



# "LANDSKRONAGADE II"

## Forslag til lokalplan Bilag 1

Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2009 vedtaget forslag til lokalplan "Landskronagade II".

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Offentlig høring fra xx. xxxxxxxx til xx. xxxxxxxx 2009

**SAMMEN  
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen

# INDHOLD

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Baggrund .....	3
Formål .....	3
Lokalplanområdet .....	3
Kvarteret .....	4
Trafikforhold .....	4
Planlægning .....	4
Kommuneplan 2005 .....	4
Kommuneplan 2009 .....	4
Intentioner i lokalplanforslaget .....	5
Byarkitektonisk vurdering .....	5
Miljørigtigt byggeri .....	6
Trafikstøj .....	7
Jord- og grundvandsforurening .....	8
Virksomheder .....	8
Regnvand .....	8
Affald .....	8
Miljømæssige konsekvenser .....	8

## LOKALPLANFORSLAG

§ 1. Formål .....	9
§ 2. Området .....	9
§ 3. Anvendelse .....	9
§ 4. Vejforhold .....	9
Lokalplantegning .....	10
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	11
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	11
§ 7. Ubebyggede arealer .....	12
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	12
§ 9. Lavenergi .....	13
§ 10. Regnvand .....	13
§ 11. Ophævelse af lokalplan .....	13
§ 12. Retsvirkninger .....	13
Kommentarer af generel karakter .....	13

## FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan .....	14
Gældende lokalplaner .....	14
Detailhandel .....	14
Bydelsatlas .....	14
Lov om miljøvurdering af planer og programmer .....	14
Varmeplanlægning .....	15
Tilladelse i henhold til anden lovgivning .....	15

## HVAD ER EN LOKALPLAN? .....

15

## MINDRETALSUDTALELSER .....

15

## PRAKTISKE OPLYSNINGER .....

16

Forsidefoto: Gavludsmykning i Drejogade.



Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser set mod nordvest (JW Luftfoto okt. 2008)

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

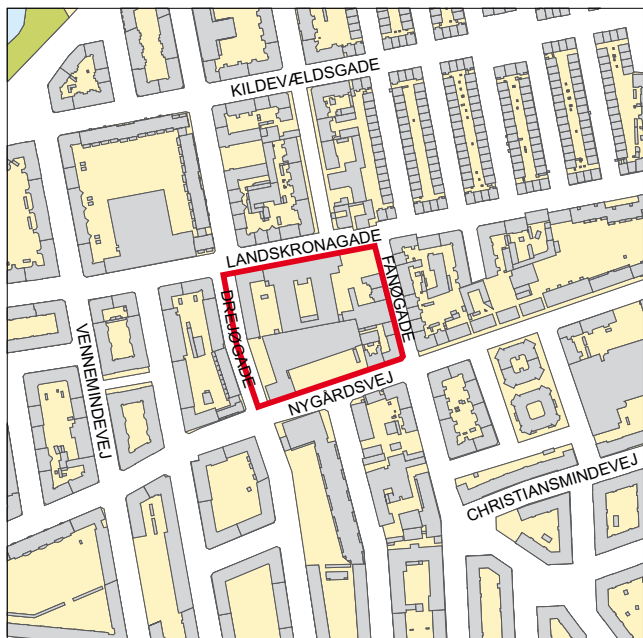
Karreen, Landskronagade, Fanøgade, Nygårdsvej og Drejøgade, fremstår ufærdig med ubebyggede arealer mod gader og ubehandlede forarealer. Karreen rummer både bolig- og erhvervsbebyggelse. Planmæssigt er karreen fastlagt til erhverv ved lokalplan nr. 68 "Landskronagade" fra 1984, men Kommuneplan 2005 fastlægger karreen til boliger (B4-område). Teknik- og Miljøforvaltningen har modtaget forespørgsler om opførelse af ny boligbebyggelse samt indretning af boliger i tagetagen på eksisterende boligbebyggelse. Der er derfor behov for en tidssvarende planlægning for karreen, der tager hensyn til de faktiske forhold i karreen og muliggør nyt boligbyggeri / boligindretning, samt tillader relevant anvendelsesskift inden for den eksisterende erhvervsbebyggelse.

