

UDKAST  
28-04-09



# "KOMMUNEHOSPITALET"

## Forslag til tillæg til lokalplan

Bilag 1 til indstilling om forslag til tillæg  
til lokalplan nr. 349 "Kommunehospitalet"



# INDHOLD

## Baggrund for lokalplanen

Formål .....	3
Baggrund .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4
Trafikforhold .....	6
Planlægning .....	6
Eksisterende lokalplan .....	7
City Campus og boliger .....	7
Projektet .....	8
Planmæssig og arkitektonisk vurdering .....	10
Miljørigtigt byggeri .....	10
Skyggediagrammer .....	11

## Lokalplantillægget

§ 1. Formål .....	12
§ 2. Område .....	12
§ 3. Anvendelse .....	12
§ 4. Bebyggelsens omfang og placering .....	12
Tegning nr. 1 .....	16
§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	14
§ 6. Ubebyggede arealer, opholdsarealer og parkering ...	14
§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	15
§ 8. Ophævelse af lokalplan .....	15
Kommentarer af generel karakter .....	16
Lokalplan nr. 349 .....	18

## Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2005 .....	25
Forslag til kommuneplan 2009 .....	25
Eksisterende lokalplaner .....	25
Miljøvurdering .....	26
Trafikstøj .....	26
Tilladelse i henhold til anden lovgivning .....	26

## Hvad er en lokalplan ..... 27

## Mindretalsudtalelser ..... 27

## Praktiske oplysninger på bagsiden



KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen



Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser set mod nordvest.

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

### Formål

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 349 "Kommunehospitalet" skal sammen med den gældende lokalplan udgøre det planmæssige grundlag for en videreudvikling af det tidligere kommunehospitals område til undervisnings- og forskningsinstitutioner samt børneinstitutioner. Et gældende krav om etablering af boliger fjernes. Tillægget muliggør etablering af en nedgravet bebyggelse til auditorie- og ankomstfunktioner for studerende i et udvidet kælderareal under haveanlægget i forbindelse med nybyggeri mod Gammeltoftsgade.

### Baggrund

I den gældende lokalplan er området fastlagt til større undervisnings- og forskningsinstitutioner og lignende samt til familieegnedede helårsboliger. De planlagte boliger er aldrig etableret.

Københavns Kommune har flere børneinstitutioner i området. Kommunen ønsker en permanent tilladelse til en af institutionerne, der kun har en midlertidig tilladelse.



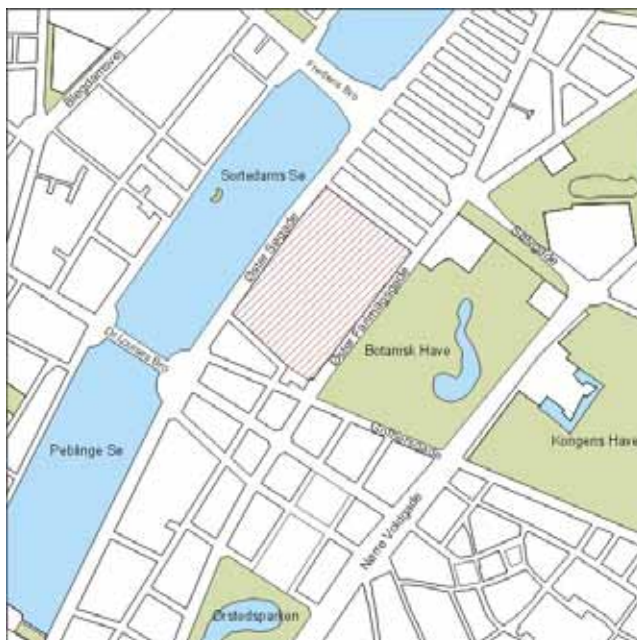
Et stort antal studerende og forskere har deres daglige gang i lokalplanområdet - City Campus.

Københavns Universitets City Campus er placeret i den overvejende del af området. På grund af pladmangel på City Campus er der ønske om at udvide på kommunehospitalet for at realisere campustankegangen. Ejendomselskabet Jeudan, der ejer størstedelen af området, ønsker derfor nu at opføre en bebyggelse i det byggefelt mod Gammeltoftsgade, som er fastlagt i den gældende lokalplan. Den nye bebyggelse skal indeholde funktioner for deres lejer Københavns Universitet samt til genhusning af den eksisterende daginstitution for Københavns Kommune. I forslaget udvides ud under haven til bl.a. auditoriefunktioner og ankomstarealer for studerende. I den gældende lokalplan er byggefeltet fastlagt til bebyggelse for boliger. Projektet til nybyggeriet er udarbejdet af arkitektfirmaet Erik Møller Arkitekter på vegne af bygherren.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplantillægget omfatter det tidligere kommunehospitals område, der er afgrænset af Øster Farimagsgade, Sankt Andreas Kirke, Bartholinsgade, Øster Søgade og Gammeltoftsgade - samme område som lokalplan nr. 349 "Kommunehospitalet". Mod syd og nord er lokalplanområdet omgivet af 5- og 6-etagers boligkarreer og en kirkebebyggelse. Mod vest og øst er naboerne henholdsvis Sortedams Sø og Botanisk Have.

Området består af to ejendomme. Matr.nr. 412 Nørrevold Kvarter, København, er en mindre ejendom, der ligger mod Gammeltoftsgade og rummer en 1-etages bebyggelse med børneinstitution, ejet af Københavns Kommune. Matr.nr. 33 ibid., ejes af Jeudan og udgør den overvejende del af området med den fredede Kommunehospitalsbebyggelse med tilhørende gård- og haveanlæg.



Lokalplanområdet er det gamle Kommunehospitals område. Det er beliggende i bydelen Indre By mellem Sortedams Sø og Botanisk Have.

Områdets nuværende bebyggelse med angivelse af bygningsnumre og det H-formede hovedanlæg.







*De fine haver mellem de gamle hospitalsbygninger rummer en mangfoldighed af træsorter.*



*De kuperede haveanlæg er underdelt med hægplanter i mindre rum, samt stauder, træer og siddepladser.*



*Auditoriebygningen, bygning 34, fra 2006 er placeret i et af haverummene mellem de gamle bygninger.*

Hospitalsbebyggelsen adskiller sig væsentligt fra de omgivende områders karakter ved at være opført med en åben bygningsstruktur uden en egentlig front mod Sortedams Sø og med en tilbagetrukket hovedbygning mod Botanisk Have.

Det store hovedanlægs grundplan er formet som et ”H” og har sin 215 m lange hovedfacade mod Øster Farimagsgade. Den oprindelige del af anlægget er tegnet af arkitekt Christian Hansen og taget i brug i 1863. Hospitalet er opført i byzantinsk stil med kobberkuppel, rundbuede vinduer og sribet murværk i røde og gule teglsten samt skifertag.

Anlægget er efterhånden udvidet med nye bygninger og tilbygninger, der i det store og hele er udført med respekt for den oprindelige bebyggelse, for så vidt angår facade-karakter, materialer og hoveddisposition.

De ubebyggede arealer har gennem årene været anlagt som haver og rummer blandt andet flere store blomstrende træer. Disse haver giver ikke alene de indre rum karakter, men udgør også et karakteristisk træk for området. Der er anlagt i alt 320 parkeringspladser og etableret 1400 cykelpladser i enkelte af gårdrummene for områdets brugere.

I 2006 blev opført en 2-etages bebyggelse med auditorium for Københavns Universitet.

Lokalplanområdet har et samlet grundareal på ca. 70.800 m<sup>2</sup> og et samlet etageareal på ca. 65.400 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på 92.

Københavns Universitets City Campus, er placeret i Kommunehospitalets område. Universitetet har siden 2002, i takt med udflytningen af fakulteter fra Indre By, anvendt den største del af området til Center for Sundhed og Samfund. En mindre del anvendes til børneinstitutioner for Københavns Kommune (to er placeret i bygning 25, en tredje i den kommunale ejendom mod Gammeltoftsgade), lægepraksis, arkitektfirma, samt et mindre antal boliger og gæsteboliger i forbindelse med universitetet.



Lokalplanområdet set fra Øster Søgade, med bygning 25 mod hjørnet ved Gammeltoftsgade.

## Trafikforhold

Områdets beliggenhed mellem de primære ringgader og i umiddelbar nærhed til store udfaldsveje sikrer en god både privat og kollektiv trafikdækning.

Lokalplanområdet har en stationsnær placering med ca. 500 m fra hovedportene til trafikknudepunktet Nørreport Station med S-tog, Metro og regionaltog. På Øster Farimagsgade kører buslinjerne 14, 40, 42 og 43 med stoppested ud for områdets hovedport. På den nærliggende Sølvgade kører endvidere buslinjerne 6A, 184, 185, 150S og 173E.

Øster Søgade er en regional vej og Øster Farimagsgade er en fordelingsgade - begge indrettet med cykelstier. Gammeltoftsgade og Bartholinsgade er en del af 40 km hastighedszonen i Indre By.

## Planlægning

### Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er lokalplanområdet beliggende i et område fastlagt til boliger og serviceerhverv, med en \*-bemærkning om, at boligandelen af det samlede etageareal skal være af størrelsesordenen 20 procent (C1\*-område). Boligandelen skal udgøre mindst 50 procent men vil efter nærmere vurdering kunne fastlægges til mellem 40 og 75 procent. I C1-områder er den maksimale bebyggelsesprocent 110, det maksimale etageantal 5, eksklusive tagetage, og friarealprocenten er 60 for boliger og 15 for erhverv.

### Kommuneplan 2009

Lokalplanforslaget forudsætter en ændring af de gældende kommuneplanrammer. I forslag til Kommuneplan 2009 foreslås rammebestemmelserne ændret til et om-



Gammeltoftsgade er en del af 40 km hastighedszonen i Indre By. Bygning 26 ses midt i billedet.

råde til serviceerhverv (S1-område). I bydelen Indre By kan indtil 50 procent af etagearealet anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. I S1-områder er den maksimale bebyggelsesprocent 110, den maksimale bygningshøjde 20 m, og friarealprocenten er for boliger 60 og 15 for erhverv.

*De ubebyggede arealer på Kommunehospitalet har forskellig højde. Have- og gårdrummene mellem bygningerne ligger typisk lavere end bebyggelsen.*







*Kommunehospitalets hovedanlæg blev tegnet af arkitekten Christian Hansen. Det blev taget i brug i 1863.*



*Portene giver forbindelser mellem have- og gårdrummene i området.*

## Eksisterende lokalplan

Den gældende lokalplan nr. 349 "Kommunehospitalet" er fra 2002. Lokalplanen har til formål at omdanne området, der tidligere rummede hospitalsfunktioner, til et område, der indgår som del af byområdet med en anvendelse til undervisningsformål, såsom større undervisnings- og forskningsinstitutioner og lignende samt til store, familieegnedede helårsboliger. Endvidere har lokalplanen til formål at sikre, at området bevares med den helhed, som bygningsanlægget udgør, og med respekt af bygningernes og bebyggelsesplanens kulturhistoriske og arkitektoniske værdier, samt med hensyntagen til de kvalitative træk i de eksisterende gård- og haverum.

Der kan efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse indrettes mindre kollektive anlæg og institutioner, for eksempel børneinstitutioner.

I to byggefelter er der muliggjort begrænset nybyggeri, som med hensyn til størrelse og udformning respekterer og indgår i sammenhæng med den fredede bebyggelse i området. På det ene byggefelt er der efterfølgende blevet opført en auditoriebygning for Københavns Universitet. Det andet byggefelt er det aktuelle, som nu ønskes be-

bygget. Bygningerne nr. 25 og 26 samt det aktuelle byggefelt mod Gammeltoftsgade er fastlagt til familieegnedede boliger. I alt ca. 12.500 m<sup>2</sup>. Disse boliger er aldrig etableret.

## City Campus og boliger

Københavns Universitet har etableret 4 campusområder, for at samle universitetet og tiltrække internationale forskere og studerende samt gøre det lettere for virksomheder og forskningsinstitutioner at samarbejde om at omsætte viden til innovationer. Campusområderne er en gevinst for hele byen, der får tilført nyt liv, dynamik og aktivitet, samt bliver kendt i verden, som en by med et højt vidensniveau, hvilket er med til at tiltrække internationale virksomheder. Endvidere er Københavns Universitets campusplaner et af målene og initiativerne i Kommuneplanstrategi 2007 og i Kommuneplan 2009.

For at bibeholde antallet af boliger i Indre By vil der her blive omdannet arealer svarende til de tidligere planlagte boligarealer på Kommunehospitalet til familieegnedede boligformål eller kollegieboliger. Arealerne er bl.a. ejendomme, som Københavns Universitet fraflytter i forbindelse med campussammenlægningerne.



Projektforslaget er her indtegnet på et foto af området set fra Øster Farimagsgade mod Gammeltoftsgade.

## Projektet

Projektforslaget omfatter en ny bebyggelse til funktioner for Københavns Universitet, City Campus, herunder auditorier og lobby i kælderetagen, samt til genhusning af den børneinstitution, der i dag ligger på arealet. Børneinstitutionen placeres i en del af stueetagen og 1. sal i den østlige del af bygningen.

Bebyggelsen opføres mod Gammeltoftsgade i det byggefelt, der er fastlagt i lokalplan nr. 349. Projektet er ud-

formet i 3 og 4 etager med en prismatisk bygningskrop med asymmetriske skrå tagformer og gavludtryk i dele af facaden, samt en underjordisk kælderetage, der skyder sig ud under haveanlægget i gårdrummet. Mod haven åbner kælderetagen sig med store vinduespartier mod en forsænket gårdhave, der med et bredt trappeanlæg danner sammenhæng med det omgivende haveanlæg. Bygningen har samme højde som bygning nr. 25, beliggende mod hjørnet Gammeltoftsgade/Øster Søgade.

Kommunehospitalet set fra Øster Farimagsgade. Projektforslaget er indtegnet på fotoet og ses midt i billedet.



Projektforslaget med haveplan. Centralt i gårdrummet ses trappeanlægget, der fører ned til det forsænkede gårdrum og hovedadgangen til auditorierne i kælderetagen under haven.







*Facadetegning af bebyggelsen mod Gammeltoftsgade med projektforslaget indtegnet.*

*Skråfoto af det aktuelle byggeområde set fra syd, bearbejdet med visualisering af projektforslaget.*



Facaderne udføres i blankt teglmurværk i farver, som refererer til de eksisterende bygninger og med markering af vandrette bånd, hvori vinduerne placeres i et tilfældigt mønster, afspejlet af etagerens forskellige funktioner. Tagdækningen udføres i skifer, asfaltpap eller metal i mørk farve, som refererer til de eksisterende tages præcise flader.

Udformningen og disponeringen af de ubebyggede arealer tager udgangspunkt i den måde Kommunehospitalets øvrige udearealer og haver er planlagt - opbygget som en serie af rum, man bevæger sig igennem. De ubebyggede arealer udformes således, at de kan fungere som ankomstområde til de nye fællesfunktioner i kælderetagen på den nye bygning, og som have for hele universitetet med mulighed for ophold og oplevelse, samt legeplads osv. for børneinstitutionen.

Der udføres en terrænbearbejdning, hvor den underjordiske kælderbygning overdækkes med et vækstlag til etablering af græs, buske og stauder. Trappeanlægget til det forsænkede gårdrum udformes med begrønning af de omgivende mure. På terræn genplantes flere grupper af store træer. Ovenlys til auditorierne i kælderetagen etableres som smalle vinduespartier i terræn langs bygningen mod gaden og som del af møbleringen med siddeplinte på kælderdækket mod gården. Der etableres hække, buske og stauder, to handicapparkeringspladser og 220 cykelparkeringspladser.

Projektets etageareal er ca. 4.050 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 540 m<sup>2</sup> er placeret i kælder, hvor bygningen åbner sig mod den sænkede gårdhave. Det samlede kælderareal er ca. 2.080 m<sup>2</sup>. Stueetagens areal er ca. 880 m<sup>2</sup>. I kælderetagen indrettes bl.a. auditorier med plads til ialt ca. 660 personer.

## Planmæssig og arkitektonisk vurdering

En udvidelse af Københavns Universitet inden for Kommunehospitalets område vil give en hensigtsmæssig sammenhæng af City Campus med opretholdelse af de karakteristiske haveanlæg. Projektet, der er udarbejdet af Erik Møller Arkitekter, er af høj arkitektonisk kvalitet.

Nybyggeriets udtryk er nutidigt, men forankret i stedet ved en nytolkning af kommunehospitalets eksisterende historicistiske arkitektur. Den nye bebyggelse vil være et tilskud til området med en moderne bygnings- og havearkitektonisk fortolkning af de fredede bygningsanlæg med mange fine haverum. Den nedgravede del af bebyggelsen under haveanlægget respekterer, at det er vægtet, at der ikke må opføres bygninger i de eksisterende haveanlæg.

Projektet fremstår med en passende tyngde, samt med en udformning og en fin materialeholdning, når der vælges teglmurværk og skifer, der sammen med den foreslåede haveindretning respekterer og indgår i sammenhæng med den fredede, omkringliggende bebyggelse i området.

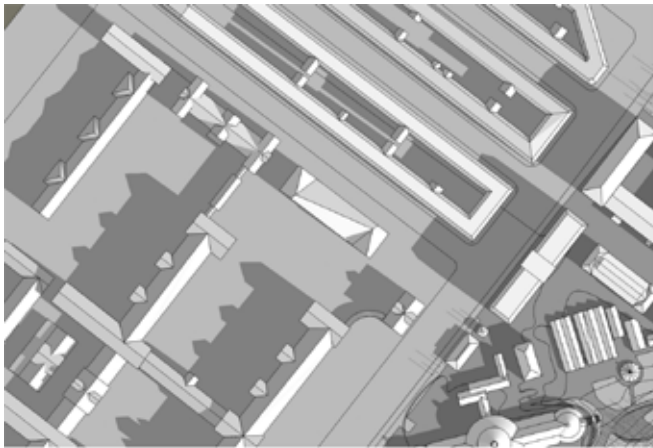
## Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialerne, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

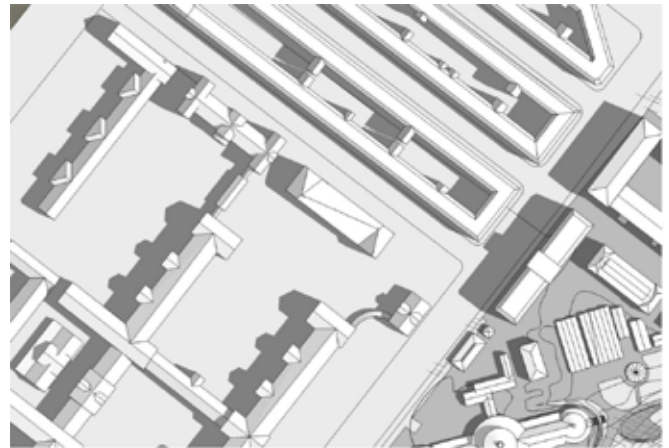
Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne. "Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt 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) eller fås i Center for Miljø eller Center for Bydesign.



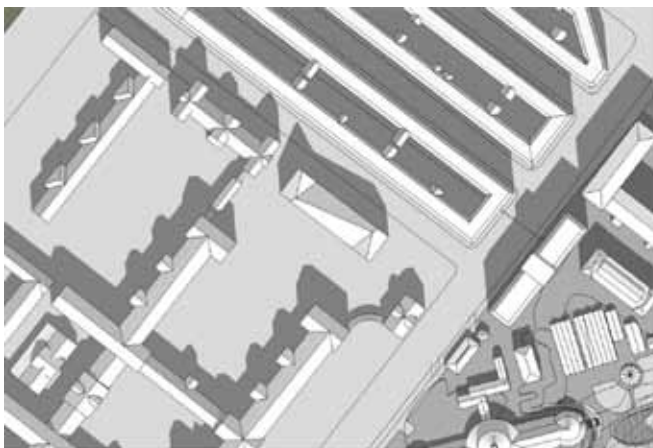
# SKYGGEDIAGRAMMER



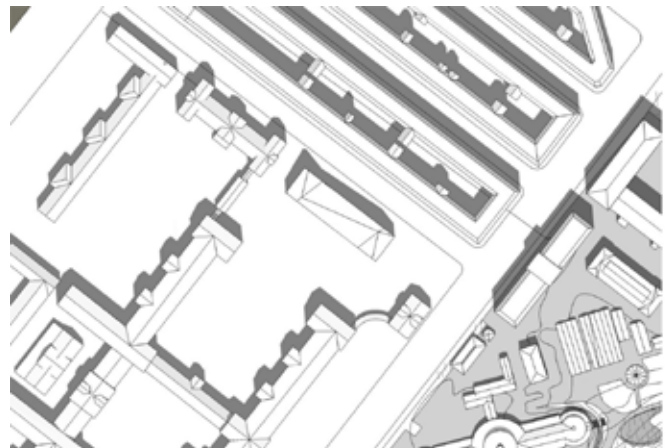
*Forårsjævn døgn kl. 09.00*



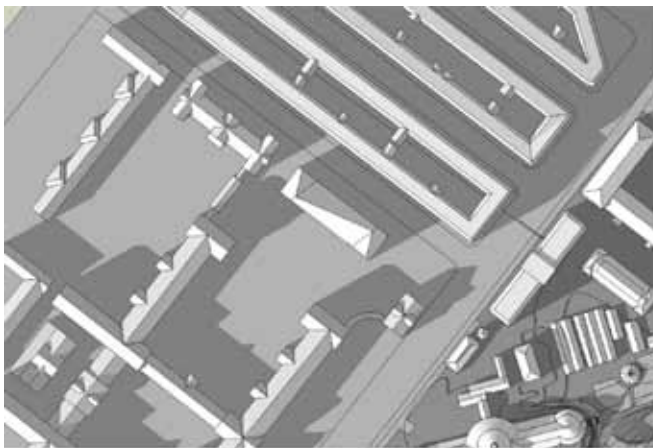
*Sommersolhverv kl. 09.00*



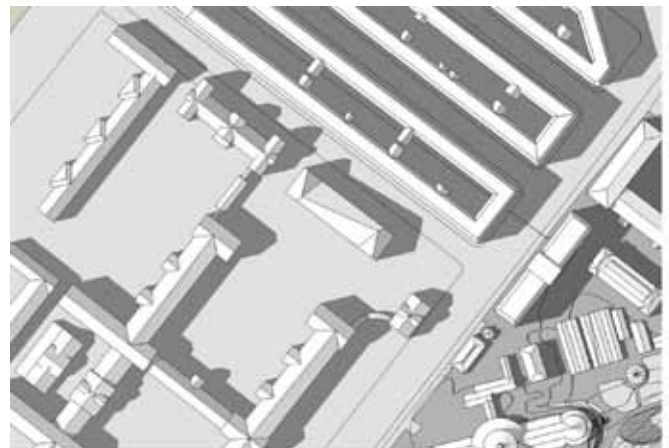
*Forårsjævn døgn kl. 12.00*



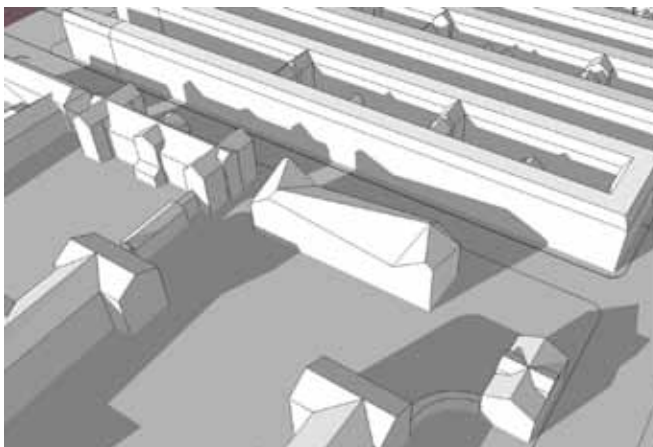
*Sommersolhverv kl. 12.00*



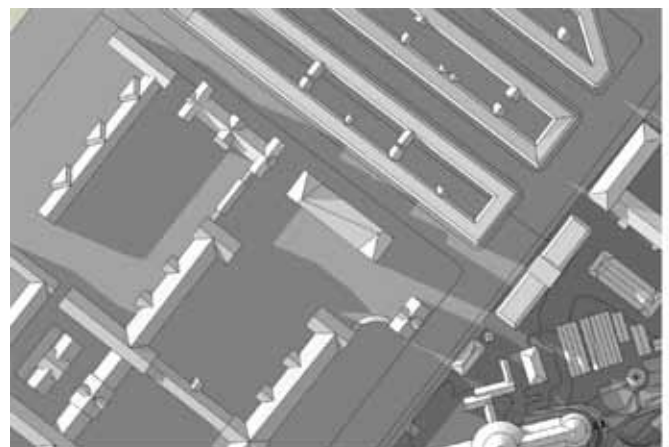
*Forårsjævn døgn kl. 16.00*



*Sommersolhverv kl. 16.00*



*Forårsjævn døgn kl. 16.00*



*Sommersolhverv kl. 19.00*

# LOKALPLANTILLÆGGET

I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for området afgrænset af Øster Farimagsgade, Sankt Andreas Kirke, Bartholinsgade, Øster Søgade og Gammeltoftsgade:

## § 1. Formål

Formålet med lokalplantillægget er:

- at fastlægge en umiddelbar mulighed for etablering af daginstitutioner.
- at muliggøre en udvidelse af Københavns Universitets City Campus i Kommunehospitalets område ved fjernelse af kravet om boliger.
- at muliggøre etablering af en nedgravet bebyggelse til auditorie- og ankomstfunktioner for studerende i et udvidet kælderareal under haveanlægget i forbindelse med bebyggelse mod Gammeltoftsgade.
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser samt bestemmelser for de ubebyggede arealer, der sikrer at ny bebyggelse bliver et tilskud til området med en moderne bygnings- og havearkitektonisk fortolkning, der respekterer og indgår i sammenhæng med den fredede bebyggelse i området og de kvalitative træk i de eksisterende gård- og haverum.
- at tilstræbe, at bebyggelsen udvikles ud fra miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

## § 2. Område

Området for lokalplantillægget afgrænses som vist på lokalplantegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 33 og 412 Nørrevold Kvarter, København, samt alle parceller, der efter 1. april 2009 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

**Stk. 1.** Området fastlægges til større undervisnings- og forskningsinstitutioner og lignende med tilhørende administration samt til helårsboliger. Endvidere kan indrettes mindre kollegieboliger og boliger for ældre. Boligandelen kan udgøre indtil 50 pct. af det samlede etageareal i området. Der kan indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder vuggestuer, børnehaver og fri-

tidshjem, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner samt offentlig administration i begrænset omfang, der er forenelige med anvendelsen til undervisning mv. og boliger.

**Stk. 2.** Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at der i begrænset omfang indrettes serviceerhverv.

**Stk. 3.** Boligernes gennemsnitlige størrelse skal være mindst 95 m<sup>2</sup>, og ingen bolig må være mindre end 75 m<sup>2</sup>.

Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede boligfællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

## 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 folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbolig.

**Stk. 4.** Indretning af bebyggelse må ikke uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse ske således, at undervisning mv., institutioner og lignende placeres over etager med boliger.

**Stk. 5.** I forbindelse med indretning af boliger kan Teknik- og Miljøforvaltningen stille krav om indretning af fællesanlæg for beboerne samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer).

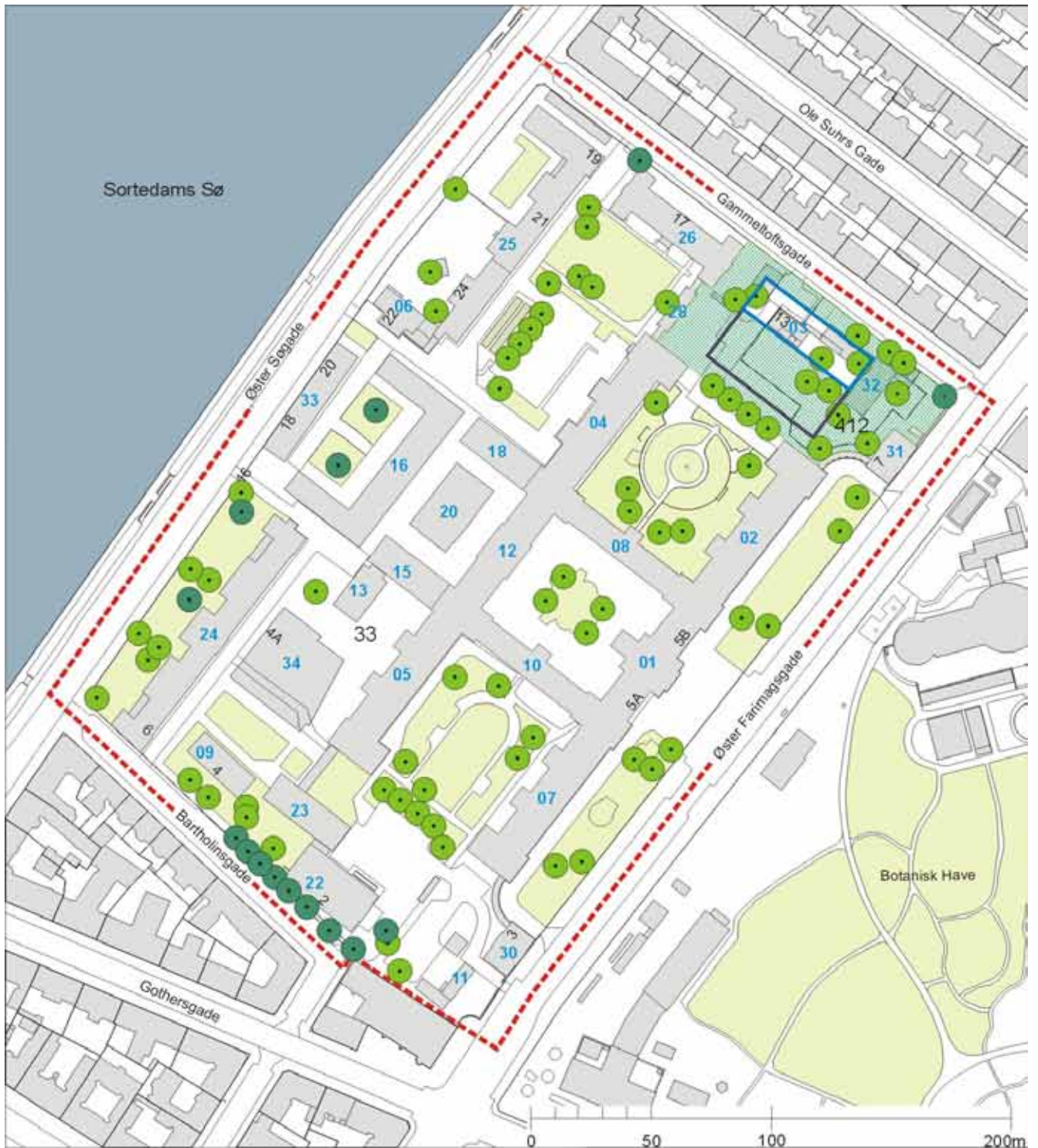
## § 4. Bebyggelsens omfang og placering

**Stk. 1.** Ny bebyggelse kan opføres inden for de på tegning nr. 1 viste byggefelter A1 og A2.

- a) Bebyggelsen i byggefelt A1 skal opføres som én bygning i hele byggefeltets længde og skal placeres i byggefeltets nordøstlige grænse mod Gammeltoftsgade. Byggefeltets grænse mod sydvest er principiel.



# TEGNING NR. 1



- - - - - Lokalplanområde
- Byggefelt A1
- Byggefelt A2
- Haveanlæg, der skal indrettes jf. §6 stk. 5
- Bevaringsværdige træer
- Øvrige træer (værdifulde)
- 01 - 36 Tallene angiver bygningsnumre

- b) Koterne for bygningshøjden/kip og gesims på bebyggelsen skal svare til koterne for de tilsvarende bygningsdele på den del af bygning nr. 25 (ved hjørnet Gammeltoftsgade/Øster Søgade), der vender mod Gammeltoftsgade. Bygningens gesimshøjde kan dog udformes med varierende højde, med udgangspunkt i gesimshøjden på bygning nr. 25.
- c) Kælderetagen i bebyggelsen i byggefelt A1 kan udvides til et areal inden for byggefelt A2 med en underjordisk bygningsdel, der skyder sig ud under haveanlægget og mod sydvest åbner sig mod en nedgravet pladسدannelse/gårdhave på minimum 200 m<sup>2</sup> i forbindelse med et trappeadgangs anlæg til funktionerne i kælderen.

## Kommentar

Byggefelt A1 er identisk med byggefelt A, fastlagt i lokalplan nr. 349, med hensyn til afgrænsning mod Gammeltoftsgade og de to gavle, samt med hensyn til bygningshøjden. Afgrænsningen mod haven er tilpasset det aktuelle skitseprojekt. Skitseprojektets prismatiske bygningskrop med den asymmetriske tagform muliggøres med bestemmelsen om en varieret gesimshøjde.

## § 5. Bebyggelsens ydre fremtræden

**Stk. 1.** Ny bebyggelse i byggefelt A1 og A2 skal udføres i en høj arkitektonisk kvalitet med et markant, nutidigt udtryk, der samtidig med hensyn til tyngde, proportionering, tagform, materialeanvendelse og farveholdning mv. tager udgangspunkt i den tilgrænsende bevaringsværdige bebyggelse i Kommunehospitalets område.

Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

**Stk. 2.** For bebyggelse i byggefelt A1 gælder:

- a) Facader og tag skal fremstå med en tyngde, der svarer til Kommunehospitalets bevaringsværdige bebyggelse, og skal udføres i blankt teglmurværk i gule og røde nuancer samt skifer. Taget skal udformes med skrå tagflader, der kan være asymmetriske.
- b) Vindues- og dørpartier skal udføres i træ eventuelt med maler- eller oliebehandlet overflade.
- c) Synlige tagrender, nedløb og inddækninger skal udføres i metal og være i overensstemmelse med facadens materialeholdning.

**Stk. 3.** For bebyggelse i byggefelt A2 gælder:

- a) Mod den nedgravede gårdhave skal bebyggelse fremstå med facader af store sammenhængende glaspartier for størst muligt lysindfald i kælderetagen.
- b) Synlige murpartier i forbindelse med trappeanlægget kan udføres lodrette eller skrånende og fremstå i beton, tegl eller granit, samt eventuelt begrønnes.
- c) Synlige tagrender, nedløb og inddækninger skal udføres i metal og være i overensstemmelse med facadens materialeholdning.

## § 6. Ubebyggede arealer, opholdsarealer og parkering

**Stk. 1.** Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) for børneinstitutioner skal være af samme størrelsesorden som institutionernes etageareal. Børneinstitutionernes friareal kan hegnes med transparent eller begrønnet hegn tilpasset omgivelserne.

**Stk. 2.** Opholdsarealer, der indrettes på dæk i gårdrum, samt den del af de interne veje/stier, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, kan medregnes i friarealet.

**Stk. 3.** Parkeringsdækningen for området skal være 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal.

Parkering kan placeres på terræn eller i kælder på området efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse. Parkeringskælder uden for bebyggelse skal være helt under terræn. Der skal etableres haveanlæg på det underjordiske anlæg, jf. stk. 6 e).

**Stk. 4.** Cykelparkering skal indrettes med 0,5 parkeringsplads pr. elev/studerende og ansatte. Ved boliger skal indrettes 2,5 plads pr. bolig. Ved kollegier/ungdomsboliger 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> og ved ældreboliger 1 plads pr. bolig.

**Stk. 5.**

- a) De ubebyggede arealer omkring byggefelt A1, som vist på tegning nr. 1 med priksignatur, skal indrettes som et samlet haveanlæg med træer, beplantning, græs og opholdsarealer for områdets brugere, herunder friareal for børneinstitution, samt med adgangs- og cykelparkeringsarealer til bebyggelsen.
- b) Terrænuformning, placering og udformning af den forsænkede gårdhave med tilhørende trappeanlæg, støttemure og værn samt ovenlys for de underlig-



gende kælderarealer skal placeres og udformes, så det indgår i det samlede arkitektoniske udtryk.

Arealerne skal indrettes efter en samlet plan efter godkendelse af Teknik- og Miljøforvaltningen.

#### Stk. 6.

- a) De på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige træer skal indgå i områdets fremtidige beplantning, og må ikke beskæres eller fjernes uden tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen. De på tegning nr. 1 viste øvrige træer skal bevares i videst muligt omfang.
- b) Eksisterende træers dryp- og vækstzoner samt eksisterende haver skal beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings-, bygge- og anlægsperioder. Udgravninger og jordpåfyldninger inden for træernes vækstzoner/drypzone forudsætter Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.
- c) For træer i åbne muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 M<sup>2</sup> pr. træ, herunder 2,5 m<sup>2</sup> åbent muld- eller grusbed omkring stammen. Plantehuller til træer i muldbed skal være 1 m dybe, opbygget med 0,6 m ny muld og 0,4 m ny råjord samt løsnet eksisterende råjord herunder.
- d) For træer i lukkede befæstelser, herunder parkerings- og fodgængerarealer samt cykelstier, skal der som minimum være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig bærelag pr. træ, herunder 2,5 m<sup>2</sup> åbent muld- eller grusbed omkring stammen.
- e) Ved plantning af træer ovenpå underjordiske anlæg (eller på etagedæk) skal der etableres et plantehul med minimum 15 m<sup>2</sup> vækstzone i 1,5 meters dybde, opbygget med ca. 0,6 m muld og 0,4 m råjord samt vandings- og drænlag. Øvrig beplantning på underjordisk anlæg kræver 0,5 m vækstlag.

## Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer gives kun, hvis træerne er syge eller døde, og tilladelsen vil blive betinget af, at der sker en genplantning i nærområdet. Fældning af øvrige træer bør kun ske, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, eller hvis træerne er syge eller døde, og der bør også her genplantes.

Beskyttelse af træer og haver skal ske for at forhindre jordkomprimering og skader på træerne og dermed bevare gode vækstbetingelser.

Det bør tilstræbes, at Normer og vejledning for Anlægs-gartnerarbejder 2005 følges i forbindelse med anlæg af friarealerne.

## § 7. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1. Bebyggelse og de primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, udformes og indrettes således, at brugerne i fornødent omfang beskyttes mod støj og anden forurening fra vej.

For offentlig og privat administration, liberale erhverv m.v. må støjniveauet fra vejtrafik ikke overstige Lden 63 dB fra vejtrafik. Dog kan der gives tilladelse til bebyggelse, såfremt det indendørs støjniveau med åbne vinduer i bebyggelse til sove- og opholdsrum ikke overstiger Lden 46 dB, og i bebyggelse til kontor ikke overstiger Lden 51 dB.

Stk. 2. Støjniveauet for udendørsarealer må ikke overstige Lden 58 dB, og det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning m.v. må ikke overstige 35 db(A).

## Kommentar

Ovennævnte grænser er udtryk for en implementering af Miljøstyrelsens nye vejledninger nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor der tillige anvendes en ny beregningsmodel Lden der vægter støjen over døgnet.

## § 8. Ophævelse af lokalplan

Lokalplantillægget ophæver følgende bestemmelser i lokalplan nr. 349, bekendtgjort den 8. maj 2002, gældende for matr.nr. 33 og 412 Nørrevold Kvarter, København:

§ 3. (anvendelse)

§ 5. stk. 4. (byggefelt, placering og omfang af ny bebyggelse) Dog undtaget bestemmelserne om byggefelt B.

§ 6. stk. 3.a (ny bebyggelses ydre fremtræden)

§ 7. (foranstaltninger mod forureningsgener)

§ 9. stk. 2. (bil- og cykelparkering)

§ 9. stk. 9. (træer)

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer mv. § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes således, at behovet for arkæologisk forundersøgelse kan afklares med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Bortskaffelse af og håndtering af forurenede overskudsjord skal ske i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens regler og retningslinjer. 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. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)
- f) Der tillades ikke permanent grundvandssænkning i "Indre By og Christianshavn". Der kan dog gives tilladelse til midlertidig grundvandssænkning, men på særlige vilkår, jf. Borgerrepræsentationens beslutning af 21. marts 1991 om sikring af del af Indre By mod grundvandssænkninger i forbindelse med nybyggeri i henhold til Byggelovens § 12. Gældende regler og vejledninger om håndtering af grundvand "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg - regler og retningslinier" kan findes på [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk).
- g) I henhold til "Spildevandsplan 2008" gælder det 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 bygherre kan dokumentere, at dette helt eller delvist ikke kan lade sig gøre.

- 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.
- i) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier "Miljø i byggeri og anlæg". Disse kan hentes på [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer).





# Københavns Kommune

## Lokalplan nr. 349

Lokalplan for området begrænset af Øster Fari-magsgade, det nordøstlige skel af matr. nr. 351 Nørrevold Kvarter, København, Bartholinsgade, Øster Søgade og Gammeltoftsgade.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes her-ved følgende bestemmelser for området.

### § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er

- at sikre omdannelse af området, der tidligere rummede hospitalsfunktioner, til et område, der indgår som en del af byområdet med en anvendelse til undervisningsformål, såsom større undervisnings- og forskningsinstitutioner og lignende samt boligformål med fortrinsvis store og attraktive helårsboliger,
- at sikre, at området bevares med den helhed, som bygningsanlægget udgør, og med respekt af bygningernes og bebyggelsesplanens kulturhistoriske og arkitektoniske værdier, samt med hensyntagen til de kvalitative træk i de eksisterende gård- og haverum,
- at muliggøre begrænset nybyggeri, som med hensyn til størrelse og udformning respekterer og indgår i sammenhæng med den frede bebyggelse i området,
- at sikre en hensigtsmæssig trafikbetjening m.v. inden for området, også efter en eventuel matrikulær opdeling af området, samt
- at tilstræbe, at ældre byområder i muligt omfang respekterer miljørigtige principper, herunder gennem en forbedret balance mellem boliger, arbejdspladser, uddannelsespladser m.v., og udnyttelse af den eksisterende tekniske infrastruktur, bl.a. fjernvarmenettet, samt gennem bevaring af eksisterende bebyggelse.\*)

### § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.412 og omfatter ejendommene matr.nr. 33 og 412 Nørrevold Kvarter, København, samt alle parceller, der efter 1. august 2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### § 3. Anvendelse

*Stk. 1.* Området fastlægges til større undervisnings- og forskningsinstitutioner og lignende samt til helårsboliger. Fordelingen af anvendelsen til boliger og undervisning m.v. skal ske efter de i stk. 2 og 3 nævnte bestemmelser med en boligandel på højst 75 pct. af det samlede etageareal i området.

*Stk. 2.* Bygninger, der på vedhæftede tegning nr. 27.413 er angivet som nr. 25 og 26 samt bebyggelsen i det på tegningen viste byggefelt A, skal anvendes til familieegnedede helårsboliger på mindst 90 m<sup>2</sup> og med et gennemsnit på mindst 110 m<sup>2</sup>.

*Stk. 3.* Den øvrige bebyggelse i området fastlægges til undervisning m.v., som nærmere angivet i stk. 1. Endvidere kan der her indrettes familieegnedede helårsboliger på mindst 90 m<sup>2</sup> og med et gennemsnit på mindst 110 m<sup>2</sup> samt mindre kollegieboliger og boliger for ældre. Herudover kan Bygge- og Teknikudvalget tillade, at der i begrænset omfang indrettes serviceerhverv.

*Stk. 4.* Bebyggelsen i det på vedhæftede tegning nr. 27.413 viste byggefelt B må kun anvendes til auditorium med tilknyttede funktioner for undervisningsinstitutioner i området.

\*) Borgerrepræsentationen har i mødet den 1. marts 2001 tiltrådt revideret udgave af „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“ med de deri indeholdte minimumskrav, anbefalinger og visioner.



*Stk. 5.* Der kan efter Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse indrettes kollektive anlæg og institutioner, andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige funktioner samt offentlig administration i begrænset omfang. Funktionerne skal være forenelige med anvendelsen til undervisning m.v. og boliger.

*Stk. 6.* Indretning af bebyggelse må ikke uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse ske således, at undervisning m.v., institutioner og lignende placeres over etager med boliger.

*Stk. 7.* I forbindelse med nyindretning af boliger skal der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse indrettes fællesanlæg for beboerne.

#### **§ 4. Vejforhold**

*Stk. 1.* De eksisterende vejlinier opretholdes.

*Stk. 2.* Vejtilslutninger i området skal i princippet placeres som vist på vedhæftede tegning nr. 27.413, jf. i øvrigt § 9, stk. 3.

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

*Stk. 1.* Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.

*Stk. 2.* Den på tegning nr. 27.413 viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives uden Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse.

*Stk. 3.* Bygge- og Teknikudvalget kan tillade opførelse af nybyggeri til erstatning af bevaringsværdig bebyggelse, som ikke vil kunne istandsættes på grund af brand eller lignende „force majeure“ situation, når dette sker med samme placering, volumen og ydre fremtræden som den eksisterende bebyggelse, jf. dog § 6, stk. 1.

*Stk. 4.* Der kan opføres nybyggeri inden for hver af de på vedhæftede tegning nr. 27.413 viste byggefelt A og B.

Bebyggelsen i byggefelt A skal opføres som én bygning i hele byggefeltets længde og skal placeres i byggefeltets nordøstlige grænse mod Gammeltoftsgade. Byggefeltets grænse mod sydvest er principiel. Kote for gesims og kip på

bebyggelsen skal svare til kote for de tilsvarende bygningsdele på den del af bygning nr. 25, der vender mod Gammeltoftsgade.

Bebyggelsen i byggefelt B skal opføres inden for byggefeltets afgrænsning, og det bebyggede areal må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre overskridelser af byggefeltets afgrænsning, når bebyggelsen ved sin placering og højde danner en acceptabel helhed i forhold til den omgivende bebyggelse. Bebyggelsen må udføres med en højde på maksimalt 8 m; der kan etableres tilbagerykket taglys på bebyggelsen i begrænset omfang i en yderligere højde på indtil 1 m.

Bygge- og Teknikudvalget kan tillade udvidelse af den eksisterende institutionsbebyggelse på ejendommen på matr.nr. 412 Nørrevold Kvarter, København.

*Stk. 5.* Der kan efter Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse opføres mindre 1-etages cykel- og renovationskure og lignende, herunder byøkologiske anlæg, på området, dog ikke på forarealet mod Øster Farimagsgade.

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

*Stk. 1.* For den eksisterende, bevaringsværdige bebyggelse, se vedhæftede tegning nr. 27.413, gælder særligt:

Bebyggelsen må ikke ændres for så vidt angår materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse, jf. dog § 11, stk. 1 a.

*Stk. 2.* For den eksisterende ikke-bevaringsværdige bebyggelse gælder særligt:

Den enkelte bygning skal tilstræbes udformet på en sådan måde, at der for så vidt angår materialer, udformning, farver og øvrig ydre fremtræden opnås en god arkitektonisk sammenhæng med den omgivende bebyggelse. Ændringer forudsætter Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.

*Stk. 3.* For ny bebyggelse, jf. § 5, stk. 4 og 5, gælder særligt:

a) Bebyggelsen i byggefelt A skal med hensyn til proportionering, tagform, eventuelle kviste, materialeanvendelse og farveholdning m.v. tage udgangspunkt i og harmonere med

den tilgrænsende bevaringsværdige bebyggelse, jf. vedhæftede tegning nr. 27.413.

Opgange skal forsynes med adgang til begge sider.

Hver bolig skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner. Disse skal udføres på bebyggelsens sydvestlige side.

Udformningen af bebyggelsen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

- b) Bebyggelsen i byggefelt B skal udformes som en let og transparent bygning, som på grund af sin placering og særlige funktion må gives en selvstændig udformning, der danner en arkitektonisk helhed sammen med den omgivende eksisterende bebyggelse.

Tekniske installationer skal inkorporeres i bygningskroppen og indgå som en del af det arkitektoniske udtryk.

Facader og synlige tagmaterialer skal have dæmpede farver og må ikke fremtræde med blanke og reflekterende overflader.

Udformningen af bebyggelsen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

- c) Den øvrige nye bebyggelse, jf. § 5, stk. 5, skal udføres med materialer og farver, der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn harmonerer med den omliggende bebyggelse.

*Stk. 4.* Antenner og paraboler må ikke placeres på bygninger, men skal placeres som led i et fælles anlæg for området og må ikke være synlig fra de omkringliggende veje.

*Stk. 5.* Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til områdets arkitektoniske udtryk. Udenørs belysning skal placeres ved indgangspartier

og må ikke virke blændende. Lyskilden skal være glødelamper eller anden med tilsvarende lys. Facade- og reklamebelysning, lysskilte og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke ved blænding, reflekser, farver eller ved udseende være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til områdets arkitektoniske udtryk. Belysningen skal indgå i en af Bygge- og Teknikforvaltningen godkendt samlet belysningsplan også for de ubebyggede arealer, jf. § 9, stk. 6.

*Stk. 6.* Glas må ikke fremstå med spejlende eller stærkt tonet overflade.

### **§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener\*\*)**

*Stk. 1.* Bebyggelse og primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere skærmes mod støj og anden forurening fra vej. Det indendørs støjniveau i boliger, institutioner og lignende må ikke overstige 30 dB(A), i lokaler til administration, undervisning og lignende må støjniveauet ikke overstige 35 dB(A).\*\*\*)

### **§ 8. Kollektiv energiforsyning**

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er tilsluttet Københavns Energis fjernvarmesystem. Alternativ energiforsyning forudsætter dispensation i henhold til varmeforsyningslovgivningen.

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er tilsluttet Københavns Energis forsyning med bygas.

\*\*\*) Tidligere nedgravede olietanke kan have medført forurening. Mange steder i København findes der forurening i fyldjorden og i overfladejorden. Hvis der skal bortskaffes jord fra arealet, eller hvis arealet skal anvendes til forureningsfølsomme formål, som f.eks. boliger, børneinstitutioner eller nyttehaver, anbefales det at jorden undersøges for indhold af miljøfremmede stoffer. Arealet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

I henhold til § 71 i „Lov om forurennet jord“ (lov nr. 370 af 2. juni 1999) skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. Arbejdet kan genoptages efter 4 uger, eller når Miljøkontrollen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår herfor.

\*\*\*)) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 „Trafikstøj i boligområder“.



## **§ 9. Ubebyggede arealer**

*Stk. 1.* Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være mindst 60 pct. af bolig-etagearealet og 15 pct. af etagearealet til undervisning m.v. Friarealet skal anlægges med opholdsarealer for områdets beboere og brugere efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

*Stk. 2.* Parkeringsdækningen for området skal være 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringen kan placeres på terræn, i kælder på området eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse. Uden for bebyggelse skal parkeringskælder være helt under terræn.

Der skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse indrettes cykelparkering i fornødent omfang.

*Stk. 3.* Der skal i fornødent omfang etableres interne færdselsarealer til trafikbetjening af bebyggelsen i princippet som vist på den vedhæftede tegning nr. 27.413.

*Stk. 4.* Forarealet mod Øster Farimagsgade kan hegnes mod vej med et maksimalt 1,2 m højt levende hegn.

*Stk. 5.* Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelsehæmmedes færdsel på arealerne.

*Stk. 6.* Belysning af de ubebyggede arealer skal indgå i en af Bygge- og Teknikforvaltningen godkendt samlet plan for belysningen for området, jf. § 6, stk. 5.

*Stk. 7.* Der må ikke hegnes internt i området. Herfra er undtaget skellet mellem ejendommene matr.nr. 33 og 412 Nørrevold Kvarter, København, sålænge sidstnævnte ejendom rummer en børneinstitution.

*Stk. 8.* Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg kan forlanges indrettet som fællesanlæg.

\*\*\*\*) Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for rigsantikvaren bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan være iværksat med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet. Særligt henledes opmærksomheden på Peymanns Rende (muret søvandleddning, jf. § 10).

*Stk. 9.* De på vedhæftede tegning nr. 27.413 med cirkelsignatur viste værdifulde træer skal indgå i områdets beplantning og må ikke fjernes uden tilladelse fra Bygge- og Teknikforvaltningen. Øvrige eksisterende træer skal bevares i videst mulig omfang.

## **§ 10. Ledningsforhold**

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger, herunder en 37 cm kloakledning med tilhørende brønde, beliggende mellem Øster Søgade og Øster Farimagsgade, parallelt med Gammeltoftsgade og ca. 50 m syd for denne, og en muret søvandleddning med tilhørende brønde, beliggende mellem Øster Søgade og Øster Farimagsgade, parallelt med Gammeltoftsgade inden for grundgrænsen mod denne, og med adgang til ledningen under kælderen i den eksisterende bygning benævnt nr. 26 på tegning nr. 27.413. Kloak- og søvandleddning er vist på tegning nr. 27.412.

## **§ 11. Tilladelse i henhold til anden lovgivning**

*Stk. 1.* Uanset foranstående må der ikke

- a) i henhold til § 10 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer igangsættes arbejder udover almindelig vedligeholdelse for bygninger m.v., der er fredet, før der er opnået tilladelse fra fredningsmyndighederne (fredede bygninger m.v. pr. 14. april 2000 er vist på vedhæftede tegning nr. 27.412),
- b) i henhold til § 18 i lov om naturbeskyttelse (100 m beskyttelseslinien omkring fortidsmindet Botanisk Have som vist på vedhæftede tegning nr. 27.412) foretages ændringer i arealets tilstand eller etableres hegn, placeres campingvogne eller lignende, medmindre der meddeles dispensation i henhold til lovens § 65.

*Stk. 2.* Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer m.v. § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder).\*\*\*\*)

### **§ 12. Matrikulære forhold m.v.**

Matrikulære ændringer skal foretages således, at de enkelte ejendomme har facade til Øster Farimagsgade, Gammeltoftsgade, Øster Søgade eller Bartholinsgade.

### **§ 13. Retsvirkninger**

I henhold til § 18 i lov om planlægning må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 15.

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

### **§ 14. Påtaleret**

Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelser af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

### **§ 15. Dispensationer**

I henhold til § 19, stk. 1, i lov om planlægning kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

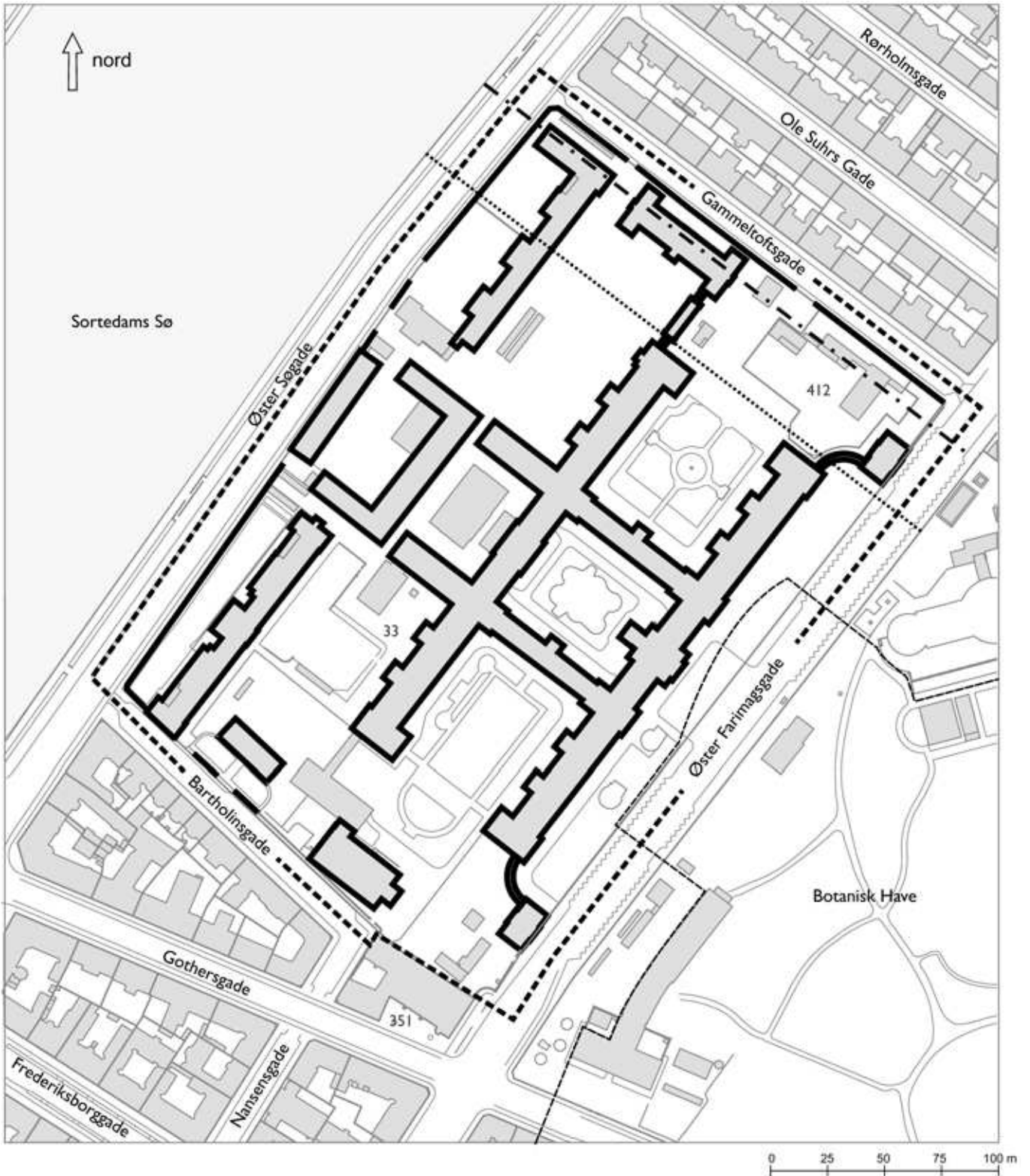
Nærværende lokalplan med indhæftede tegning nr. 27.412 og 27.413 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 11. april 2002 og endeligt bekendtgjort den 8. maj 2002.

*Bygge- og Teknikforvaltningen, den*

**Søren Stenz**  
kontorchef

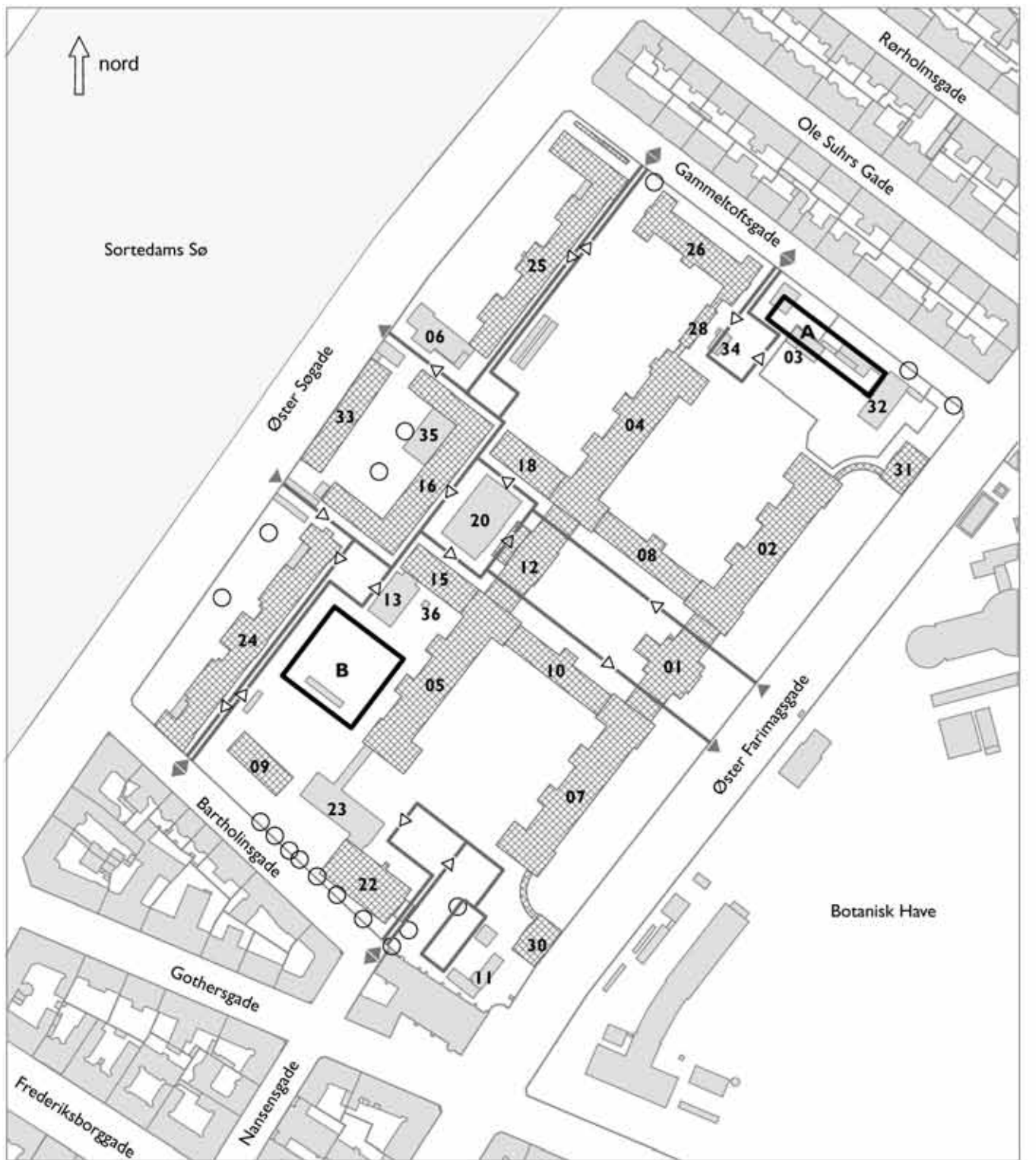
/Finn Larsen  
eksp.sekr.










- Lokalplangrænse
- Fredet bebyggelse og plankeværk
- · - Søvandsledning (Peymanns Rende)
- ..... Kloakledning
- Beskyttelseslinje omkring Botanisk Have

Emne	Mål	Jour.nr.
Lokalplan "Kommunehospitalet"	1 : 2.500	311/421-0001-00
Ejerlav	Tegn.dato	Tegn.nr.
Nørrevold Kvarter, København	Juli 2001	27.412
Bygge- og Teknikforvaltningen • Plan & Arkitektur Rådhuspladsen 77 • 1550 København V • pka@bt.kk.dk		



-  Bevaringsværdig bebyggelse
-  Værdifulde træer
-  Byggefelter
-  Principiel placering af interne færdselsarealer
-  Trafikadgang til og fra området
- 01 - 36** Tallene angiver bygningsnumre

Emne Lokalplan "Kommunehospitalet"	Mål 1 : 2.500	Jour.nr. 311/421-0001-00
Ejerlav Nørrevold Kvarter, København	Tegn.dato Juli 2001	Tegn.nr. 27.413
Bygge- og Tekniskforvaltningen • Plan & Arkitektur Rådhuspladsen 77 • 1550 København V • pka@brf.kk.dk		



# Forhold til øvrig planlægning og lovgivning.

## Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 ligger de aktuelle ejendomme i et område til boliger og serviceerhverv, med en \*-bemærkning om, at boligandelen af det samlede etageareal skal være af størrelsesordenen 20 procent (C1\*-område). Et C1-område kan anvendes 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. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 110, det maksimale etageantal er 5 ekskl. tagetage, og friareal procenten er 60 for boliger og 15 for erhverv.

## Forslag til Kommuneplan 2009

Lokalplanforslaget forudsætter en ændring af de gældende kommuneplanrammer. Ændringen er indarbejdet i forslaget til Kommuneplan 2009. Lokalplanforslaget kan tidligst vedtages endeligt samtidig med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2009.

I forslaget til Kommuneplan 2009 ligger lokalplanområdet i et område til serviceerhverv (S1-område). Området kan anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 110, bygningshøjden til 20 m og friarealet skal være 60 pct. boligetagearealet og 15 pct. til erhvervsetagearealet.

## Eksisterende lokalplaner

### Lokalplan nr. 115 "Kartoffelrækkerne"

Lokalplanen har til formål at opretholde området som boligområde samt at sikre bevaring af den eksisterende byggeforeningsbebyggelse, der rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter.

Lokalplanområdet fastlægges til boligformål. Der kan efter forvaltningens godkendelse indrettes mindre kollektive anlæg og institutioner. Stueetagen mod Øster Farimagsgade må foruden boliger indrettes til butik- og kontorlokaler.

### Lokalplan nr. 165 "Nørrebrogade".

Strøggadelokalplanen har til formål at sikre, at bl.a. Nørrebrogade opretholdes som handelsegade.

Lokalplanrådets nederste etage - i en afstand af 15 m fra den eksisterende vejlinie - fastlægges til publikums-



Gældende lokalplaner vist med rødt. Det aktuelle lokalplanområde er skraveret.

orienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Den nederste etage må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsrådgivningsvirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

### Lokalplan nr. 211 "Nørre Hospital"

Lokalplanen har til formål at fastlægge området til boligformål, at muliggøre randbebyggelse, at muliggøre placering af bebyggelse i karreens indre samt fastlægge retningslinier for bebyggelsens ydre fremtræden.

Lokalplanområdet fastlægges til boligformål. I stueetagen mod de omgivende gader må der foruden boliger indrettes butik- og kontorlokaler og lignende. Der kan efter forvaltningens godkendelse opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg og institutioner m.v.

### Lokalplan nr. 235 "Statens Museum for Kunst"

Lokalplanen har til formål at muliggøre udvidelse af Statens Museum for Kunst ved opførelse af en tilbygning samt sikre, at tilbygningen kommer til at fremtræde som et i arkitektonisk henseende værdifuldt, nutidigt supplement til den eksisterende, bevaringsværdige museumsbygning.

Lokalplanområdet fastlægges til offentlige formål - museumsvirksomhed med dertil hørende administration, café/restaurant, museumsbutik, undervisningslokaler, magasiner og lignende.

## Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er vurderet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Planforslaget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004). Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Endvidere er der ikke tale om et projekt, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Baggrunden herfor er, at ændringerne i området alene omfatter en anvendelsesændring svarende til de eksisterende forhold, samt en ny bygning mod Gammeltoftsgade og en ændring af haveanlægget i forbindelse med en underjordisk udvidelse af bebyggelsen ud under haven til auditorium og tilhørende adgangsforhold for universitetsstuderende. Den nye bygning tænkes opført i et byggefelt og et volumen, der mod gaden er i overensstemmelse med de i lokalplan nr. 349 fastlagte bestemmelser. Kælderetagen ud under haven etableres med et nyt haveanlæg over bygningen med en moderne fortolkning af og hensyntagen til de kvalitative træk i det eksisterende haverum. I den øvrige del af området, som rummer overvejende fredet og bevaringsværdig bebyggelse, sker ingen indgreb i de eksisterende forhold. Den nye bebyggelse til universitetsfunktioner og daginstitution er med sin ydre form og fremtræden tilpasset de fredede og bevaringsværdige bygninger i den øvrige del af området. Trafikken vurderes at blive uændret for børneinstitutionens vedkommende, mens auditorierne og de øvrige studiefaciliteter i den nye bygning vil bevirke en mindre betydende stigning i antallet af cyklister i Gammeltoftsgade.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

## Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs øster Søgade og Øster Farimagsgade var i 2005 på 70 - 75 dB og langs Gammeltoftsgade var det 60 - 65 dB og i enderne 65 - 70 dB. Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke fastlægges støjfølsom arealanvendelse (bolig, institutioner, skoler, hospitaler, rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end Lden 58 dB fra vejtrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv m.v. er den tilsvarende støjgrænse Lden 63 dB fra vejtrafik.-

## Tilladelser i henhold til anden lovgivning

- Arbejder, der forudsætter udgravning i grunde, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at undgå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- Der må ikke påbegyndes bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer, før der er opnået tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen v. Center for Miljø. Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres efter Center for Miljø's anvisninger og tilladelse. Disse kan rekvireres på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoes.kk.dk](http://www.miljoes.kk.dk)
- Der tillades ikke permanent grundvandssænkning i "Indre By og Christianshavn". Der kan dog gives tilladelse til midlertidig grundvandssænkning, men på særlige vilkår, jf. Borgerrepræsentationens beslutning af 21. marts 1991 om sikring af del af Indre By mod grundvandssænkninger i forbindelse med nybyggeri i henhold til Byggelovens § 12. Gældende regler og vejledninger om håndtering af grundvand "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg - regler og retningslinier" kan findes på [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk).
- Center for Miljø kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af forurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand. Af Københavns Kommunes spildevandvandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for matriklen. Hvis bygherren mener, at dette ikke er muligt, skal der forlægges 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 m.m.
- Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for erhvervsaffald og husholdningsaffald.



# 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



## Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2009 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg til lokalplan "Kommunehospitalet".

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

Læs mere på [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)



## Orienteringsmøde

Der vil blive afholdt orienteringsmøde om forslaget

**Mødet afholdes:**

xxxdag den xx. xx, kl. 19.00- ca. 21.30

xx, x xx, xxxx København x



## Adresse

Du kan indsende dine kommentarer, ændringsforslag og indsigelser inden den xx. xx 2009.

Københavns Kommune  
Teknik og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

**Sidste frist for indlevering af indsigelser  
og/eller ændringsforslag: xx. xxxx 2009.**

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen