ny plads på Enghavevej 6-10. Ved sydgavlen af erhvervsbaghuset Vesterbrogade 107E/Enghavevej 8 er der vist en bygning i 9½ etager, der vil dække den 5½ etager høje gavl og fungere som et “landmark” for karreen og den nye plads.

Randbebyggelsens gennemsnitlige husdybde er ca. 11,5 m, eksklusive altaner. Stueetagen mod Enghavevej og pladsen indeholder ca. 860 m<sup>2</sup> til butikker og cafeer mv. opdelt i mindre enheder af boligbebyggelsens opgange, der har adgang fra begge facader.

Boligstørrelsen varierer fra ca. 80 til ca. 140 m<sup>2</sup> med et gennemsnit på over 95 m<sup>2</sup>, og alle boliger har store opholdsaltaner mod gårrummet, som medvirker til at skabe varierede og levende facader mod gården. Et bevaringsværdigt baghus i 2½ etage bibeholdes og indrettes formentlig til boliger.

Ved udformning af bebyggelsen er det målet, at nybyggeriet indpasser sig naturligt i kvarteret både hvad angår proportioner og materialevalg. Samtidig skal nybyggeriet arkitektonisk signalere, at der her ligger et byggeri, der afspejler vor tid. Mod Enghavevej opdeles bebyggelsen ved tilbagerykning i 2 tempi.

Facaderne er tænkt i en lys grålig teglsten, der opbrydes af galvaniserede stålprofiler, der markerer etageadskillelserne. I gedefacaderne, der fremstår uden fremspring, indarbejdes der et system af skodder med galvaniserede stålprofiler og strækmetal. Hjørner markeres med vinduer, der "går om hjørnet", hvilket vil medvirke til at skabe en markant facade og tilføre boligerne brugsmæssig kvalitet. Tage beklædes med zink, og ved den høje bygning udføres de to øverste etager med zinkbeklædning for at give bygningen en lettere fremtræden.

Parkering etableres i kælder med adgang via en port fra Sundevedsgade.

Friarealerne indgår i det fælles gårdanlæg, der etableres som led i byfornyelsen. Der afgives areal til udvidelse af Enghavevej med henblik på anlæg af cykelstier på en strækning ud for karreen.

Den almennyttige forening Rytmisk Center, der ejer baghuset Vesterbrogade 107E / Enghavevej 8, overvejer at påbygge en ny tagetage og at ændre adgangsforholdene mod pladsen i forbindelse med etablering af en påbygning på en et-etages sidebygning, der rummer musikstudiet Medley.



*Illustration af nybyggeriet Enghavevej  
12-16 set fra gårdrummet mod nord.*



MURPARTIER I  
STUEETAGE



FACADEKARAKTER



*Illustrationer, der viser nybyggeriet med Enghavevej og pladsen, samt referencer til facadeudformning i tegl. Skitse til nybyggeri og plads. Udformningen af pladsen og afgrænsningen til Tove Ditlevsens Mindehave fastlægges i samarbejde med ejere og bruger i en senere fase.*





### Intentioner i lokalplan

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for udvikling af karreen, herunder byfornyelsen og de muligheder den giver for etablering af et sammenhængende fælles gårdanlæg for alle karreens boligejendomme. Der skal sikres et fortsat islæt af erhverv primært i stueetagen mod Vesterbrogade og Enghavevej, og nybyggeri skal være af høj arkitektonisk standard i samspil med den eksisterende bebyggelse.

Det har tidligere i forløbet været forudsat, at de bevaringsværdige 2½ etager høje bygninger Enghavevej 12 og 14 skulle sikres i lokalplanen, men efter ejerens beslutning om at nedlægge trælasthandlen i nr. 12 og 14 er en sådan bevaring ikke realistisk, da bygningerne er i dårlig stand og uforholdsmæssigt dyre at istandsætte til andre formål.

Ny randbebyggelse i samme højde som de tilstødende bygninger vil skabe mere egale proportioner i gaderummet. Desuden vil en trinvis tilbagerykning give mulighed for cykelstier i begge sider af Enghavevej.

Med planen fastlægges der en plads på Enghavevej 6-10, der mod syd afgrænses af nybyggeri i overensstemmelse med skitseprojektet og mod vest af det 5½ etager høje erhvervsbureau Vesterbrogade 107E/Enghavevej 8. Tove Ditlevsens Mindehave, som ligger på Enghavevej 6, bevares med den udstrækning, den har i dag. Det vil dog være nødvendigt at renovere området, som trænger til istandsættelse. I dag er området hegnet, men for at pladsen skal fungere, vil det være nødvendigt at fjerne hegnet og etablere en form for graduering af pladsen fra den fuldt offentlige del ved nybyggeriet mod syd frem mod udeserveringspladsen mod nord. Desuden skal der afgives areal til udvidelse af Enghavevej. Fra pladsen kan der være tilkørsel til erhvervsbureauet og et mindre parkeringsareal vest herfor, men adgangen fra Vesterbrogade nedlægges som led i byfornyelsen og opførelse af et nyt forhus med boliger og butikker i stueetagen.

Endvidere skal anlægget af pladsen tage hensyn til de funktioner, som centret i øvrigt ønsker at have mod pladsen.

Der bliver adgang fra pladsen ved Enghavevej over mod Vesterbrogade 107B og C, således at også arealet foran disse ejendomme bliver offentligt tilgængeligt. Porten i Vesterbrogade 107B skal fungere som adgang til Vesterbrogade. Pladsen anlægges som led i gennemførelsen af byfornyelsesbeslutningen i samarbejde mellem ejere og beboere. Magelæg skal sikre en hensigtsmæssig afgrænsning mellem det areal, som kommunen kan afhænde til nybyggeri, de arealer, der skal afgives til vej, og de private arealer. Samlet afgives der ca. 320 m<sup>2</sup> til Enghavevej.

Der er endvidere mulighed for nybyggeri på Sundevedsgade 3A-C og Vesterbrogade 107C, hvor den eksisterende bebyggelse også er i dårlig stand og for påbygning af en ny tagetage på Rytmask Centers bygning.

Med de forventede nybyggerier og afgivelse af areal til Enghavevej vil bebyggelsesprocenten for karreen under ét stige fra ca. 180 til ca. 230. Boligandelen vil stige fra 53 til 77 pct. af det samlede etageareal i karreen.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at friarealer skal indgå i fællesanlæg i overensstemmelse med byfornyelsen og om at parkering, skal etableres i underjordiske anlæg bortset fra enkelte pladser ved Rytmask Center. Ejerne kan

samarbejde om at opfylde parkeringskravene ved etablering af parkering under terræn med adgang fra Sundevedsgade 25.

Nybyggerierne rummer tilsammen ca. 120 boliger, og der er fastlagt strøggadebestemmelser for stueetagerne bortset fra Sundevedsgade og punkthuset. Efter byfornyelsen forventes der at være ca. 7.600 m<sup>2</sup> fælles friareal. Af dette areal vil ca. 2.200 m<sup>2</sup> være offentligt tilgængeligt, og heraf vil pladsen, inklusive Tove Ditlevsens Mindehave, udgøre omkring halvdelen. De 7.600 m<sup>2</sup> svarer til ca. 30 pct. af boligetagearealet, mens boligerne i dag har ca. 3.500 m<sup>2</sup> friareal, der er meget ulige fordelt.

### Tillæg til kommuneplan

Det nybyggeri, der er lagt op til i lokalplanforslaget, indebærer et tillæg til Kommuneplan 2005. De gældende rammer tillader således kun fastlæggelse af en bebyggelsesplan bestående af sluttet randbebyggelse i 5½ etage svarende til det i karreen sædvanlige. Da det drejer sig om en stor karré, og da den resulterende bebyggelsesprocent på ca. 230 ikke overstiger det sædvanlige i kvarteret, hvor bebyggelsesprocenten for de små karreer ofte er over 300, kan et tillæg anbefales. Med tillægget tillades bebyggelse inde i karreen omkring en ny plads ved Enghavevej og i op til 10 etager ved gavlen af et eksisterende baghus ved samme plads. Den høje bygning placeres et sted, hvor skyggegenerne er begrænsede, og hvor bygningen kan fungere som fikspunkt for karreen og pladsen.

### Intentioner i byfornyelsesbeslutningen

Karreen er udpeget til byfornyelse med det formål at forbedre friarealforholdene.

Ifølge den gældende byfornyelseslovgivning er det op til de enkelte ejere at søge støtte til ombygningen af deres ejendomme. Derfor indeholder beslutningsforslaget ikke bestemmelser om ombygning.

Forslaget, der er udarbejdet af SBS for kommunen, indeholder bestemmelser om nedrivninger af baghuse, garager og skure og etablering af et fælles gårdanlæg omfattende alle ejendomme i karreen. Der er bestemmelser om fællesporte. I erhvervsbaghuset Vesterbrogade 107E/Enghavevej 8 og i bagbygningen til Vesterbrogade 107 B foregår i dag undervisnings- og koncertvirksomhed. Ved skitseringen af gårdanlægget er der sikret mulighed for at disse aktiviteter kan opretholdes og udbygges. Detailudformningen af friarealerne skal ske i et tæt samarbejde med karreens beboere og brugere efter vedtagelsen af byfornyelsesbeslutningen.

Gennemførelsestidspunktet vil være afhængigt af nybyggeriernes færdiggørelse, og der vil eventuelt skulle ske en etapedeling. Der skal ske en genhusning for så vidt angår 6 boliger fra Enghavevej 12-14 samt 8 boliger fra Sundevedsgade 3A-C.

### Planens påvirkning af miljøet

Der vil ved gennemførelsen af byfornyelsesbeslutningen og opførelsen af nybyggeri være midlertidige miljømæssige gener i forbindelse med nedrivning af baghuse og nyanlæg af gårdanlægget. På længere sigt vil der være gunstige påvirkninger af miljøet, idet udendørs opholds- og legemuligheder forbedres, og der forventes ressourcebesparelse ved bevaring af størstedelen af bebyggelsen og ved udnyttelse af eksisterende og fremtidig infrastruktur.



- Evt. glasoverbygning
- ▨ Handicapparkering (2 stk), cykel-P, vareindlevering og ophold, 300m<sup>2</sup>
- Del af fælles gårdanlæg med offentlig adgang
- Lukket fælles gård
- Af- og pålæsning
- Køreareal
- ➔ Fællesporte
- Matrikelskel

Byfornyelsesforslagets skitse til gårdanlæg.



21. marts kl. 9.



21. marts kl. 12.



21. marts kl. 16.



21. juni kl. 9.



21. juni kl. 12.



21. juni kl. 16.



21. juni kl. 19.

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for området begrænset af Vesterbrogade, Enghavevej og Sundevedsgade.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for beslutninger i henhold til byfornyelseslovgivningen og for opførelse af ny bebyggelse i karreen. Som led heri skal følgende hensyn tilgodeses:

- Der lægges vægt på at forbedre boligforholdene, herunder at sikre, at der ved nybyggeri og nyindretning indrettes store boliger, idet der er en stor andel af små boliger i bydelen.
- Ejendommene langs Vesterbrogade og Enghavevej indgår i bydelscentret, og disse gadestrækninger skal opretholdes som butiksstrøg.
- Der ønskes en forbedring af trafikforholdene på Enghavevej ved en vejudvidelse, og der ønskes en pladسدannelse ved Enghavevej til aktivitet og ophold indrammet af eksisterende og ny bebyggelse. Herudover skal kvarterets karrestruktur fastholdes og udbygges samtidig med, at bebyggelsesmæssigt bevaringsværdige sammenhænge respekteres. Som led heri muliggøres der nedrivning af eksisterende bevaringsværdig, men utidssvarende bebyggelse.
- Ny randbebyggelse skal ved opdeling i facadeenheder, udformning og proportionering af den enkelte facadeenhed og ved valg af materialer og farver sikre, at der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning i gadebilledet. En højere bygning i karrens indre ved gavlen af et eksisterende baghus skal fungere som landmark for karreen.
- De ubebyggede arealer skal - udover pladsen - helt overvejende anlægges med fælles opholdsarealer. Der kan etableres mindre, bykologiske anlæg i gårdrummet.
- Gennem bevaring af størstedelen af den eksisterende bebyggelse, ved krav til friarealer, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved krav om kollektiv varmforsyning samt gennem muligheden for etablering af miljømæssige servicefunktioner tilstræbes, at det ældre byområde udvikles med respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 43a, 43b, 43c, 43d, 99, 100, 102, 103, 118, 119, 128, 133, 143, 286, 287, 302, 307, 310, 316, 378 og 379 Udenbys Vester Kvarter, København, samt alle parceller, der efter den 1. maj 2008 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

Området fastlægges til helårsboliger.  
Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale,

uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv, herunder undervisning og kulturelle formål i baghuset Vesterbrogade 107E / Enghavevej 8. I bebyggelsen mod Vesterbrogade og Enghavevej samt mod den i § 7, stk. 1, fastlagte plads ved Enghavevej fastlægges den nederste etage - stueetagen eller kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau - til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Stueetagen må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende. Uanset denne bestemmelse kan Teknik- og Miljøforvaltningen i særlige tilfælde - hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede - tillade indretning af en sådan virksomhed. Bruttoetagearealet i den enkelte butik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>. For området som helhed må det samlede bruttoetageareal til butikksformål ikke overstige 4.000 m<sup>2</sup>. Første sal i bebyggelsen mod Vesterbrogade, Enghavevej og pladsen samt undtagelsesvis den nederste etage i bebyggelsen mod Sundevedsgade - stueetagen eller kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau - må anvendes til serviceerhverv, såsom liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger. Der må ikke indrettes butikker. Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med beboelse.

#### Kommentar

Ved krav om helårsbeboelse 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.

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

#### Stk. 2.

Nye boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup>, og ingen bolig må være mindre end 75 m<sup>2</sup>. Ved sammenlægning af eksisterende boliger og indretning af nye boliger i tagetager skal disse krav opfyldes i videst muligt omfang. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingende bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelsen om boligstørrelser.

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer).

#### Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

#### Stk. 1.

Mod Vesterbrogade og Sundevedsgade opretholdes de eksisterende vejlinier.

## § 4. Vejforhold

- Stk. 2.** Mod Enghavevej fastlægges der en vejudvidelseslinje på ejendommene matr.nr. 99, 103, 118 og 119 ibid., som vist på tegning nr. 1. På de øvrige strækninger opretholdes de eksisterende vejlinier.
- Stk. 3.** Adgang til parkeringskælder til nybyggeri skal ske fra Sundevedsgade, som vist på tegning nr. 1. Køreadgang til ejendommen matr.nr. 133 ibid. skal ske fra Enghavevej.
- Stk. 4.** Der fastlægges 3 m hjørneafskæringer.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1.** Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 1 viste principielle bebyggelsesplan. I bebyggelsesplanen indgår endvidere den på tegningen viste bevaringsværdige bebyggelse samt bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng. På tegningen er desuden markeret baghusbebyggelse, der forventes bibeholdt. Bevaringsværdig bebyggelse og bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng, må kun nedrives efter Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse.
- Stk. 2.** Nybyggeri mod Vesterbrogade og Enghavevej og sydsiden af pladsen skal opføres i 5 etager samt udnyttet tagetage. Gesimshøjden må ikke overstige 16,5 m og bygningshøjden ikke 20 m. Nybyggeri mod Sundevedsgade skal opføres i 4 etager samt udnyttet tagetage. Gesimshøjden må ikke overstige 13,5 m og bygningshøjden ikke 17 m. Nybyggeri ved sydgavlen af det eksisterende baghus på matr.nr. 133 ibid. skal opføres som et punkthus i 9 etager med udnyttet tagetage. Gesimshøjden må ikke overstige 28 m og bygningshøjden ikke 32 m. Den gennemsnitlige husdybde må ikke overstige 11,5 m, eksklusive altaner, og skal tilpasses husdybden på naboejendommene, jf. markering ved nybyggeri på tegning nr. 1. For punkthuset må den gennemsnitlige husdybde ikke overstige 10 m.

### Kommentar

Placering af bebyggelse med åbninger inden for en afstand af 2,5 m fra naboskel forudsætter tinglysning af deklaration på naboejendommen om et byggetrækligt skel i en afstand af 5 m eller flytning af skellet. Gennemførelse af den fastlagte bebyggelsesplan indebærer, at bebyggelsesprocenten for enkeltejendomme vil variere fra ca. 50 til ca. 360 inden de nødvendige matrikulære ændringer. Bebyggelsesprocenten vil for karreen som helhed være ca. 230, inklusive eksisterende baghusbebyggelse, der forventes bibeholdt. De ubebyggede arealer vil være af størrelsesordenen 24 pct. af etagearealet.

- Stk. 3.** Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 1-2 kan der på gårdsiden af eksisterende bebyggelse og på permanent fritstående gavle og bagvanter ske påbygning af installationstårne, glasinddækninger og lignende, hvor det er be-



## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

grundet i miljømæssige og/eller funktionelle forhold samtidig med, at det findes forsvarligt ud fra arkitektoniske og lysmæssige hensyn. Endvidere kan eksisterende tagetager udnyttes i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse, ligesom der kan ske fornyelse af tagetagen på baghuset Vesterbrogade 107E / Enghavevej 8 og påbygges en etage på sidebygningen hertil.

**Stk. 4.** Udover den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 1-2, kan der opføres enkelte mindre udhuse og lignende, herunder byøkologiske anlæg i gårdrummene.

**Stk. 5.** Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, gesimshøjder og husdybder fastsat i stk. 1-2.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

**Stk. 1.** Bygningernes materialer udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Eksisterende bygninger må i nævnte henseende ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

**Stk. 2.** For eksisterende bebyggelse gælder særligt:

- a) Facadeændringer mod gader skal udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske særpræg, herunder i forhold til evt. karakteristiske, lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes med respekt for den pågældende bygnings arkitektur og byggeskik.
- b) Facadeoverflader opretholdes som oprindeligt. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som oprindeligt. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudsede og kalkes eller males.
- c) Permanent fritstående gavle og bagvanter skal så vidt muligt behandles som facader og forsynes med vinduer, franske altaner og lignende, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse skal udformes og placeres på baggrund af en helhedsløsning for den pågældende gavl/bagvant.

### Kommentar

Åbning af permanent fritstående gavle / bagvanter i skel forudsætter tinglysning af deklaration på naboejendommen om et byggeretligt skel i en afstand af 5 m.

- d) Nye vinduer, yderdøre m.v. skal udføres som oprindeligt, hvad angår proportioner, materiale, farve og detaljering. Glas skal være af planglas.
- e) Opholdsaltaner kan etableres mod gårdsiden. Etablering af opholdsaltaner mod gade kan kun ske efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse på baggrund af en helhedsløsning for den pågældende facade, hvor

arkitektur, placering, udformning og sammenhængen med naboejendomme indgår.

- f) Ved indretning af beboelse i tagetagen skal denne forsynes med kviste eller lignende opbygninger, som er tilpasset bygningens arkitektur og facaderytme. Udformningen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- g) Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade etableret tagterrasser mod gårdsiden under hensyntagen til bebyggelsens tagudformning, og såfremt terrasseværn ikke er synlig fra gadesiden.

### Stk. 3.

For ny randbebyggelse gælder særligt:

- a) Bebyggelsen skal opdeles i facadeenheder med længder, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn harmonerer med facadelængderne på den pågældende gadestrækning og facaderne skal harmonere med nabobebyggelser, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng med hensyn til facadeudtryk.
- b) Vinduer skal harmonere med de i pkt. a) nævnte nabobebyggelsers oprindelige vinduer med hensyn til placering og proportioner.
- c) Tage skal udformes som sadeltage eller med anden form for tagopbygning, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn harmonerer med tagformerne på den eksisterende randbebyggelse i det pågældende område. Udnyttede tagetager skal fortrinsvis udføres med kviste eller lignende opbygninger mod gadesiden. Udformningen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen
- d) Uanset pkt. a), b) og c) kan Teknik- og Miljøforvaltningen tillade en anden facade- og tagudformning, såfremt anden udformning vil tilføre gadebilledet en særlig arkitektonisk kvalitet.
- e) Opgange skal have adgang til begge facader.
- f) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner. Eventuelle opholdsaltaner mod gade skal udføres som indeliggende altaner med brystninger, der flugter med facaderne eller med et lodret altan/karnapmotiv efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse.

### Stk. 4.

Det gælder særligt for stueetagen i facadebebyggelse mod Vesterbrogade, Enghavevej og pladsen, at der ikke må etableres sammenhængende facader, der rækker ud over den enkelte facadeenheds længde. Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke tilmures eller blændes ved tilklæbning og lignende, så de får karakter af facadebeklædning. Gesimser, søjler og andre arkitektoniske facadeelementer skal holdes fri for skiltning.

### Stk. 5.

Skiltning reklamering og opsætning af facadebelysning, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse og skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske karakter i bybilledet. Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og den pågældende bygnings arkitektoniske ud-

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

tryk. Der må ikke opsættes signboards, lysaviser eller reklameskilte med løbende eller blinkende effekter.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, må ikke finde sted.

### Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinier og anbefalinger for ændringer af bevaringsværdige bygninger, samt for skilte og facadeudstyr generelt. Publikationen "Facader og skilte i København" kan fås ved henvendelse til Center for Bydesign.

### Stk. 6.

Tekniske anlæg og installationer på tag skal udformes således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremtræder som tilpassede til tagudformningen i øvrigt og som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1.

De ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Arealerne skal udformes på en sådan måde, at belægning, beplantning, belysning og inventar efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn vil give området en kvalitativ og helhedspræget fremtræden.

På ejendommene Enghavevej 4-10 skal der etableres et byrum i form af en plads, der skal være offentlig tilgængelig, med en afgrænsning som vist på tegning nr. 1.

### Kommentar

Størstedelen af de ubebyggede arealer, herunder pladsen ved Enghavevej, skal anlægges som led i byfornyelsen efter en proces, hvor de involverede parter inviteres til at deltage.

### Stk. 2.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering må ikke indrettes på terræn, men skal etableres i underjordiske anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse. Undtaget herfra er enkelte pladser i forbindelse med baghuset Vesterbrogade 107E / Enghavevej 8.

### Stk. 3.

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

### Stk. 4.

Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelsehæmmedes færdsel på arealerne.

### Stk. 5.

De på tegning nr. 1 markerede bevaringsværdige træer samt karaktergivende beplantninger må ikke fældes, fjernes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse. Træerne på den fremtidige plads ved Enghavevej

## § 7. Ubebyggede arealer

må dog fældes, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri og anlæg af pladsen, og på betingelse af, at der plantes nye træer efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

### Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer i øvrigt forudsætter dispensation. Det vil blive betinget, at der sker en genplantning af træer af passende størrelse.

Der må ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning inden for træers drypzoner uden forudgående godkendelse af Teknik- og Miljøforvaltningen. For Ny plantning gælder, at træer i åbne muldbede skal have minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. Træer i lukkede befæstelser, herunder på parkeringsdæk, skal have minimum 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. For træer, som plantes i muldbede og i lukkede befæstelser, skal plantehullet være mindst 50 cm dybt. Ved plantning af træer på dæk skal bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 80 cm over de befæstede arealer.

For at hindre jordkomprimering skal de eksisterende og kommende grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeopbevaring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden skal træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder således, at træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, jf. dog § 5, stk. 1, anvendes, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vejtrafik. For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 70 dB(A), og at mindst én facade ikke må belastes med mere end 55 dB(A). Det udendørs støjniveau på de primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A). Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, hotel, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A).

### Kommentar

I henhold til bygningslovgivningen må det indendørs støjniveau i beboelsesrum mod vej ikke overstige 30 dB(A), der er det gennemsnitlige støjniveau over hele døgnet.

Miljøstyrelsen har udgivet en ny vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor der anvendes en ny beregningsmodel. Kommunen overvejer implementeringen af denne nye vejledning, og der vil i givet fald ske konsekvensrettelser af bestemmelserne i forbindelse med den endelige vedtagelse.

### Stk. 2.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anvendes, placeres, jf. dog § 5, stk. 1, udføres og indret-

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

tes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i området.

### Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007.

## § 9. Retsvirkninger

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

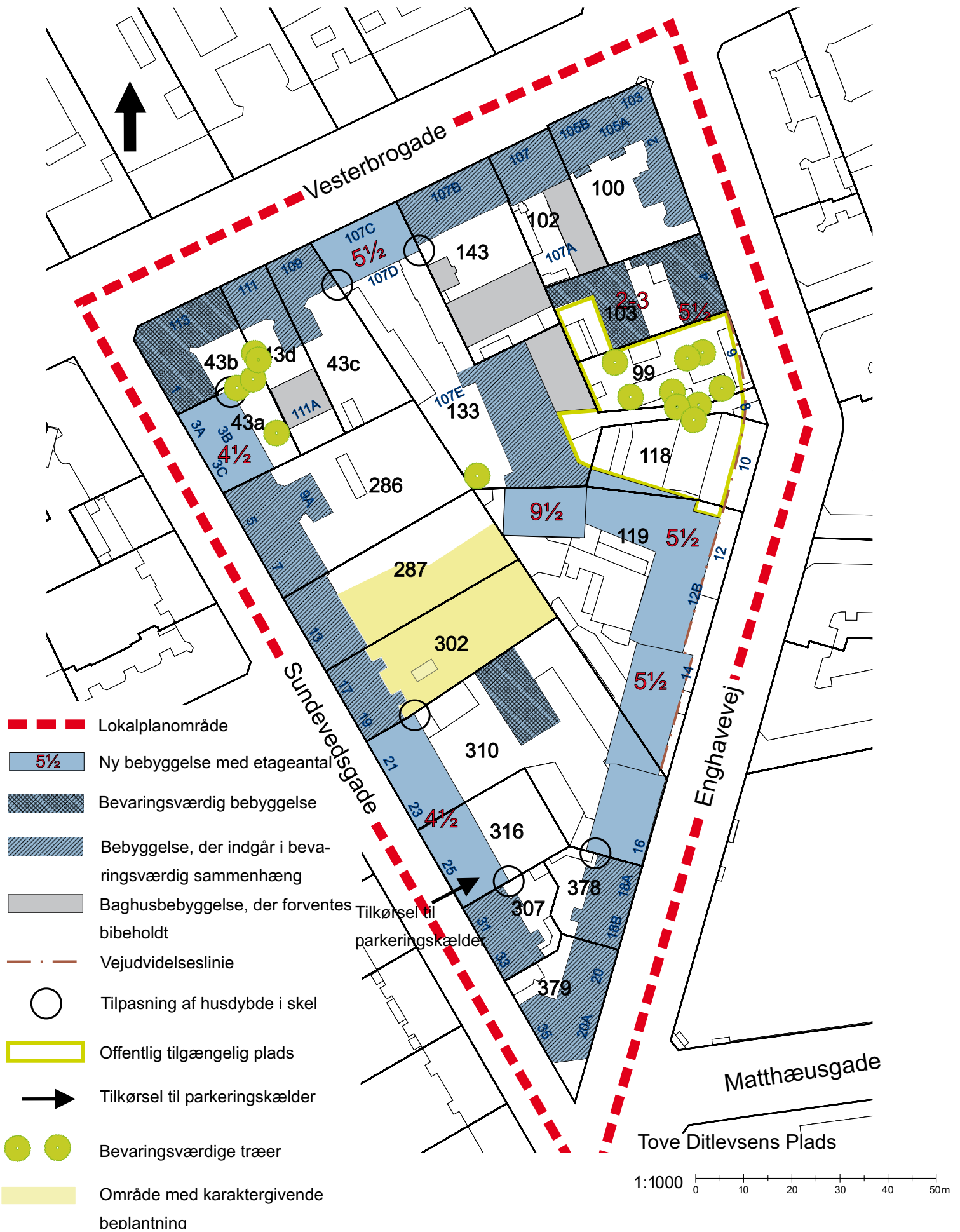
Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagen forbehold og i øvrigt er lovlig.

## § 10. Bortfald af lokalplan

Strøggadelokalplan nr. 178, tinglyst den 27. august 1991, ophæves for de af lokalplanen omfattede ejendomme matr. nr. 43 b, 43 c, 43 d, 100, 102, 133 og 143 Udenbys Vester Kvarter, København, Vesterbrogade 103-113.

### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens 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 bestemmelser i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig stansning af arbejdet i henhold til museumslovens § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden et jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på, at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen ved Center for Miljø. Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Vejledninger herom kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Permanent tilladelse til dræning af grundvand tillades ikke i Københavns Kommune.
- f) Der skal afsættes plads til opsamling af affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.





Tillægget til kommuneplan 2005 er udarbejdet i forbindelse med forslag til lokalplan "Sundevedsgade-karreen" for at muliggøre et 9½ etagers højt byggeri i Sundevedsgade-karreens indre samt omkring en ny pladsdannelse ud til Enghavevej.





## **Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2005 for "Sundevedsgade-karreen"**

I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) ændres herved rammebestemmelserne i Kommuneplan 2005 for det på tegningen viste område beliggende sydvest for krydset mellem Enghavevej og Vesterbrogade.

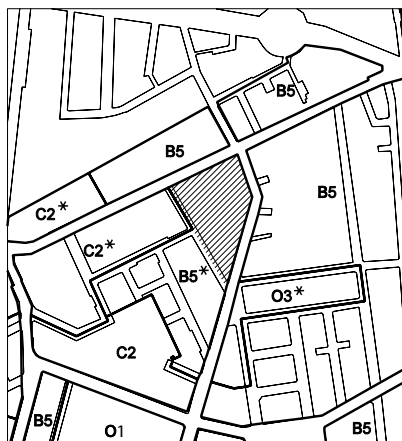
For området gælder bestemmelserne for B5-områder samt den særlige B5\*-ramme for byfornyelsesområdet Indre Vesterbro m.fl. i Kommuneplan 2005 med følgende særlige bemærkning:

B5\* - "Sundevedsgade-karreen": Mellem Sundevedsgade, Enghavevej og Vesterbrogade gælder endvidere, at der i en lokalplan kan fastlægges et byggefelt i karreens indre med mulighed for bebyggelse på op til 10 etager med en maksimal bygningshøjde på 32 m, og der kan muliggøres opførelse af bygninger i karreens indre omkring en ny pladsdannelse ud til Enghavevej.

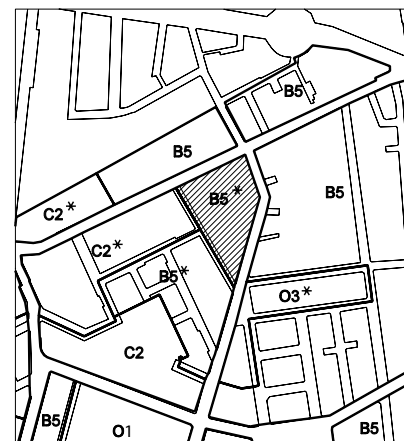
Vedtaget af Borgerrepræsentationen den 18. september 2008.

**Økonomiforvaltningen, Center for Byudvikling**

Rammer for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2005: S er områder fastlagt til serviceerhverv, C er områder fastlagt til boliger og serviceerhverv, B er områder fastlagt til boliger, O er områder fastlagt til offentlige formål, institutioner m.v., og T er områder fastlagt til tekniske anlæg af offentligalmen karakter. \*-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.



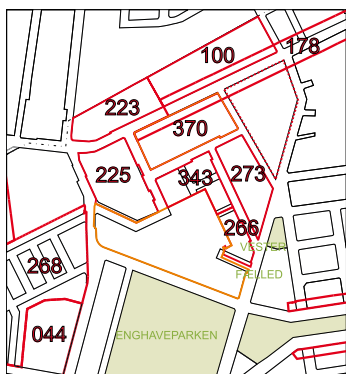
Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2005.



Kommuneplantillæggets forslag til nye rammer.

### Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er lokalplanområdet fastlagt til boliger (B5\*). Boligerne skal anvendes som helårsboliger. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelse til boliger. Endvidere kan der tillades serviceerhverv, såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 150. Det maksimale etageantal ekskl. tagetagen må ikke overstige 6. Der lægges dog vægt på i vidt omfang at bevare karré- og bebyggelsestrukturen i byfornyelses- og lokalplanlægningen. I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og størrelsen af friarealet derfor erstattes af en bebyggelsesplan, hvori indgår fredet og bevaringsværdig bebyggelse. Bebyggelsesplanen muliggør opførelse af sluttet randbebyggelse med et etageantal og en husdybde, der svarer til det i karreen sædvanlige, afvejet med hensynet til lys- og friarealforhold. Der kan tillades enkelte mindre, arkitektonisk motiverede afvigelse herfra samt opførelse af mindre bygninger, skure og lignende i gårdrummene. Ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsarealer.



### Lokalplaner for naboer

Lokalplan nr. 44 "Carlsberg"

Området fastlægges til industri mv. Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser. Et forslag til en ny lokalplan med kommuneplantillæg er indstillet til offentliggørelse

Lokalplan nr. 100 "Kingosgade"

Området fastlægges til boliger.

Lokalplan nr. 178 "Vesterbrogade"

Lokalplanen er en strøggadelokalplan.

*Lokalplan nr. 223 "Sorte Hest II"* Området fastlægges til boliger og serviceerhverv. Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser.

*Lokalplan nr. 225 "Amerikavej" og 370 "Tøndergade"* Området fastlægges til boliger og serviceerhverv. Lokalplanen tager udgangspunkt i en forventet byfornyelse og indeholder bevaringsbestemmelser.

*Lokalplan nr. 266 "Ballumgade Syd-karreen", lokalplan nr. 273 "Hede-bygade-karreen" og lokalplan nr. 343 "Ballumgade Nord-karreen"* Lokalplanerne, der er udarbejdet samtidig med byfornylsesbeslutninger, fastlægger områderne til boliger og indeholder bevaringsbestemmelser.

*Lokalplan nr. 268 "Humleby"* Området fastlægges til boliger. Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser.

### **Miljø i byggeri og anlæg**

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklime og byggepladsen. Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder hvor Københavns Kommune er byggherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinierne.

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

### **Jordforurening**

Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen ved Center for Miljø.

Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Disse kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00.

### **Regnvand**

Det er Københavns Kommunes overordnede mål, at regnvand skal afledes eller nedsives lokalt for derigennem at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og for, at der tilføres vand til søer og vandløb, jf. København Kommunes Spildevandsplan 2008.

Af spildevandsplanen fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for matriklen. Hvis byggherren mener, at dette ikke er muligt, skal der foreligge dokumentation herfor.

Center for Miljø kan efter forudgående undersøgelser og vurderinger af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.

### **Københavns Kommunes boligpolitik**

Det er et overordnet boligpolitisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger. Planlægningen skal ved at satse på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og

tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en social og økonomisk bæredygtig befolknings sammensætning.

Bydelen Vesterbro rummer en uønsket stor andel små boliger. I lokalplanen er der optaget bestemmelser om, at nye boliger i gennemsnit skal have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup>, og at ingen bolig må være mindre end 75 m<sup>2</sup>.

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

Planforslagene er ikke vurderet 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). Der er herved lagt til grund, at forslagene kun medfører begrænsede ændringer set i forhold til det i forvejen tæt bebyggede byfornyelsesområde på Ydre Vesterbro. Denne afgørelse vil blive offentliggjort samtidig med, at planforslagene offentliggøres.

### **Trafikstøj**

I henhold til Kommuneplan 2005 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 55 dB(A) fra trafik. Kan dette støjniveau ikke sikres ved afstandsdæmpning, nedbringelse af trafikmængderne eller andre trafikale tiltag, fastsættes kravene om forebyggelse af støjgenerne, såfremt det er muligt, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

Nye boliger må som hovedregel ikke etableres, hvis trafikstøjen overstiger 65 dB(A) på facaden. Ved huludfyldning eller omdannelse af erhvervsbebyggelse langs eksisterende veje kan der etableres boliger, hvor trafikstøjen er op til 70 dB(A). Boliger skal have mindst én facade, hvor støjbelastningen er under 55 dB(A), og samme støjgrænse gælder for de primære udendørs opholdsarealer. Vesterbrogade har et trafikstøjniveau på ca. 70 dB(A), og i de øvrige omkringliggende gader skønnes støjniveauet at være under 60 dB(A).

I lokalplanen er der optaget bestemmelser om foranstaltninger mod forurening gener med henblik på, at bebyggelse og primære opholdsarealer placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere skærmes mod støj og anden forurening fra vej. Det indendørs støjniveau i lokaler til liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A). I henhold til bygningslovgivningen må det indendørs støjniveau i beboelsesrum mod vej ikke overstige 30 dB(A).

Miljøstyrelsen har udgivet en ny vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor der arbejdes med en ny beregningsmodel. Kommunen overvejer implementeringen af denne nye vejledning, og der vil i givet fald ske konsekvensrettelser af bestemmelserne i forbindelse med den endelige vedtagelse.

### **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 varmforsyning med f.eks. solenergi

forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen. For mindre ejendomme tillades normalt alternativ varmforsyning.

### **Affald**

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

Beholderantal og -placering skal aftales med Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af kvarter-, gårdmiljøstationer mm.

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

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 Kulturarvstyrelsen 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.

## 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, evt. 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 bl.a. 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 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.

### 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. 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.

### 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 retningslinier for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

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.

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

### Kommuneplantillæggets retsvirkninger

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. Forbudene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtaget. Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.





### **Offentlighedsperiode**

Københavns Borgerrepræsentation har den 18. september 2008 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Sundevedsgade-karreen" og et forslag til tillæg til Kommuneplan 2005.

Offentlighedsperioden løber fra den 5. november 2008 til 12. januar 2009.

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 5. november 2008 til den 12. januar 2009 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold. Plancherne er placeret i Vesterbro Bibliotek, Lyrskovgade 4.



### **Borgermøde**

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i Rytmask Center, indgang fra Enghavevej 8.

Mødet foregår den 1. december 2008 kl. 19.00-21.00.



### **Debatforum**

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



### **Adresse**

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget og kommuneplantillægget kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Njalsgade 15  
Postboks 447  
1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf: 3366 1290

**Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den 12. januar 2009.**

### **Vesterbro Lokaludvalg,**

Demokratihuset, Valdemarsgade 4,  
vil også gerne høre din mening om forslagene.