### Formål

Lokalplan "Landskronagade II" er sammen med de ændrede rammer i Kommuneplan 2009 det planmæssige grundlag for på sigt at kunne færdiggøre karreen med nybebyggelse overvejende i form af boligbyggeri. Lokalplanen vil desuden muliggøre udvikling inden for eksisterende erhvervsbyggeri. Ca. 2/3 af etagearealet i karreen anvendes til erhvervsformål og 1/3 til boligformål. En færdiggørelse af karreen vil være et løft for området, som kan medvirke til at skabe identitet og byliv. Med en sluttet randbebyggelse vil karreen på sigt fremstå mere helstøbt og veldefineret, end den gør i dag. Det vil endvidere være med til at opstramme de omkransende gaderum.

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro og er begrænset af Landskronagade, Fanøgade, Nygårdsvej og Drejøgade, i alt 13.498 m<sup>2</sup> - heraf 2.005 m<sup>2</sup> vejareal. Karreen rummer en dominerende kontorejendom fra 1959 på matr. nr. 1180 Udenbys Klædebo Kvarter - p.t. Arbejdstilsynet - i 1-5 etager. Denne ejendom indeholder godt halvdelen af karreens etageareal og 3/4 af erhvervs-etagearealet. Desuden findes en lavere erhvervsbebyggelse fra 1950, hvoraf en del - pt. UNILABS - blev renoveret i 2005. Karreen indeholder desuden boligenheder fra 1877-1908 samt 1936 i 4-5 etager. Herudover er der tomme bygninger og ubebyggede arealer.



Lokalplanområdet og dets omgivelser. Lokalplanområdet, der er vist med rødt, ligger i bydelen Østerbro.

### Kvarteret

Størstedelen af Østerbros bebyggelse består af karré-bebyggelse i 4-5 etager. Bebyggelsen i nærområdet er boliger i 3-4½ etager med enkelte boligbyggerier i op til 8 etager, samt en enklave, "Strandvejskvarteret", med byggeforeningshuse i 2½ etage. En nabokarré anvendes til erhverv. Det vil sige et blandet område med bevaringsværdige byggeforeningshuse, karreer med stor tæthed, nyt og gammelt, især boligbyggeri. Østerbrogade er den lokale strøggade.

### Trafikforhold

Lokalplanområdet har rimelig adgang til motorvejsnettet ved Lyngbyvej. Der er endvidere særdeles god tilgængelighed til kollektiv trafik med en beliggenhed tæt ved Svanemøllen Station, hvorfra der kører S-tog, samt til Østerbrogade, Kildevældsgade og Jagtvej med buslinier.

## PLANLÆGNING

### Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er karreen en del af et større boligområde (B4-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 130 og en maksimal bygningshøjde på 20 m. Friarealprocenten er 50/15 for henholdsvis boliger/erhverv. Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 6 etager. Langs Nygårdsvej indgår lokalplanområdet i det i kommuneplanen udpegede lokalcenter "Vennemindevej".

### Kommuneplan 2009

Rammerne for lokalplanlægning vedrørende karreen ændres ved forslag til Kommuneplan 2009. Planlægningen bringes derved i overensstemmelse med de faktiske forhold ved ændring af B4-rammen til en C2-ramme, der giver mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og et maksimalt etageantal på 6 ekskl. tagetage. Friarealkravet er 40 % af boligetagearealet og 10 % af erhvervsetagearealet.

I kommuneplanen muliggøres, at der ved en i en lokalplan fastlagt udfyldning af hul i randbebyggelsen i en eksisterende karré, kan ske overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om friarealprocent, såfremt det er begrundet i arkitektoniske forhold, og såfremt de ubebyg-



Nygårdsvej. Her bliver plads til nyt boligbyggeri, hvis erhvervsbebyggelsen nedrives.



*Arbejdstilsynets gavl mod Fanøgade. I forgrunden ses Landskronagade.*

gede arealer blandt andet under hensyn hertil vurderes at være tilfredsstillende. Dette kan blive relevant i den aktuelle karré.

Ligeledes muliggøres, at lokalplanens bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides ved nyindretning af beboelse i eksisterende tagetager, og at der kan ses bort fra de heraf affødte friarealkrav, såfremt forholdene betragtes som tilfredsstillende.

Med lokalplanens vedtagelse indskrænkes rammerne i Kommuneplan 2009 for så vidt angår det maksimale etageantal, jf. nedenfor.

### **Intentioner i lokalplanforslaget**

Det er planens intention at styrke karreenes muligheder for udvikling både funktionelt og arkitektonisk.

Lokalplanen skal ændre den fastlagte anvendelse fra erhverv til boliger og serviceerhverv. Der muliggøres en fremtidig bygningsmæssig udvikling i området, så karreen kan afsluttes ved opførelse af ny boligbebyggelse. Indretning af tagboliger muliggøres ud over den maksimale bebyggelsesprocent i eksisterende tagetager, ligesom tidssvarende ændringer vil være mulige for eksisterende erhvervsvirksomheder, herunder relevante arealanvendelses-skift. Ved at fastlægge den fremtidige bebyggelse som randbebyggelse i 4 etager evt. med udnyttet tagetage med mulighed for at indrette tagetager som penthouse og den maksimale husdybde til 11 m, vil bebyggelsesprocenten blive ca. 150 for karreen som helhed. Det vil være i overensstemmelse med eller lavere end den almindeligt forekommende bebyggelsesprocent i det omliggende boligområde (omliggende boligkarreer har bebyggelsesprocenter på op til 300).

Der muliggøres dog en overskridelse af den maksimale bebyggelsesprocent på 150 ved randbebyggelse, som huludfyldning af hensyn til karreenes bebyggelsesforhold. Beregning af fordeling af boliger og erhverv forudsættes at ske for karreen som helhed.

### **Byarkitektonisk vurdering**

Lokalplanforslaget vil betyde, at den opløste karré kan afsluttes og gaderum strammes op med kommende bebyggelse i vejlinier og vejudvidelseslinier. Det grønne element i karreen skal understøttes og udvikles, bl.a. ved udpegning af bevaringsværdige træer.



*Parkeringshuset i Fanøgade. Her er mulighed for huludfyldning. Til højre ses bygningen, hvor tagboliger kan indrettes.*

## Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" 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 Kø-

benhavns Kommune er byherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinierne.

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

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer)



*Facader i Fanøgade over for lokalplanområdet.*



*Landskronagade mod Østerbrogade med byggeforeningshusene i midten af billedet.*



Fanøgade set fra Landskronagade.

### Trafikstøj

Trafikstøjniveauet på Nygårdsvej på denne strækning var i 2005 på 65-70 dB. I de øvrige gader omkring lokalplanområdet var det på 55-65 dB.

Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke fastlægges støjfølsom arealanvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end 58 dB fra vejtrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er de tilsvarende støjgrænser 63 dB fra vejtrafik.

I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige ovennævnte grænseværdier, skal det ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer ikke overstiger 46 dB i boligernes sove- og opholdsrum. Det tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er 51 dB.

Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes, og samtidig overholde disse støjkraV. Ved kontorer vurderes det, om det er nødvendigt med vinduer, der kan åbnes, eller om det nødvendige luftskifte kan foregå på en anden måde.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik. For boliger med et eller flere udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen, såsom, altaner, atrium, terrasser o. lign. skal mindst et af disse overholde grænseværdien på 58 dB. Støjbelastede altaner medregnes ikke i beregning af friarealer.

Nye boliger eller daginstitutioner må som hovedregel ikke etableres, hvis trafikstøjen overstiger 68 dB på facaden. Ved huludfyldning eller omdannelse af erhvervsbyggeri langs eksisterende veje kan der etableres boliger, hvor trafikstøjen er op til 73 dB. Det kræver, at ovennævnte grænser for støj på udendørs opholdsarealer og indendørs med delvist åbne vinduer kan overholdes.

Ovennævnte grænser er udtryk for en implementering af Miljøstyrelsens nye vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". Kommunen er i sammenhæng med udarbejdelsen af Kommuneplan 2009 i gang med implementeringen af retningslinierne i den nye vejledning. Der vil i givet fald ske konsekvensrettelser i forbindelse hermed.



Bagsiden af bebyggelsen i Fanøgade set fra Nygårdsvej.

## Jord- og grundvandsforurening

Der har i området tidligere været og er stadig industrielle aktiviteter, hvorfor en række ejendomme vil kunne kortlægges på vidensniveau 1 og 2 ifølge Jordforureningsloven. Der må regnes med, at der er sket forurening af jorden og grundvandet på en række ejendomme, som Teknik- og Miljøforvaltningen ikke er bekendt med.

En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, dvs. at overfladejorden formodes lettere forurenet. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra.

Teknik- og Miljøforvaltningen vil stille krav til oprensning til de enkelte byggerier i forhold til deres fremtidige anvendelse. Skal der for eksempel være boliger, institutioner eller anden følsom arealanvendelse, vil der blive stillet krav om en forureningsundersøgelse, og om at eventuel forurening fjernes, så der ikke er nogen sundhedsrisiko for fremtidige beboere og brugere af området på grund af forurening i jorden og grundvandet.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenet vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet søges om tilladelse.

Endelig skal det pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades.

Regler, retningslinier og anmeldeskema 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. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

## Virksomheder

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at der ikke er virksomheder i lokalplanområdet, der vil give anledning til miljømæssige gener for boligbebyggelsen.

## 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 indenfor matriklen. Hvis en bygherre mener, at dette ikke er muligt, skal der foreligge dokumentation herfor.

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav. For eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask, permeable belægninger etc.

## 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 Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan rådgive om indretning af kvarter-, gårdmiljøstationer mm.

## Miljømæssige konsekvenser

Den ændrede anvendelse med mulighed for flere boliger vurderes ikke at få væsentlig betydning for den eksisterende trafikmængde.



# LOKALPLANEN

I henhold til lov om planlægning fastlægges følgende bestemmelser for karreen afgrænset af Landskronagade, Fanøgade, Nygårdsvej og Drejøgade:

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er

- at udvikle området fra et overvejende erhvervsområde til et område med en blanding af boliger og serviceerhverv,
- at sikre en bebyggelsesmæssig færdiggørelse af området med overvejende sammenhængende randbebyggelse, der definerer gaderummene,
- at sikre udformning af bebyggelse i et nutidigt arkitektonisk formsprog,
- at sikre, at ubebyggede arealer ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art kan give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation,
- at tilstræbe, at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

## § 2. Området

Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter ejendommene matr. nr. 1022, 1180, 1204, del af 1339, 1513, 1522 og 1523 Udenbys Klædebo Kvarter, København, og alle de parceller, der efter den 1. januar 2009 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

### Stk. 2.

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup>, og ingen boliger må være mindre end 75 m<sup>2</sup>. Boliger for unge, ældre og personer med handicap opført efter gældende lovgivning er undtaget herfra.

### Stk. 3.

Fordelingen af boliger og serviceerhverv fastlægges sådan, at mindst 40 % og højst 75 % af områdets etageareal skal anvendes til boliger. Disse skal være helårsboliger.

### Kommentar

Ved krav om helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til feriebolig og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folke- og turistregistrering, men en sådan vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

### Stk. 4.

Indretning af bebyggelse skal ske, så erhverv, institutioner og lignende ikke placeres over boliger.

### Stk. 5.

I forbindelse med opførelse af nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser i lokalplanområdet.

### Stk. 6.

I den sydlige del af karreen, der indgår i lokalcenter "Vennemindevej" i henhold til kommuneplanens detailhandelsrammer, skal stueetagen normalt anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

### Kommentar

Planlovens § 5 f indeholder særlige regler om beregning af bruttoetagearealet til butikker.

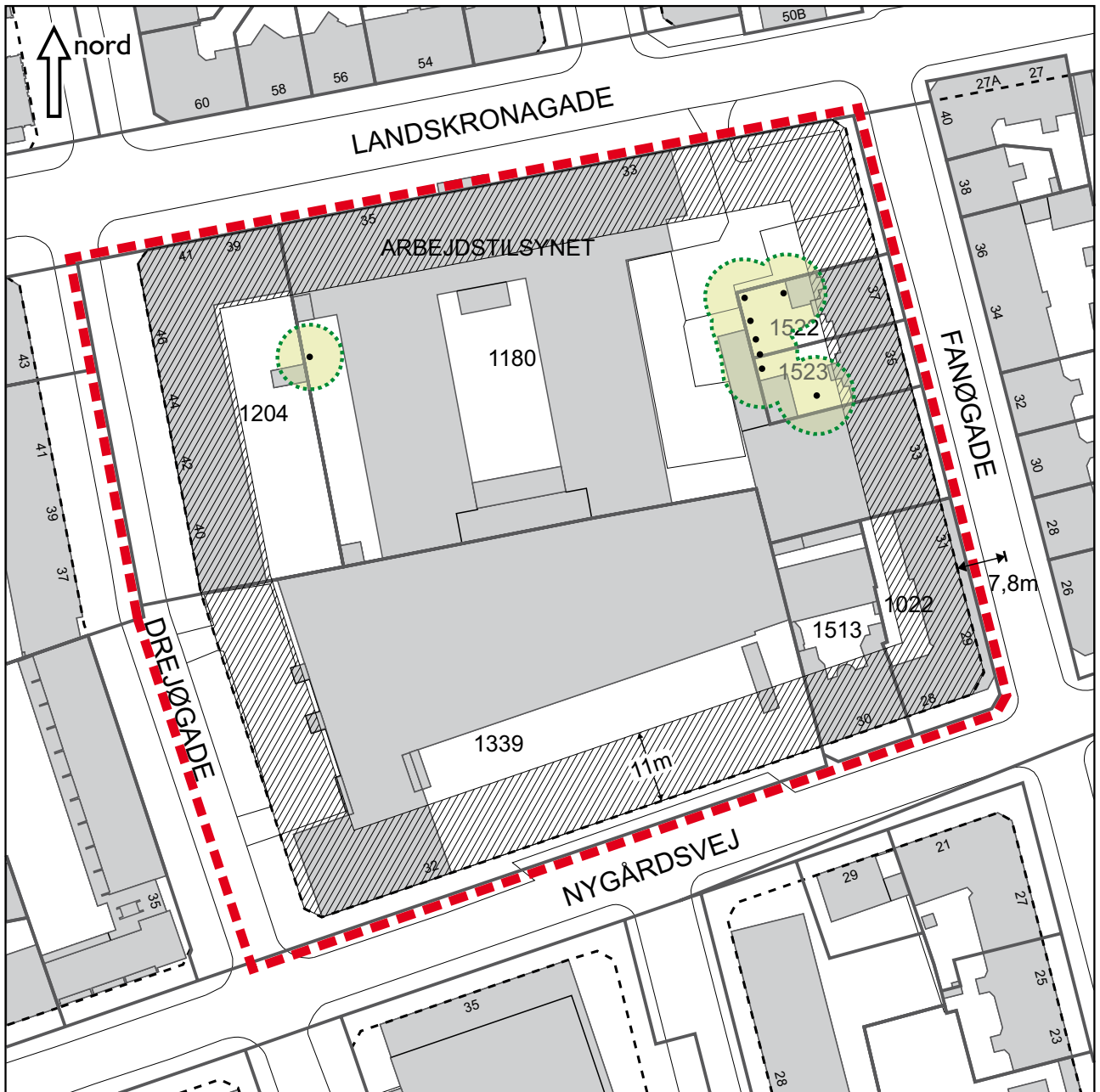
### Stk. 7.

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

## § 4. Vejforhold

### Stk. 1.

De eksisterende vej- og vejudlægslinier opretholdes. Mod Fanøgade fastlægges vejudlægslinier i 7,845 m's afstand fra vejmidte, som vist på lokalplantegningen.



--- Grænse for lokalplanområde

▨ Byggefelt

- - - - - Vejudlægslinie

○ Bevaringsværdige træer

### **Stk. 3.**

Overkørsler skal etableres efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

## **§ 5. Bebyggelsens omfang og placering**

### **Stk. 1.**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte ejendom.

### **Stk. 2.**

Ny bebyggelse skal udformes som randbebyggelse og skal placeres inden for de på lokalplantegningen viste byggefeltet. Bebyggelsen skal opføres med stueetagens facade i byggefeltets grænse mod de omliggende gader. Mindre dele af bygningen som f.eks. indgangspartier, trapper mv. må være tilbagetrukket i forhold til denne grænse. Der kan opføres karnapper på 1. - 4. etage i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser. Nedkørselsramper til parkeringskælder og ramper til cykelparkering o.lign. må opføres i gårdrummet uden for byggefeltet.

### **Stk. 3.**

Bebyggelse skal opføres i mindst 3 etager ekskl. tagetage og må ikke opføres i mere end 4 etager med evt. udnyttet tagetage. Tagetagen kan udføres som penthouse, der på alle sider er tilbagetrukket mindst 1,2 m fra facadelinien.

### **Stk. 4.**

Bygningshøjden må normalt ikke være mere end 20 m over eksisterende terræn. Ved nybyggeri kan Teknik- og Miljøforvaltningen forlange husdybden, gesimshøjden og bygningshøjden tilpasset naboejendommene.

### **Stk. 5.**

Uanset bestemmelserne i stk. 1, 2 og 3 kan der opføres enkelte skure eller lignende, samt byøkologiske anlæg. Sådanne bygninger må ikke gives et større areal end 20 m<sup>2</sup> og ikke opføres højere end 4 m. Placering og udformning af de ovennævnte bygninger skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### **Stk. 6.**

Uanset bestemmelsen i stk. 1 kan Teknik- og Miljøudvalget godkende opførelse af bebyggelse som huludfyldning i randbebyggelse.

### **Stk. 7.**

Uanset bestemmelsen i stk. 1 kan Teknik- og Miljøudvalget godkende indretning af beboelse i eksisterende tagetager.

## **§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Stk. 1.**

Ny bebyggelse skal fremstå med en nutidig arkitektonisk udformning, og bebyggelse skal med hensyn til materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter.

ter. Facader og facadeændringer skal udføres, så der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til egen og nabofacaders udtryk.

### **Stk. 2.**

Bebyggelsen skal fremtræde med et varieret facadeudtryk både horisontalt og vertikalt ved hjælp af vinduernes udformning og placering, fremspring i facaderne, karnapper, udsmykninger mv.

### **Stk. 3.**

Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med altaner.

### **Stk. 4.**

Opgange i boligbebyggelser skal forsynes med adgang i begge facader.

### **Stk. 5.**

Permanent fritstående gavle skal fremstå med overflader, der svarer til eller harmonerer med facaderne på den pågældende bygning, og skal udformes som facader med vinduer mv.

### **Stk. 6.**

Bebyggelsen kan opføres enten med flade tage på penthouse-etager eller skrå tagflader. Tage må ikke udføres med større udhæng end 50 cm. Synlige skrå tagflader skal udføres i tegl, matte, plane plader i metal, fx zink, eller skiffer. Flade tage må dækkes med tagpap, tagfolie, eller udføres som grønt tag f.eks. med sedumbeplantning.

### **Stk. 7.**

Anlæg til vedvarende energi som f.eks. solfanger eller solceller m.v. skal udføres som en integreret del af facader og/eller tage.

### **Stk. 8.**

Vinduer og døre må kun udføres i glas og metal/træ og skal fremtræde med smalle, spinkle profiler. Vindues- og dørflader skal placeres tilbagetrukket fra facaden, så de fremstår som huller i facaderne. Glas i vinduer og døre skal fremtræde ufarvet, ikke reflekterende og transparent. Solafskærmning og tyverisikring skal udføres som en integreret del af vinduer og døre. Solafskærmning må kun udføres som lameller i hårdt træ, som fremstår ubehandlet, i mat metal eller i ensfarvet lærred i en lys farve afstemt efter det valgte facademateriale.

### **Stk. 9.**

Butiksfacader skal fremstå som udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning og lignende, så de får karakter af facadebeklædning.

### **Stk. 10.**

Skiltning, reklamering og facadebelysning til den enkelte virksomhed skal tilpasses den enkelte bygning. Skiltning skal placeres i tilknytning til den/de facader, hvorfra der er adgang til virksomheden. Skiltningen skal udføres som et diskret logo/firmanavn og med ensartet placering i hele bygningen. Skiltning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

**Stk. 11.**

Der må ikke opsættes tekniske anlæg og installationer eller antenner, herunder parabolantennener, som er synlige fra offentligt vejareal.

**Stk. 12.**

De i § 5, stk. 5, muliggjorte udhuse mv. skal med hensyn til materialer, farver, mv. være samstemmende med karreens bebyggelse efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

## § 7. Ubebyggede arealer

**Stk. 1.**

Friarealet (ekskl. parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 40 % af boligetagearealet og 10 % af erhvervsetagearealet. Tagterrasser kan tillades indregnet i friarealet i forbindelse med erhvervsanvendelse. Friarealet til daginstitutioner skal være af samme størrelsesorden som institutionernes etageareal. Friarealet til grundskoleundervisning skal udgøre 40 % af etagearealet.

Friarealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anlægges med opholdsareal for beboere og brugere.

Teknik- og Miljøudvalget kan fravige friarealets størrelse, jf. stk. 1, i forbindelse med huludfyldning og indretning af beboelse i eksisterende tagetager, jf. § 5, stk. 6 og 7.

**Stk. 2.**

Parkeringsdækningen skal mindst og må maksimalt være 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringen skal etableres i konstruktion i form af parkeringskælder. Det kan tillades, at der etableres enkelte parkeringspladser på terræn, fx handicappladser.

**Stk. 3.**

Ubebyggede arealer skal udføres på en måde, der medvirker til at give området kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.

**Stk. 4.**

Adgangs- og opholdsarealer skal udformes, så de er trygge at færdes og opholde sig på og skal udformes, så de tilgodeser tilgængelighed for alle.

**Stk. 5.**

Bevaringsværdige træer, som vist på lokalplantegningen, må ikke fældes eller beskæres uden tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, og skal sikres mod beskadigelse under bygnings- og andre jordarbejder efter Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger.

**Stk. 6.**

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal og 1,5 pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal. 50 % af pladserne skal indrettes som overdækket cykelparkering.

Placering, omfang og udformning af cykelstativer og -parkering skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

**Stk. 7.**

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

**Stk. 8.**

Belysning af opholdsarealer må ikke være til gene for beboere og brugere.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

**Stk. 1.**

Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyn- dighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknik- forvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalplan- området i fornødent omfang skjermes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

**Stk. 2.**

Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A).

**Stk. 3.**

Det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer må ikke overstige 46 dB i boligernes sove- og opholdsrum og ikke 51 dB i kontor- og hotelbyggeri.

Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav; ved kontorer vurderes det, om det er nødvendigt med vinduer, der kan åbnes, eller om det nødvendige luftskifte kan foregå på en anden måde.

**Stk. 4.**

For udendørs opholdsarealer må støjniveauet ikke overstige 58 dB fra vejtrafik. For boliger med et eller flere udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen, såsom, altaner, atrium, terrasser o. lign. skal mindst et af disse overholde grænseværdien på 58 dB. Støjbelastede altaner medregnes ikke i beregning af friarealer.

**Stk. 5.**

Nye boliger eller daginstitutioner må som hovedregel ikke etableres, hvis trafikstøjen overstiger 68 dB på facaden.

**Stk. 6.**

Uanset stk. 5 kan der ved huludfyldning eller omdannelse af erhvervsbyggeri langs eksisterende veje etableres boliger, hvor trafikstøjen er op til 73 dB. Det kræver, at ovennævnte grænser for støj på udendørs opholdsarealer og indendørs med delvist åbne vinduer kan overholdes.

**Stk. 7.**

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

### Kommentar

Regler og retningslinjer kan findes på [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk).

### Stk. 8.

Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legepladser og lignende, der betegnes som følsom anvendelse, skal den øverste ½ m på de ubefæstede arealer bestå af dokumenterede rene materialer (jord, sand, grus eller lignende). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, skal de dækkes med 1 m dokumenteret ren jord.

## § 9. Lavenergi

Lokalplanområdet er udpeget som lavenergiområde efter laveste lavenergi klasse i henhold til gældende bygningsreglement.

### Kommentar

Forsyningen til de nye lavenergiområder kan være en kombination af central fjernvarmeforsyning og lokale anlæg til vedvarende energi.

I bekendtgørelsen om tilslutningen m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, nr. 31 af 29. januar 2008, står der, at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse.

Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller kan på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmeforsyning, idet fjernvarmen stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

## § 10. Regnvand

Installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for toiletskyl og tøjvask i maskine er en betingelse for ibrugtagning.

## § 11. Ophævelse af lokalplan

Lokalplanen ophæver lokalplan nr. 68 "Landskronagade" i sin helhed.

## § 12. Retsvirkninger

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

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som bekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.
- 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. Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning af grund, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Bortskaffelse og håndtering af forurenede overskudsjord skal ske i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens regler og retningslinier. Disse kan hentes på Center for Miljø hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).
- f) Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger.
- g) Teknik- og Miljøforvaltningen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede grundvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand. I henhold til "Spildevandsplan 2008" gælder for alle nybyggerier, hvor grundarealet er større end 300 m<sup>2</sup>, at tagvand ikke ledes til kloaksystemet, men håndteres lokalt. Dette forhold kan fraviges, hvis der lokalt er forhold, der gør dette hensigtsmæssigt.
- h) 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 Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan rådgive om gårdmiljøstationer.
- j) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier "Miljø i byggeri og anlæg".

# FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

## Kommuneplan

I Kommuneplan 2005 ligger lokalplanområdet i et rammeområde, der er fastlagt til boliger (B4-område). Bebyggelsesprocenten er fastlagt til maksimalt 130, det maksimale etageantal er 5 ekskl. tagetage, friarealprocenten er fastlagt til 50 for boliger og 10 for erhverv. En del af bebyggelsen ved Nygårdsvej indgår i lokalcenter "Vennemindevej".

I Forslag til Kommuneplan 2009 er rammen ændret til blandet boliger og serviceerhverv (C 2- område) med maksimal bebyggelsesprocent på 150, maksimalt etageantal på 6 ekskl. tagetage og med friarealprocent på 40 for boliger og 10 for erhverv. Lokalcenter "Vennemindevej" er uændret.

## Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 68 "Landskronagade", der fastlægger anvendelsen til erhverv, bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 130. Lokalplanen ophæves, når "Landskronagade II" vedtages endeligt.

Lokalplan nr. 66 "Helsingborggade" fastlægger karreen til boligformål med mulighed for forretnings- og kontorlokaler i stueetagen. Maksimal bebyggelsesprocent 130.

Lokalplan nr. 221 "Kildevældsgade" er en bevarende lokalplan for boligbebyggelsen "Byggeforeningshuse i Strandvejskvarteret".

Lokalplan nr. 336 "Christiansmindevej" er en bevarende lokalplan for et boligområde.

## Detailhandel

En mindre del af matr. nr. 1339 Udenbys Klædebo Kvarter ved Nygårdsvej indgår i "Lokalcenter Vennemindevej". Der er enkelte butikker i nærområdet, men Østerbrogade er områdets handelsgade.

## Bydelsatlas

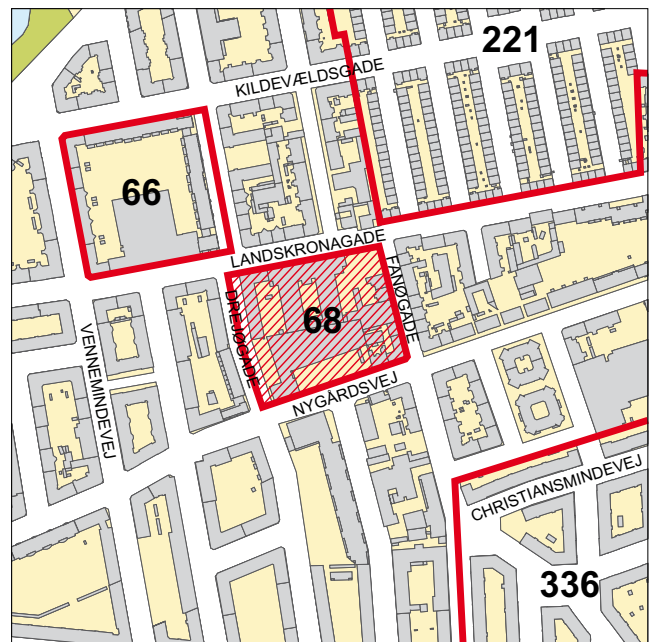
I "Bydelsatlas Østerbro" fra 1992 udarbejdet af Miljøstyrelsen og Københavns Kommune er angivet "Bevaringsværdier for bydel og bygninger. Boligbebyggelserne i karreen er alle vurderet til at have middel bevaringsværdi 5 på skala 1-9. Ingen af bebyggelserne udpeges som bevaringsværdige. Bortset fra byggeforeningshusene og en husrække i nabokarreen Landskronagade 64-70, der har høj bevaringsværdi, er bebyggelsen i nærområdet angivet med middel bevaringsværdi.

## Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Forslaget til lokalplan vurderes ikke at medføre, at der foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004). Baggrunden er, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4, eller projekter,



Forslag, som fremlægges 2009 i Borgerrepræsentationen.



Gældende lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er vist med skravering.

der i størrelse og omfang samt i forhold til lokalplanområdets nuværende anvendelse, udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Lokalplanen skal muliggøre boligbebyggelse for at opnå en bedre fordeling af erhverv og boliger, samt give mulighed for modernisering af eksisterende erhvervsbebyggelse. Afgørelsen bliver offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget.

## 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 kapacitet over 0,25MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmemefor-

syning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmemeforsyningslovgivningen. For mindre ejendomme tillades normalt alternativ varmemeforsyning.

## Tilladelse i henhold til anden lovgivning

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

# HVAD ER EN LOKALPLAN?

## 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.

# MINDRETALSUDTALELSER

## PRAKTISKE OPLYSNINGER



### Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2009 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Landskronagade II".

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx 2009 til den xx. xx 2009.

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

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



### 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 kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Islands Brygge 37  
2300 København S  
e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf: 33 66 35 00

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

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen