

# SØLUND PLEJECENTER

**Forslag til lokalplan Sølund Plejecenter med tilhørende kommuneplantillæg**

Borgerrepræsentationen har den XX.XX 2013 vedtaget forslag til lokalplan Sølund Plejecenter med tilhørende forslag til kommuneplantillæg og miljørapport. Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro.

**Offentlig høringsperiode fra den xx.xx 2013 til den xx.xx 2013**

UDKAST  
19.04.2013





# Indhold

## Redegørelse for lokalplanforslaget og kommuneplantillægget

Indledning - Lokalplanens baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Byggeønsker .....	X
Lokalplanens/lokalplantillæggets indhold.....	X
Udbygningsaftale .....	X
Miljøforhold .....	X
Skyggediagrammer .....	X

## Lokalplanforslagets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2011 .....	X
Lokalplaner i kvarteret.....	X
Miljø i byggeri og anlæg .....	X
Regnvand .....	X

## Tilladelser efter anden lovgivning

Affald .....	X
Jordforurening .....	X
Museumsloven .....	X
Andre tilladelser i henhold til anden lovgivning .....	X

## Lokalplanforslag Sølund Plejecenter

§ 1. Formål.....	X
§ 2. Området.....	X
§ 3. Anvendelse.....	X
§ 4. Vej- og stiforhold.....	X
§ 5. Zonestatus .....	X
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	X
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	X
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering .....	X
§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....	X
§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	X
§ 11. Bæredygtighed og regnvand.....	X
§ 12. Matrikulære forhold.....	X
§ 13. Retsvirkninger .....	X
§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	X

Kommentarer af generel karakter .....	X
---------------------------------------	---

Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning .....	X
Tegning nr. 2 - Vejforhold, friarealer og stier.....	X
Tegning nr. 3 - Bebyggelsesplan.....	X
Tegning nr. 4 - Ubebyggede arealer og byrum.....	X

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011..... X

Hvad er en lokalplan/et kommuneplantillæg	
Lokalplan.....	X
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	X
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	X
Kommuneplantillæg .....	X
Mindretalsudtalelser .....	X
Praktiske oplysninger .....	Bagsiden

# Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



## Indledning - Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at skabe plangrundlaget for opførelse af et nyt Sølund Plejecenter med 384 plejeboliger samt en 5-gruppers børneinstitution.

Det eksisterende Sølund er utidssvarende indrettet, og undersøgelser har vist, at det ikke er teknisk muligt at modernisere det, så det opfylder nutidige krav til plejeboliger. Det drejer sig især om de nødvendige tekniske installationer, idet bl.a. loftshøjden er for lav. Samtidig vil det være uforholdsmæssigt ressourcekrævende at energirenovere plejecentret.

Målet er, at der opføres et moderne, fremtidssikret plejecenter, der i videst muligt omfang integrerer velfærds-teknologiske og lavenergimæssige løsninger. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af vinderprojektet i en indbudt konkurrence mellem 5 rådgiverteams.

Det vindende projekt er udført af Witraz Arkitekter +Landskab, Entasis og BOGL - Bang og Linnet Landskab.

Det eksisterende Sølund Plejehjem og en 4-gruppers børneinstitution nedrives.

Det foreslåede projekt har en bebyggelsesprocent på 185. Det betyder, at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, som ændrer kommuneplanbestemmelserne så bebyggelsesprocenten kan hæves fra 150 til 185. Da plejeboliger erfaringsmæssigt har et mindre parkeringsbehov end familieboliger, tilføjes en bemærkning om, at parkeringsdækningen fastsættes til 1 plads pr. 5 plejeboliger. For at sikre tilstrækkeligt med offentligt tilgængelige parkeringspladser i området åbnes der mulighed for at etablere en offentlig parkeringskælder i forbindelse med plejecenterbyggeriet.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanens område ligger i bydelen Nørrebro og afgrænses mod øst af Søerne, mod syd af Læssøesgade og mod vest og nord af Ryesgade.

Søerne indgik i sin tid som en del af byens fæstningsanlæg og bydelen blev først påbegyndt udbygget efter ophævelse af demarkationslinjerne i 1852. Ophævelsen gav anledning til stor byggeaktivitet, og på få årtier ændrede Nørrebro sig fra landområde til by. Som model for





Gjeddes kort 1860

boligbyggeriet tog de private bygherrer udgangspunkt i byen bag voldene med karrébebyggelse og etagehuse til udlejning. Udviklingen af området skete uden nogen form for overordnet planlægning, og blev kun overfladisk styret af Byggeloven af 1856. Det var derfor i høj grad de gamle ejendomsskel, der blev bestemmende for Nørrebro's struktur.

Det nuværende plejecenter Sølund er opført i 1976-81 som erstatning for ældre villa- og randbebyggelse. Det består af 3 boligblokke i 7 etager, som er sammenbygget med en tværgående forbindelsesbygning i en etage. Bebyggelsen rummer i alt 390 boliger samt servicearealer. Der er tale om en tidstypisk bebyggelse med facader i gule tegl og flade tage. Bygningerne er udført med karnapper, så der er udsigt til søerne fra alle lejligheder. Der er desuden i den nordøstlige del af området placeret en børneinstitution i en etage.

Bebyggelsen udgør en enklave for sig selv i forhold til resten af kvarteret både som bebyggelsesform og arkitektonisk udformning som en parkbebyggelse, der ikke bidrager som en aktiv del af kvarteret. Særligt mod Ryes-



Ortofoto 1954

gade virker bebyggelsen afvisende fordi karnapperne her "vender ryggen til".

Det omgivende kvarter består af boligkarreer i varierende størrelse, men med nogenlunde ens bygningshøjde. Hovedparten af karréerne er opført i perioden fra ca. 1850'erne til 1920'erne. Kvarteret er velforsynet med offentlig og privat service. Den vigtigste detailhandelsgade er Nørrebrogade, men der findes også butikker i Ravnsborggade og dele af Ryesgade.

Karréerne markerer sig mod søfronten og de omgivende gader med ens facadeflugt. Facaderne er karakteriseret ved regelmæssigt placerede vinduer og døre. Den karakteristiske facaderække langs søerne er identitetsskabende for området og for København.

Kvarteret består overvejende af boligbebyggelse, hvor der mange steder er serviceerhverv i stueetagerne. Der er tale om muret byggeri enten pudset eller som blank mur. Tagene er sadeltage eller københavner tage i tegl og skiffer. Der er også tale om et farverigt område med huse i alle nuancer inden for rød, brun, gul, hvid og grå - ofte flere farver på samme hus.

Model af projektet i området. Kilde: WITRAZ - Entasis - BOGL - Wissenberg - Wessberg



Søfronten er grøn med en række af store træer og en bagvæg af de homogene bygninger. Arealet mellem søbygge- linje og matrikelskel er overvejende grønt og åbent med træer og lave hække. Hele arealet og stien langs søerne har stor rekreativ værdi både for bydelens beboere og for københavnernes generelt.

Kvarteret byder på mange kig til og fra søfronten ad de tilstødende gader.

De overordnede trafikveje er Fredensgade og Blegdams- vej, mens de omgivende veje Ryesgade og Læssøesgade er relativt fredelige boligveje.

## Byggeønsker

Grunden har et areal på 20.484 m<sup>2</sup> og det eksisterende etageareal er på ca. 30.000 m<sup>2</sup>. Det fremtidige etageareal bliver på ca. 36.500 m<sup>2</sup> og indeholder 384 plejeboliger med servicearealer samt en 5-gruppers børneinstitution. I stueetagen mod Ryesgade åbnes endvidere mulighed for etablering af serviceerhverv.

Forslaget består af en karré, som danner facade mod Læssøesgade, Ryesgade og Sortedams Dossering samt en mere fritliggende bygning, "villa", på hjørnet af Læssøes- gade og Sortedams Dossering. Karréen opdeles indadtil omkring 3 gårdrum, der indrettes og beplantes efter forskellige temaer, med henblik på at give beboerne var- ierede opholdsarealer og oplevelser.

En overdækket passage, med belægning af kalksten - "Kalkløberen", sammenbinder Sølund fra Læssøesgade til et friareal/park mod nord. Karréens gårdrum og pladser kobler sig på passagen med varierende udtryk og mate- rialitet.

Facadeudsnit mod søerne



Facadeudsnit mod Ryesgade



## Beskrivelse af vinderprojektet

Hovedgrebet tager afsæt i en aflæsning af stedet og den bymæssige kontekst. Resultatet er en moderne tolkning af karrébebyggelsen. Fra Ryesgade til Søerne placeres en kompakt bygningsstruktur, bestående af tre sam- menbyggede karréer med indre gårdrum. Bebyggel- sestemaer fra søfronten "citeres i bebyggelsen" og der introduceres blandt andet en "byvilla" i det nordøstlige hjørne mod søerne. "Villaen" på hjørnet af Læssøesgade og Sortedams Dossering foreslås at rumme en børnein- stitution i stueetagen og plejeboliger på de øvrige etager. Mellem "villaen" og karréens facade mod syd placeres børneinstitutionens åbne lege- og opholdsareal. Adgang sker fra Læssøesgade. Intentionen er, at institutionen får kontakt både til kvarteret, søerne og plejecentrets boli- ger.

Hele den nye bebyggelse foreslås koncentreret på den sydlige del af grunden, så ca. en tredjedel af området kan friholdes til indretning af et større samlet opholdsareal - en park. Dermed åbner det nye Sølund op mod omgivel- serne og kobler bebyggelsen til den tilstødende bydel og omgivende by.

Tagene på karrébebyggelsen indrettes som grønne tage og taghaver, og på taget af "villaen" tænkes etableret et solcelleanlæg.

Bebyggelsen opføres i 4 - 6 etager, og højden varierer fra 18 til 24 m. "Villaen" bliver den laveste del af byggeriet, mens den højeste placeres mod parken og Ryesgade. Ser- vice- og erhvervsarealer, herunder 3 små butiksenheder placeres i stueetagerne primært mod Ryesgade og parken

Facadeudsnit mod Parken



Facadeudsnit byvilla mod Læssøesgade



Kilde: WITRAZ - Entasis - BOGL - Wissenberg - Wessberg





Visualisering af Ryegade.

Kilde: WITRAZ - Entasis - BOGL - Wissenberg - Wessberg

mod nordøst, hvor også hovedindgang med reception og café tænkes placeret. På den måde placeres bebyggelsens mere åbne funktioner med henblik på at styrke bylivet. Bebyggelsens facader opdeles i mindre enheder med forskellige udtryk, hvor områdets vandrette og lodrette opdelinger genfindes.

Udadtil fremstår karréen som byhuse i tegl, der varierer fra rødt over varmt gylden til grågule nuancer. "Villaen" markeres som fritliggende bygning med lyse farver i andre materialer. Facaderne mod gårdrummene udføres i andre materialer, der i tekstur og farver kommer til at afspejle gårdrummenes temaer.

Som en del af plejecentret foreslås der opført et orangeri i den nordøstlige del af området.

Der etableres offentlig adgang gennem parken fra Sortedams Dossering til Ryegade, og der åbnes på den måde, via bebyggelsen på vestsiden af Ryegade mulighed for en sammenhængende stiforbindelse fra Sortedams Dossering til Blegdamsvej og Panum Institutet.

Nedkørsel til parkeringskælder sker fra Ryegade i forbindelse med et sænket haveareal med en bred trappe til Ryegade, så der skabes dagslys og luft til kælderen.

Der etableres ca. 15 parkeringspladser på terræn, for-

trinsvis til handicapkøretøjer, minibuseller samt af- og påsætning. Cykelparkering herunder også til pladskrævende cykler og elscootere indrettes på terræn i tilknytning til villaen og plejecentrets indgange.

Byggeriet foreslås opført i to etaper. Første etape består af den vestlige del af karréen og villaen i det sydøstlige hjørne i alt 264 boliger samt børneinstitution. Anden etape består af karréens nordvestlige del, i alt 120 boliger.

Sølund's tre gårde og legepladsen til børneinstitutionen tænkes indrettet med udgangspunkt i fire temaer - gårdrummene med temaerne "himmel", "livet" og "fødsel" og legepladsen med "barndom" som tema.

#### Gårdrum - tema "himmel"

Gårdrummet tænkes givet en ensartet bund af lyse skifferfliser i varierede størrelser, hvor overfladen brydes af felter med mosser og skovbundsplanter og høje slanke hvidpil. Fladen kan formes også af nedsænkede zoner, hvor regnvand i sommerhalvåret kan samles i spejl bassiner, der trækker himmel og lys ned i gården. Der foreslås indrettet et mindsted i form af virer med klatreplanter, der skaber et vertikalt rum til stilhed og fordybelse.

Terrænet ud for boligerne i stueetagen tænkes hævet, så der opstår en semiprivat zone mellem boliger og gårdens fællesareal.

#### Gårdrum - tema "livet"

Gårdrummet tænkes struktureret med en flade af kvadratiske granitfliser, som omkranser kasser, der stikker op ad og ned i fladen. Kasserne indrettes med beplantning, vand og forskellige aktiviteter, der indrettes sidepladser på kanterne. Der kan plantes flerstammede blomstrende træer og fra en nedsænket lysgård i kælderniveau skyder store opstammede træer sig op i den





Visualisering af Læssøesgade.

Kilde: WITRAZ - Entasis - BOGL - Wissenberg - Wessberg

højere liggende gård.

Det er tanken, at gården skal være et aktivt rum for beboerne med både dagligdags opgaver, udendørs spil og fysisk træning.

### Gårdrum - tema "fødsel"

Gårdrummet tænkes indrettet som et bakket landskab, hvor bakkerne kan beplantes med vilde blomster og planter. Stierne kan føre den besøgende rundt i gården og undervejs skabe små pladser til ophold og f.eks. stimulere syns-, føle og høresans.

Sanseindtryk skal afspejles i gårdens plantevalg og plejeniveau, hvor træer, urter og græsser sammen med tilstedeværelse af opsamlet regnvand langs bakkerne skal skabe en frodig biotop, der tiltrækker fugle og insekter i gårdrummet og samtidig afspejle årstidernes skifte.

### Legeplads til børnehave - tema "barndom"

Ankomst til institutionen foreslås at ske i et mindre gårdrum ved Kalkløberens, det vil sige promenadens, sydlige afslutning med tilknytning til cykelparkering langs

denne. Arealet mellem villa og plejecenter foreslås som en sammenhængende flade med et flydende landskab, hvor små og store rum og stiforløb væves ind i hinanden. Zonen langs plejecentret udføres som private terrasser og en bugtet sti, der fortsætter rundt om plejecentret.

Legepladsen disponeres ud fra et ønske om kobling mellem inde og ude. Det sker med et møbleret trædæk langs institutionens åbne glasfacade. Legearealet bindes sammen af en kombineret asfaltsti og mooncarbane, der indleder arealet i forskellige aktivitets- og delområder.

### Parken

Det fælles friareal tænkes indrettet som en offentligt tilgængelig park, der bliver Sølund og hele kvarteret park, en stor aktivitetsflade, hvor beboerne kan tage ud og møde byen i nære omgivelser. Det er tanken, at Kalkløberens skal opdele parkrummet i to store grusflader, Begge flader tænkes knyttet sammen ved plantning af platantræer i hele parkens udstrækning. I plantningen er der udsparet en række solbeskinnede felter til aktivitet, ophold, ankomstplads og parkering.

I grusfladen og direkte i tilknytning til Kalkløberens og Sortedamssøen foreslås opført et orangeri som ramme for en frodig helårshave. En hævet græsflade med omkransende siddekant i kalksten placeres syd for orangeriet og ligger direkte ud mod søerne og kan blive et oplagt udflugtsmål. En bred trappe fører fra Ryesgade til en nedsænket have i forbindelse med parkeringskælderen. Havens flade foreslås udformet med felter af græs og belægning og af flerstammede træer.

Oversigt over gårdrum. Kilde: WITRAZ - Entasis - BOGL - Wissenberg - Wessberg



## Taghaver

Taghaverne foreslås at være delvist offentligt tilgængelige og kan f.eks. tilbyde områdets beboere nyttehaver og "urban farming". Mellem taghaverne udlægges større fællesarealer med borde og bænke og udekøkkener.

Taget foreslås udformet med en bund af store, lyse fliser, hvoraf nogle er konkave, så de kan opsamle regnvand. Et system af vandrender kan føre vandet hen til regnvandsopsamlingsbassiner ved fællesarealerne, hvorfra det kan benyttes til at vande haverne. Tagfladerne kan desuden rumme mindre plejekrævende arealer, træningsfaciliteter, drivhuse og skyggefulde frodige pergolaer.

## Vandhåndtering

Alt overfladevand håndteres lokalt. Vandet nedsiver på ubefæstede arealer, mens det fra befæstede arealer tænkkes opsamlet og anvendt til f.eks. rekreative formål eller vanding af taghaver. Eventuelt overskydende vand filtreres og afledes til søerne.

I parken vil grusarealet med de mange træer danne grundlag for nedsivning. Overskydende vand kan eventuelt opsamles i åbne vandrender. På tagene tænkes vandet opsamlet i tanke og kan udnyttes af nyttehaverne. På befæstede arealer i gårdene ledes vandet via åbne vandrender til både åbne og lukkede bassiner. Der foreslås også etableret underjordiske tanke med henblik på, at vandet kan cirkulere og bruges til forskellige formål. Idéen er, at vandet skal indgå som et aktiv i alle gårde inklusiv børneinstitutionen.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal sikre, at den nye bebyggelse får en udformning og placering, så den tilfører kvarteret nye kvaliteter i form af offentligt tilgængelige friarealer og passager, ligesom bylivet skal tilgodeses med varierede funktioner i stueetagerne og arealerne, der støder op til. Arkitektonisk skal der arbejdes med kendte volumener, opdelinger og facadeudtryk, der virker inviterende og bidrager til en fornyelse af området.

Lokalplanen skal sikre, at den nye bebyggelse udformes, så den kan danne et ligeværdigt medspil til den eksisterende bebyggelses facader. Derfor stilles der krav om varierede facader, hvor stueetagerne gives en anden udformning end de øvrige etager. Randbebyggelsens højde må variere fra 16 - 24 m. Internt i karréen kan bebyggelsen opføres lavere. Bebyggelsen skal opføres med flade tage, som skal indrettes med tagterrasser og grønne tage. Taghuse, elevatorårne, teknik mv. skal udføres som en arkitektonisk integreret del af bebyggelsen.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at bebyggelsen skal opføres inden for et byggefelt med sammenhængende eller overvejende sammenhængende facader mod søerne, Læssøesgade og Ryesgade. Mod Læssøesgade og søerne skal bebyggelsen opføres tilbagetrukket i forhold til skel af hensyn til Læssøesgades smalle forløb og for at følge facadeflugten langs søfronten. Arealet mel-

lem bebyggelsen og Læssøesgade skal udformes som urbane kantzoner - mod søerne skal arealet være mere grønt og afgrænses med lave hække.

Mod nordøst sikres det, at et større område friholdes for bebyggelse. Her skal der etableres et større samlet fælles friareal med en parkagtig karakter, hvortil der skal være offentlig adgang. Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der skal sikre, at området indrettes og beplantes, så det bliver et grønt åndehul i kvarteret. Inden for området kan opføres en bygning, der kan rumme et orangeri, en café, en udstillingsbygning eller lignende med henblik på at understøtte bylivet. En sådan bygning skal have pavillonagtig karakter. Lokalplanen stiller krav om, at der bliver offentlig adgang til og igennem det fælles friareal/parken. Internt i bebyggelsen skal der etableres en promenade eller passage gennem bebyggelsen og de enkelte afdelinger af Sølund fra Læssøesgade og fra parken.

## Anvendelse

Anvendelsen fastlægges til boligformål i form af plejeboliger med servicearealer med mulighed for indretning af kollektive anlæg og institutioner så som børneinstitutioner og lignende. Der åbnes mulighed for indretning af serviceerhverv i stueetagen herunder enkeltstående butikker.

Desuden må der indrettes et offentligt underjordisk parkeringsanlæg.

## Trafik

Adgang til plejecentret inklusiv tilhørende parkeringskælder samt eventuelle funktioner i parken skal ske fra Ryesgade. Adgang til daginstitutionen skal ske fra Læssøesgade. Adgang for cyklister og gående til området sker via stier både fra Ryesgade, Læssøesgade og Sortedam Dossering.

Plejecentret forventes ikke at give anledning til yderligere trafik i området, da der er tale om samme antal og type boliger. Hvis der etableres nye offentlige parkeringspladser, forventes der en mindre stigning i trafikken, særligt i Ryesgade. Det vil være lokal trafik af samme type som i dag. Sortedam Dossering er del af den grønne cykelrute "Søruten" Og der er således gode adgangsforhold for cyklister. Områdets placering tæt ved Fredensgade og Blegdamsvej gør desuden, at Sølund er bundet godt op på den kollektive trafik. I øjeblikket er der ikke fortovej på Læssøesgades nordside. I forbindelse med opførelse af det nye byggeri, bliver der etableret nyt fortovej langs Læssøesgade.

## Parkering

Der etableres, i forbindelse med det nye Sølund, i alt ca. 95 parkeringspladser, heraf må højst 15 etableres på terræn.

Ud over plejecentrets parkering kan der i området etableres et offentligt, underjordisk parkeringsanlæg.

I forbindelse med plejecentret vil der blive stillet krav



om cykelparkering i henhold til kommuneplan 2011. Mindst halvdelen af cykelparkeringen skal være overdækket. Cykelparkering skal placeres i tilknytning til hovedindgangene. I forbindelse med havearealet kan der etableres uoverdækkede cykelparkeringspladser for beboende i området.

Antallet af overkørsler reduceres fra de nuværende syv til tre. Adgang til daginstitutionen sker fra Læssøesgade. Cyklister og gående får adgang til området via stier både fra Ryesgade, Læssøesgade og Sortedam Dossering.

### **Byrum og byliv**

Kravet om varierede kantzoner og strækninger med åbne/aktive stueetager vil betyde, at bebyggelsen kan bidrage til kvarteret på lige fod med de omliggende bebyggelser. Med børneinstitutionens placering ved Læssøesgade og de åbne legearealer vil denne bidrage til kvarteret som en aktiv funktion. Med forslaget om delvist offentlig adgang til taghaverne, får områdets beboere nye muligheder for rekreation og endelig får kvarteret en park i form af et offentligt tilgængeligt friareal til området.

### **Bæredygtighedsvurdering**

Byggeriet skal overholde kravene til lavenergibyggeri 2015. Der etableres solcelleanlæg på tagene. Tage skal udføres som grønne tage eller indrettes til taghaver. Regnvand håndteres lokalt ved nedsivning, forsinkelse, samt opsamling og som aktive vandelementer for beboerne.

### **Byarkitektoniske vurdering**

Lokalplanens område er beliggende i et kvarter, der i kommuneplan 2011 er udpeget som udvalgt bevaringsværdig bebyggelse af særlig arkitektonisk værdi på grund af helhedspræg eller større sammenhængende træk. Det vurderes, at udformningen af den nye bebyggelse er samstemmende med områdets identitet og særpræg, idet den eksisterende struktur er videreført og tolket med respekt for skala og materialer. Den nye bebyggelse kan danne gode, smukke rammer om Sølunds beboere, personale og pårørende. Organiseringen af boliger, afdelinger og centerfunktioner i en tæt forbundet struktur af byhuse omkring den indre promenade byder på fine rumlige oplevelser. Projektet er tilpasset kvarteret både i bebyggelsesform, facadeudtryk og materialer samt udformning og indretning af gårdrum. Den tætte bebyggelse medfører, at der bliver rummelighed til

et større, samlet haveareal, et byrum, der kan få stor rekreativ værdi for både plejecenter og den omgivende by.

## **Miljøforhold**

### **VVM (Vurdering af Virkninger på Miljøet)**

Lokalplanen muliggør ikke anlæg eller projekter der er omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010). VVM-bekendtgørelsens bilag 2 omfatter anlægsarbejder i byzone. Plejehjem vil normalt ikke falde ind under dette punkt.

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

Lokalplanen/og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2011).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre, at der opføres et nyt Sølund Plejecenter med 384 boliger med servicearealer som erstatning for det eksisterende med 390 boliger. Der åbnes også mulighed for, at en eksisterende børneinstitution nedrives, og at der opføres en ny i stedet. Områdets anvendelse ændres således ikke. Den nye bebyggelse tilpasses områdets egenart i udformning, volumener, arkitektur og bygningshøjder. Områdets rekreative muligheder forbedres og projektet medfører ikke gener i form af øget trafik eller støj. Der åbnes mulighed for etablering af et offentligt parkeringsanlæg i området. Anlægget henvender sig til områdets beboere.

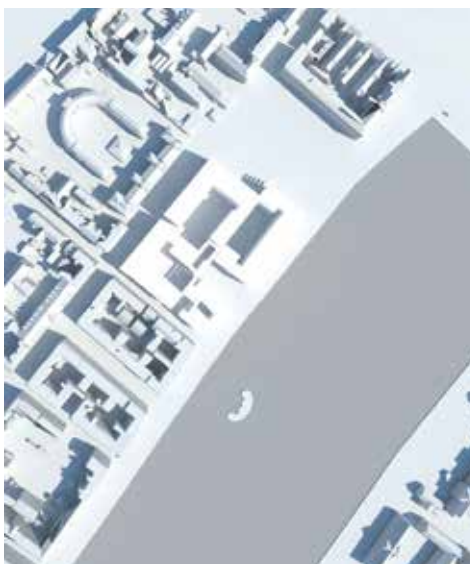
Med det nye plejecenter og den nye offentlige parkeringskælder øges antallet af parkeringspladser i området i forhold til den nuværende kapacitet. Der vil ske en mindre stigning i trafikken specielt i Ryesgade. Det vil være lokal trafik og af samme type som i dag, og det forventes ikke at være i en størrelsesorden, der vil skabe gene for områdets beboere.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

# Skyggediagrammer



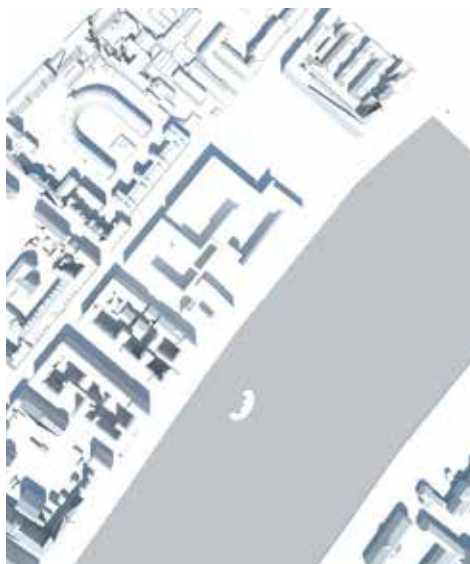
Marts kl. 09.00



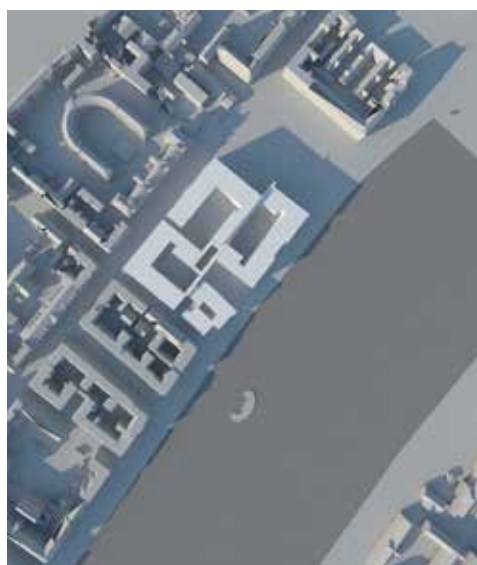
Juni kl. 09.00



Marts kl. 12.00



Juni kl. 12.00



Marts kl. 16.00



Juni kl. 16.00

Kilde: WITRAZ - Entasis - BOGL - Wissenberg - Wessberg



# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan 2011

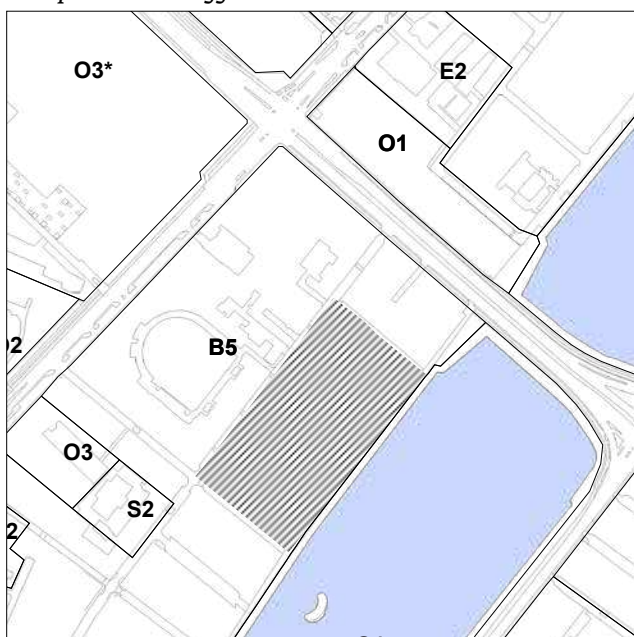
I kommuneplan 2011 er lokalplanområdet udlagt til B5-område med en maksimal bebyggelsesprocent på 150.

Boligområdet (B5) kan anvendes til boligformål. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Der kan endvidere tillades serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel.

Ved kommuneplantillægget ændres området, hvor Sølund Plejecenter i dag er beliggende, fra et B5 til et B6-område. Det betyder, det er samme anvendelse, men at den maksimale bebyggelse øges fra 150 til 185 %. Kravet til friarealer til boliger ændres fra 40 til 30 %. Den maksimale bygningshøjde er på 24 m. Matriklen afgrænses af Læssøesgade, Ryesgade og Sortedams Dossering, som vist på nedenstående figur.

Idet der er tale om plejeboliger, kan der afviges fra kravet i Kommuneplan 2011 om en gennemsnitlig boligstørrelse på 95 m<sup>2</sup> bruttoareal. Dette skyldes, at der er tale om boliger og botilbud tilvejebragt efter gældende lovgivning herom.

*Kommuneplanrammer i Kommuneplan 2011. Lokalplanområdet ligger i et større B5-område.*



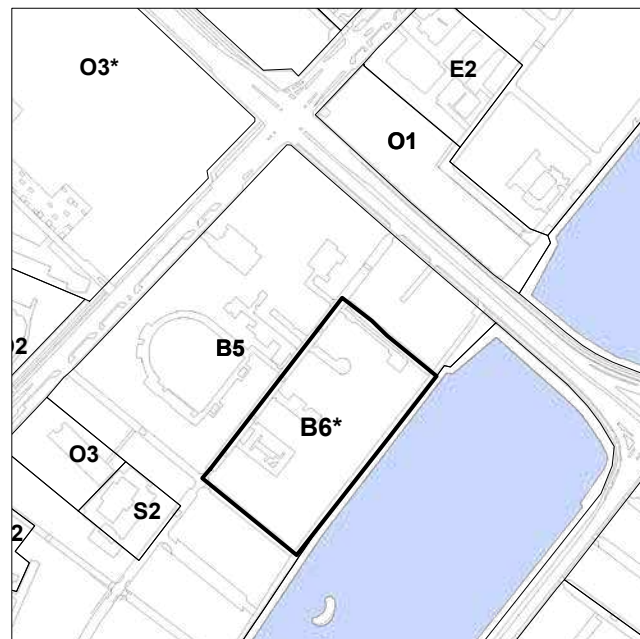
Rammebestemmelser	B5-ramme	B6-ramme
Maks. bebyggelsesprocent	150	185
Maks. bygningshøjde	24 m	24 m
Friarealprocent for boliger	40	30
Friarealprocent for erhverv	10	10
Friarealprocent for institutioner	100	100

I Kommuneplan 2011 stilles der krav om bilparkering svarende til mindst 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> og højst en plads pr. 100 m<sup>2</sup> for boligområder. Kommuneplantillægget, der ændrer rammen til B6 tilføjes en særlig bestemmelse om, at parkeringskravet fastsættes til 1 plads pr. 5 plejeboliger.

## Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod 2025 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

*Kommuneplanrammer i forslag til kommuneplantillæg. Matrikel 5969, hvor Sølund Plejecenter i dag er beliggende, ændres til et B6-område.*



Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet, med plads til aktiv udfoldelse.

## Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement.

## Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs de omliggende gader og stier Ryesgade, Læssøesgade og Sortedams Dossingen ligger på Lden 58-63 dB. Kommunens grænseværdier for trafikstøj vil derfor kunne overholdes.

## Bydelsplan

Der er udarbejdet forslag til Bydelsplan for Nørrebro 2013. Planen er udarbejdet i samarbejde med borgerne og forvaltningerne og omfatter også lokalplanområdet. Lokaludvalget har været ansvarlig for den lokale proces og borgerinddragelsen i forbindelse med bydelsplanlægningen. Bydelsplanen angiver lokaludvalgets og forvaltningens fælles retningslinjer og principper for udviklingen, men uden at der er tilknyttet økonomi eller lovmæssige kompetencer hertil. Forvaltningen vurderer, at lokalplanen er i overensstemmelse med bydelsplanens målsætninger for bydelen.

## Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 057 "Fredensgade Øst". Denne lokalplan har til formål at tilrettelægge de fremtidige bebyggelsesforhold, sådan at karréen mod Sortedams Dossing forbeholdes til overvejende beboelse og del af bebyggelsen mod Fredensgade forbeholdes lettere erhverv og fastlægge et areal langs Fredensgade til offentligt grønt område.

Lokalplan 88 "Fælledvej". Lokalplanen er udarbejdet jævnfør saneringslovens bestemmelser om tilvejebringelse af en lokalplan i forbindelse med sanering. Der er ikke fastlagt nybyggeri i lokalplanen.

Lokalplan 211 "Nørre Hospital". Formålet med lokalplanen er, at fastlægge anvendelsen til boligformål, at fastsætte retningslinjerne for udformning af ny bebyggelse og opretholde bevaringsværdig bebyggelse.

Lokalplan 271 "Ahornsgade". Denne lokalplan danner grundlag for byfornyelsesbeslutninger i karréen med henblik på at forbedre karréen som boligområde bl.a. ved nedrivning af baghuse.

Lokalplan 329 "Rigshospitalet II". Denne lokalplan fastlægger bebyggelsesstrukturen i området, og sikrer, at de bygningsændringer som udviklingen af hospitals- og uddannelsesfunktionerne medfører, sker under hensyntagen til de eksisterende arkitektoniske kvaliteter inden for området.

Lokalplan 371 "Nørre Sideallé". Denne lokalplan udgør plangrundlaget for byfornyelsesbeslutninger i karréen. Samtidig fastsættes retningslinjer for nybyggeri.

Lokalplan 469 "Panum II". Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for en udvidelse af Panum med 35.000 m<sup>2</sup> nye fællesfunktioner og forskningsfaciliteter mv. Lokalplanen skal sikre, at bebyggelse opføres efter en klar arkitektonisk idé i et nutidigt formsprog og muliggør bl.a. at der opføres et højhus.

## Miljø i byggeri og anlæg

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, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sup>2</sup>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv 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 2010" 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 2010" kan hentes på [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

Lokalplaner i området





## Virksomheder

Center for Miljø er ikke bekendt med, at der skulle være væsentlige gener fra virksomheder i området.

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor egen matrikel, i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde. I dette tilfælde ville det være indlysende at lede overskydende regnvand til Sortedammen.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Ved større nybyggerier skal det vurderes, om der skal etableres et trestrengt system (se Spildevandsplanen).

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal byggherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

Til kildesortering af husholdningers affald, skal der afsættes plads til papir, pap, glas, plast, metal, elektronik, batterier og storskrald foruden dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald, skal der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum, i gården eller i fælles gårdstationer.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv.

Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener og indkøbscentre skal frasorteres til bioforgasning.

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

## Jord- og grundvandsforurening

Center for miljø har intet kendskab til forurening på matriklen.

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenet. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra til Center for Miljø.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette 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)

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 boringer 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.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver skal ejer/bruger sikre at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere fjernes skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette 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)

## Museumsloven

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



# Lokalplan Sølund Plejecenter

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Sortedams Dosering, Læssøesgade og Ryesgade.

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for opførelse af et nyt Sølund Plejecenter. Følgende overordnede hensyn skal tilgodeses:

- Området fastlægges til boliger med tilhørende servicefunktioner, samt mulighed for at indpasse institutioner, serviceerhverv og enkelte butikker.
- Bebyggelsen skal placeres og udformes under hensyntagen til bydelens identitet og særpræg, således at den tilpasses kvarteret både i bebyggelsesform, facadeudtryk og materialer samt udformning og indretning af gårdrum, så den eksisterende struktur og arkitektur videreføres og nytolkes.
- Udformning af byrum skal medvirke til at give området det ønskede helhedspræg. I den forbindelse lægges der vægt på samspillet mellem bygninger og byrum, herunder særligt mulighed for anvendelse og udformning af stueetager som overvejende åbne og/eller aktive og for disponering og indretning af varierede kantzoner.
- Bebyggelsen skal placeres, så der bliver rummelighed til et større, samlet offentligt tilgængeligt fælles friareal med henblik på at skabe et rekreativt byrum for området og den omgivende by.
- Ubebyggede arealer skal ved indretning, belægning, beplantning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang ophold og rekreation.
- Offentligt tilgængelige stier, passager og friarealer skal fastlægges.
- Området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 5969 Udenbys Klædebo, København, og alle parceller, der efter den 1. januar 2013 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sund-

heds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Der kan endvidere tillades serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk samt andre anvendelser, der er forenelige med områdets anvendelse til boligformål.

## Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

### Stk. 2. Boligstørrelser

- a) Familieboliger skal i gennemsnit have et bruttoetaageareal på mindst 95 m<sup>2</sup>. Ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup>, eksklusiv pulterrum til boligen. Bestemmelserne gælder for området under ét.
- b) Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er undtaget for bestemmelser om boligstørrelser, når de opføres efter gældende lovgivning herom.

### Stk. 3. Indretning

Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

## Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

### Stk. 4. Offentlig tilgængelig parkeringskælder

Der kan inden for området etableres et offentligt, underjordisk parkeringsanlæg.

### Stk. 5. Forurenende virksomheder

Der må ikke udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med bolig anvendelsen.

### Stk. 6. Detailhandel

Der må etableres enkeltstående butikker i randbebyggelsen mod Ryesgade. Bruttoetaagearealet i den enkelte dagligvare- og udvalgs varebutik må ikke overskride 200 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

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

## § 4. Vej- og stiforhold

### Stk. 1.

Mod Ryesgade, Læssøesgade og Sortedam Dossering opretholdes de eksisterende vejlinjer.

### Stk. 2. Ophævelse af vejudlæg

Det eksisterende offentlige vejudlæg vist på tegning nr. 1 kan ophæves.

### Stk. 3. Adgangsforhold

- Adgang til parkeringskælder skal ske fra Ryesgade som vist på tegning nr. 2.
- Adgang til parkeringskælder i forbindelse med plejecentret skal udformes sådan, at den muliggør vareindlevering og affaldshåndtering fra kælderens.
- Adgang til daginstitution kan ske fra Læssøesgade.

### Stk. 4. Interne færdselsarealer

- Der skal etableres en offentlig tilgængelig passage med en bredde på mindst 2,5 meter gennem bebyggelsen med placering som vist på tegning nr. 2.
- Det i § 8, stk. 2 nævnte fælles friareal skal udformes med mulighed for offentlig passage mellem Sortedams Dossering og Ryesgade med principiel placering som vist på tegning nr. 2. Stien anlægges efter Teknik- og Miljøforvaltningens retningslinjer for tilgængelighed
- De interne færdselsarealer skal udformes med f.eks. belysningselementer og oversigtsforhold, der sikrer en høj grad af tryghed.

## Kommentar

Bestemmelsen i stk. 4, a) er ikke til hinder for, at sagen aflåses om natten i lighed med nogle offentlige parker.

Læssøesgades tracé ændres i forbindelse med byggeriet, idet der etableres et nyt fortov med en bredde på 2,5 meter langs med skellet til lokalplanens område, matrikel nr. 5969 Udenbys Klædebo.

## § 5. Zonestatus

Området er i byzone og skal forblive i byzone.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 185. Bebyggelsesprocenten må overskrides med det areal, der udgøres af det i § 3, stk. 4 nævnte offentlige, underjordiske parkeringsanlæg.

### Stk. 2. Bebyggelsesplan

- Bebyggelse skal placeres inden for det på tegning nr. 3 viste byggefelt. Mindre facadepartier og bygningsdele så som karnapper, elevatortårne og lignende må overskride byggefeltet.
- Bebyggelse mod Læssøesgade skal placeres mindst 1,5 m og højst 5 m fra vejskel. Bebyggelse mod Ryesgade må højst placeres 3 m fra vejskel. Bebyggelse mod Sortedam Dossering skal placeres mindst 3 m fra vejskel.
- Børneinstitutionen skal placeres som vist på tegning nr. 3.
- Der kan uden for byggefeltet opføres én bygning i form af en pavillon, café, orangeri eller lignende bygning til støtte for den rekreative anvendelse af det i § 8, stk. 2 nævnte fælles friareal. Bygningen skal placeres i tilknytning til Sortedam Dossering.
- Uden for byggefeltet kan der desuden etableres en café eller lignende i tilknytning til en evt. nedsænket have i forbindelse med nedkørsel fra Ryesgade til parkeringskælder.
- Uden for byggefeltet kan der opføres cykel- og redskabsskure og lignende mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse og drift.

## Kommentar

Bestemmelsen skal sikre, at der mod Læssøesgade og Sortedams Dossering kan skabes et lille udendørs opholdsareal til de enkelte boliger og at undgå indbliksgener. Mod Læssøesgade sikrer bestemmelsen desuden bedre lysforhold til stueetagens lejligheder. Samtidig skal bestemmelsen sikre bymæssige gaderum.

### Stk. 3. Bygningshøjde og husdybde

- Bebyggelse må ikke opføres højere end 24 m. Mindre bygningsdele så som værn om tagterrasser, teknikhuse og elevatortårne samt mindre overdækninger, drivhuse og lignende i forbindelse med anvendelsen til taghaver må opføres højere end 24 m.
- Bebyggelse mod Sortedam Dossering, Læssøesgade, Ryesgade og det i § 8, stk. 2 nævnte fælles friareal må ikke opføres lavere end 16 m.
- Den i stk. 2, d) nævnte bygning må ikke opføres højere end 6 m.
- Mindre bygninger nævnt i stk. 2, f) må ikke opføres højere end 3 m.
- Husdybden må højst være 18 m. Bestemmelsen gælder ikke bygninger nævnt i stk. 2, d), e) og f).
- Etagehøjden i stueetager langs de med blå farve markerede stueetager på tegning nr. 3 skal mindst være 4,5 m og gulve skal være i niveau med det ud for liggende terræn mod Ryesgade og havearealet.
- Boliger i stueetagen mod Læssøesgade, Sortedam Dossering og det i § 8, stk. 2 nævnte fælles friareal skal etableres med gulvkote mindst 60 cm over eksisterende terræn.

## Kommentar



Bestemmelsen i punkt f) skal sikre mulighed for fleksibel anvendelse til såvel bolig som service af de nævnte stueetager.

Bestemmelsen i g) skal medvirke til at sikre, at der ikke opstår indbliksgener i stueetagens boliger. Forarealerne hæves tilsvarende jf. § 8, stk. 5, d).

#### Stk. 4. Afvigelser

Miljø- og Teknikforvaltningen kan tillade enkelte mindre afvigelser fra bebyggelsesplanen, stk. 2 og 3.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Generelt udtryk

- Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.
- Der skal overvejende anvendes materialer i dæmpede nuancer inden for rød, brun, gul, hvid og grå.
- Facader mod gade skal overvejende udføres i tegl og glas. På enkelte, korte gadefacader og på facader mod gårde må desuden anvendes metal og træ og/eller begrønnede vægge. Andre materialer kan godkendes, hvis de i udtryk har en kvalitet, der svarer til tegl og metal og patinerer smukt.

### Stk. 2. Bebyggelsen inden for byggefeltet

- Bebyggelsen skal opdeles i facadeenheder med længder, der harmonerer med facadelængderne på gadestrækningerne Læssøesgade og Ryesgade. Der skal etableres mindst 3 skift i facadernes udtryk mod henholdsvis Sortedam Dossering, Læssøesgade, Ryesgade og det i § 8, stk. 2 nævnte fælles friareal.
- Stueetager skal gives en anden udformning end de øvrige etager med henblik på en hierarkisk opbygning af facaderne, hvor stueetagerne dominerer, mens de øvrige etager underordner sig. Stueetagens facadeinddelinger skal skabe korte stræk med variation og detaljering, der funktionelt og æstetisk understøtter brugen og oplevelsen af bebyggelsens kantzoner/base.
- Mindst 50 procent af facaderne i stueetagen skal fremstå åbne med transparent karakter, således at aktivitet i bygningerne kan tilføre gadebilledet liv.
- Primære indgangspartier skal gives en særlig behandling, der i materiale og detaljering, samt frem eller tilbage trækning gør, at de markerer sig i forhold til resten af stueetagens facade.
- Vinduer skal med hensyn til placering og proportioner være harmoniske og med en klar systematik. Der må ikke etableres sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte bygningsenhed.
- Tage skal være flade. Tage, der ikke anvendes til opholdsareal og taghaver, skal udføres som grønne tage.
- Værn om tagterrasser skal udføres med smalle, lodrette profiler i ikke reflekterende metal.

- Fritstående gavle skal behandles som facader og så vidt muligt forsynes med vinduer. Hvor det ikke er muligt at forsyne gavle med vinduer, skal disse udsmykkes, beplantes eller på anden måde gives facade-karakter i samspil med byggeriets arkitektoniske idé.
- Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner. Boliger i stueetager skal der så vidt muligt indrettes et privat opholdsareal i form af opholdsaltaner, terrasser, haver eller lignende.
- Opholdsaltaner mod Sortedams Dossering, Læssøesgade, Ryesgade og det i § 8, stk. 2 nævnte fælles friareal skal udføres som indeliggende altaner med brystninger, der flugter med facaderne, eller med et lodret altan/karnapmotiv med et fremspring på højst 120 cm i forhold til facaden.
- Der må ikke etableres altangange mod, Læssøesgade, Ryesgade, Sortedam Dossering og det i § 8, stk. 2 nævnte friareal.

## Kommentar

Skift i facadernes udtryk nævnt i punkt a) kan ske ved f.eks. at rykke del af facaden ind, ved ændret facadefarve eller materiale

### Stk. 3. Bygninger uden for byggefeltet

- Den i § 6, stk. 2, d) nævnte bygning skal udføres i som en let bygning med facader overvejende i glas, træ og/eller metal. Taget må udføres med hældning og dækkes med lette materialer, så som plane plader i glas, eternit, metal og/eller udføres som grønt tag.
- Den i § 6, stk. 2 e) nævnte café eller lignende skal udføres med facade overvejende i glas.
- De i § 6, stk. 2, f) nævnte mindre bygninger skal udføres i lette materialer så som glas, metal og træ og gives en ensartet arkitektur tilpasset områdets karakter. Tage må udføres med ensidig hældning på højst 10 grader og skal udføres som grønne tage. Tage på lette overdækninger af f.eks. cykelparkering må udføres med andre tagmaterialer som f.eks. glas eller lignende.

### Stk. 4. Udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller, og lignende skal integreres i facaden/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

## Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/konstruktion over

tagfladen.

### Stk. 5. Vinduer og døre

- a) I vinduer og døre må der kun anvendes planglas. Der må kun anvendes klart glas med lav spejleffekt. Butiksfacader skal fremtræde som udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende, således at det får karakter af facadebeklædning.
- b) Vinduer og døre skal udføres i træ og/eller metal

### Stk. 6. Facadeudstyr herunder skiltning

- a) Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningernes arkitektoniske karakter i bybilledet
- b) Facadebelysning, reklameskiltning og lignende må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.
- c) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysviser eller animerede reklamer.
- d) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for skilte og facadeudstyr generelt. Publikationen "Facader og skilte i København" kan fås ved henvendelse til Center for Bydesign.

### Stk. 7. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt i materialer således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

### Stk. 8. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

## § 8. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1. Friarealer

- a) Friarealet skal være af størrelsesordenen 100 procent af børneinstitutioners bruttoetageareal, 30 procent af boligernes bruttotageareal og 10 procent af service- og erhvervsfunktionernes bruttoetageareal.
- b) Friarealerne skal anlægges som opholdsarealer for

beboere og brugere.

- c) Mindst 50 procent af tagarealerne skal indrettes til ophold eller taghaver.

### Stk. 2. Fælles friareal

- a) Der skal anlægges et offentligt tilgængeligt fælles friareal med en placering som vist på tegning nr. 4.
- b) Friarealet skal indrettes, beplantes, befæstes og møbleres så det får karakter af en bymæssig park til ophold og rekreation. Inden for området kan der indrettes legeplads, scene og andre anlæg, der tilgodeser områdets behov for aktiviteter og ophold.
- c) Der må ikke etableres skateranlæg eller andre anlæg, der kan give anledning til støj, eller andre gener, der er uforenelig med områdets anvendelse til boligområde

## Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der etableres et boldbur eller lejlighedsvist afholdes koncerter lignende.

### Stk. 3. Gårdrum

- a) Der skal etableres 3 gårdrum som vist på tegning nr. 4.
- b) Gårdrum A skal mindst have en bredde på 18 m og en længde på 27 m. Gårdrum B skal mindst have en bredde på 24 m og en længde på 50 m. Gårdrum C skal mindst have en bredde på 21 m og en længde på 43 m.
- c) Gårdrumme skal indrettes til fælles opholdsarealer beplantes, befæstes og møbleres med henblik på anvendelse til rekreation og ophold for bebyggelsens beboere og brugere.
- d) Hvert gårdrum skal ved hjælp af belægnings-, beplantning, møblering, belysning, terrænbehandling og lignende gives sit eget udtryk og tilbyde opholdsmuligheder og forskellige former for aktiviteter og oplevelser.

### Stk. 4. Friarealer til institution

Friarealer til institutioner indrettes, beplantes og befæstes, så der bliver muligheder for udfoldelse og oplevelse svarende til brugernes behov. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af beboerne uden for institutionens åbningstid.

### Stk. 5. Kantzoner

- a) Arealer mellem vejskel og bebyggelsens facader - kantzoner - skal indrettes, beplantes og befæstes så de medvirker til at give bebyggelsen et åbent inviterende udtryk og understøtter stueetagerens anvendelser.
- b) Mod Læssøesgade, Ryegade og den del af bebyggelsen, mod det i stk. 2 nævnte fælles friareal, der indeholder fællesfunktioner, serviceerhverv og lignende skal kantzoner gives en bymæssig karakter med overvejende befæstede arealer. Mod Sortedam Dossering og den del af bebyggelsen mod det i stk. 2 nævnte



fælles friareal, der indeholder boliger i stueetagen, skal kantzoner gives en mere haveagtig karakter med græs, træer, blomster og buske.

- c) I tilknytning til boliger i stueetagen skal der etableres et hævet opholdsareal med henblik på at sikre niveaufri adgang fra boligerne.

## Kommentar

Bestemmelsen i c) er ikke til hinder for, at der træer, etableres græsarealer eller lignende.

### Stk. 6. Hegning

- a) Ubebyggede arealer, bortset fra arealer til institutioner, må som hovedregel ikke hegnes, og de må ikke forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende hegning i særlige tilfælde, eksempelvis til varegårde og lignende.
- b) Det i stk. 2 nævnte friareal kan helt eller delvist afgrænses af et parkhegn i støbejern eller lignende.
- c) Som afgrænsning af private opholdsarealer mod Sortedams Dossering og det fælles friareal nævnt i stk. 2 må der plantes hække med en maksimal højde på 110 cm.
- d) Afgrænsning af private opholdsarealer mod Læssøesgade må kun ske med lette værn med en maksimal højde på 110 cm.
- e) Som afgrænsning mellem børneinstitutionens legeplads og haver til plejeboligerne må der opføres en lav mur. Muren udformes skulpturelt så den indgår i legepladsens aktiviteter, til leg, ophold eller beplantning.

### Stk. 7. Parkering

- a) For plejeboliger skal parkeringsdækningen for biler være af størrelsesordenen 1 plads for hver 5 plejeboliger inklusiv servicearealer. For familieboliger og øvrige funktioner såsom butikker og institutioner skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen mindst 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> og højst 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup>. Der må højst indrettes 15 pladser på terræn fortrinsvis for handicapkøretøjer, minibusser og lignende. Resten skal etableres i underjordiske anlæg.
- b) Der kan indrettes et offentligt, underjordisk parkeringsanlæg med ca. 100 pladser.

### Stk. 8. Cykelparkering

- a) Cykelparkering skal indrettes svarende til 1,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal og 5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> daginstitutionsetageareal.
- b) Af cykelparkeringen etableres minimum 50 % i konstruktion eller på anden måde overdækket. Cykelparkering på terræn placeres hensigtsmæssigt i forhold til byggeriets adgangsforhold
- c) Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 2000 m<sup>2</sup> ved børneinstitutioner, og 1 parkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal ved boliger.

### Stk. 9. Fællesanlæg

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

### Stk. 10. Bevaringsværdige træer

Det på tegning nr. 4 markerede bevaringsværdige bøgetræ må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget og på betingelse af, at der plantes nye træer. (træ på hjørnet af Læssøesgade og Sortedams Dossering)

## Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation, der vil blive givet, hvis træerne er syge eller døde. Det vil blive betinget, at der sker en genplantning af træer.

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

'Normer for anlægsgartnerarbejder' bør følges ved anlæg af friarealerne.

### Stk. 11. Nyplantning af træer

- a) For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.
- b) For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed.
- c) Der skal fortrinsvis plantes løvfældende træer. Der må ikke plantes stærkt allergifremkaldende træer eller buske.

## Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldrag.

Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

### Stk. 12. Tilgængelighed

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes sådan, at de er trygge at færdes i og opholde sig på, og efter

Teknik- og Miljøforvaltningens retningslinjer for tilgængelighed.

### Stk. 13. Belysning

Der udarbejdes en belysningsstrategi, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Belysningsstrategien skal beskrive grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lysætning af kvarterets rum.

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

## Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.

For at reducere CO<sub>2</sub>-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

## § 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg

**Stk. 1.** Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

## § 10. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

### Stk. 2. Følsom arealanvendelse

I områder med nyt boligbyggeri, børnehaver, vuggestuer, skoler, undervisningslokaler, plejehjem, hospitaler o.l., tillades byggeri med en støjbelastning fra trafik på op til Lden 68 dB. Det skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik i sove- og opholdsrum. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav. I kontorer o.l. må det indendørs støjniveau ikke overstige 51 Lden dB fra med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>). Det

nødvendige luftudskifte kan dog eventuelt sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

## Kommentar

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Lden er en sammenvejning af trafikstøjen om dagen, aftenen og natten. Støjen om aftenen tillægges et genetillæg på 10 dB. Dag er fra kl. 07-19, aften fra kl. 19-22 og nat er fra kl. 22-07. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

## § 11. Bæredygtighed og regnvand

### Stk. 1. Energiklasse

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. bygningsreglementet.

## Kommentar

Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningssklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

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

I bekendtgørelsen om tilslutning m.v. til kollektiv varmforsyningsanlæg, nr. 690 af 21. juni 2011, står der, at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergi-byggeri.

Københavns Energi skal i givet fald, på anmodning eller kan på eget initiativ, udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmforsyning, idet fjernvarmen er et bæredygtigt element i bystrukturen.

### Stk. 2. Regnvand

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling og nedsivning af regnvand fra tage, facader og befæstede arealer.

## § 12. Matrikulære forhold

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer.

## § 13. Retsvirkninger

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

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



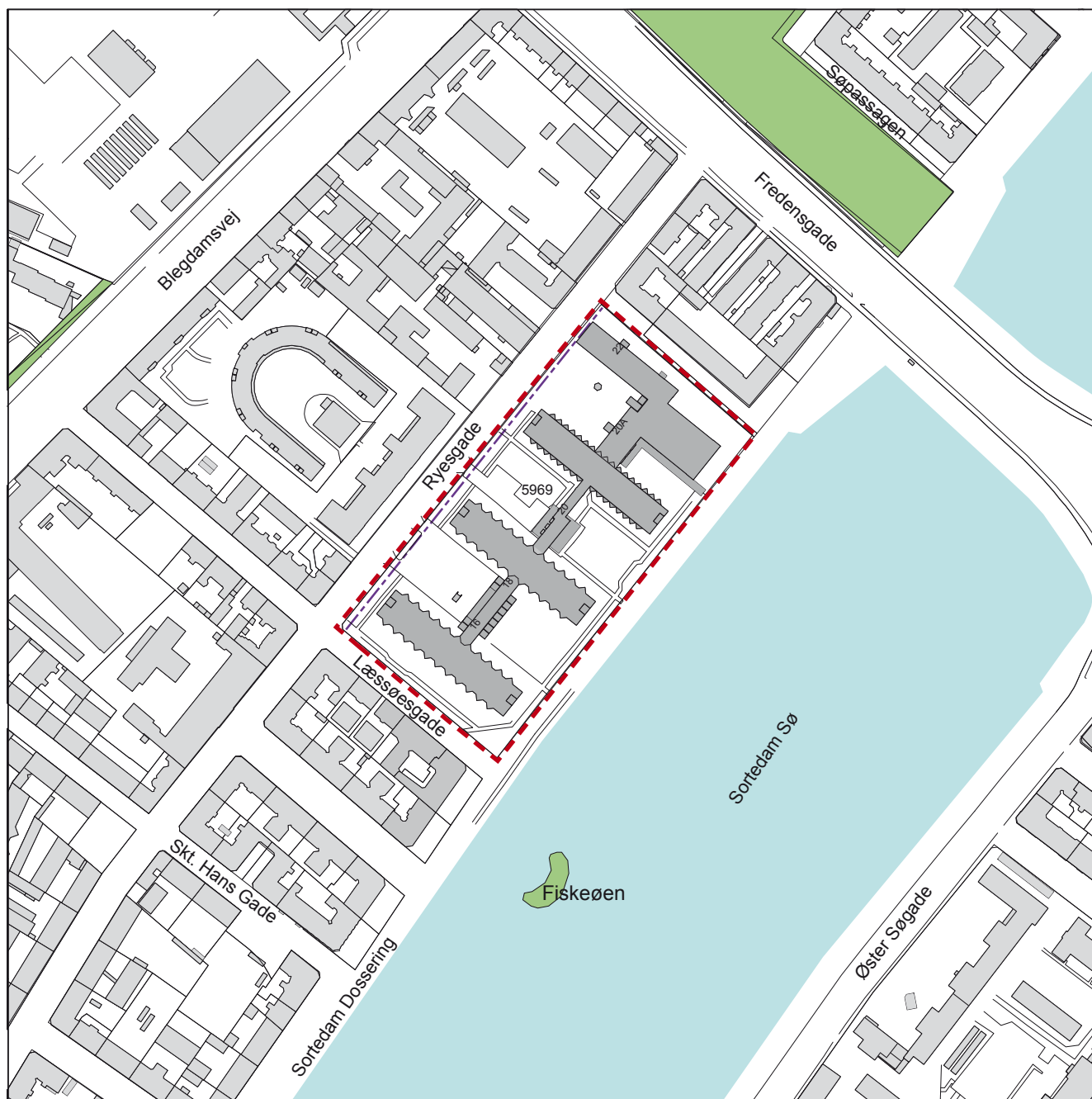
## § 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Deklaration A 1595, lyst den 12. december 1986 som fastlægger bebyggelsesplanen for det nuværende Sølund, ophæves i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen og kommuneplantillægget.

### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2011.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

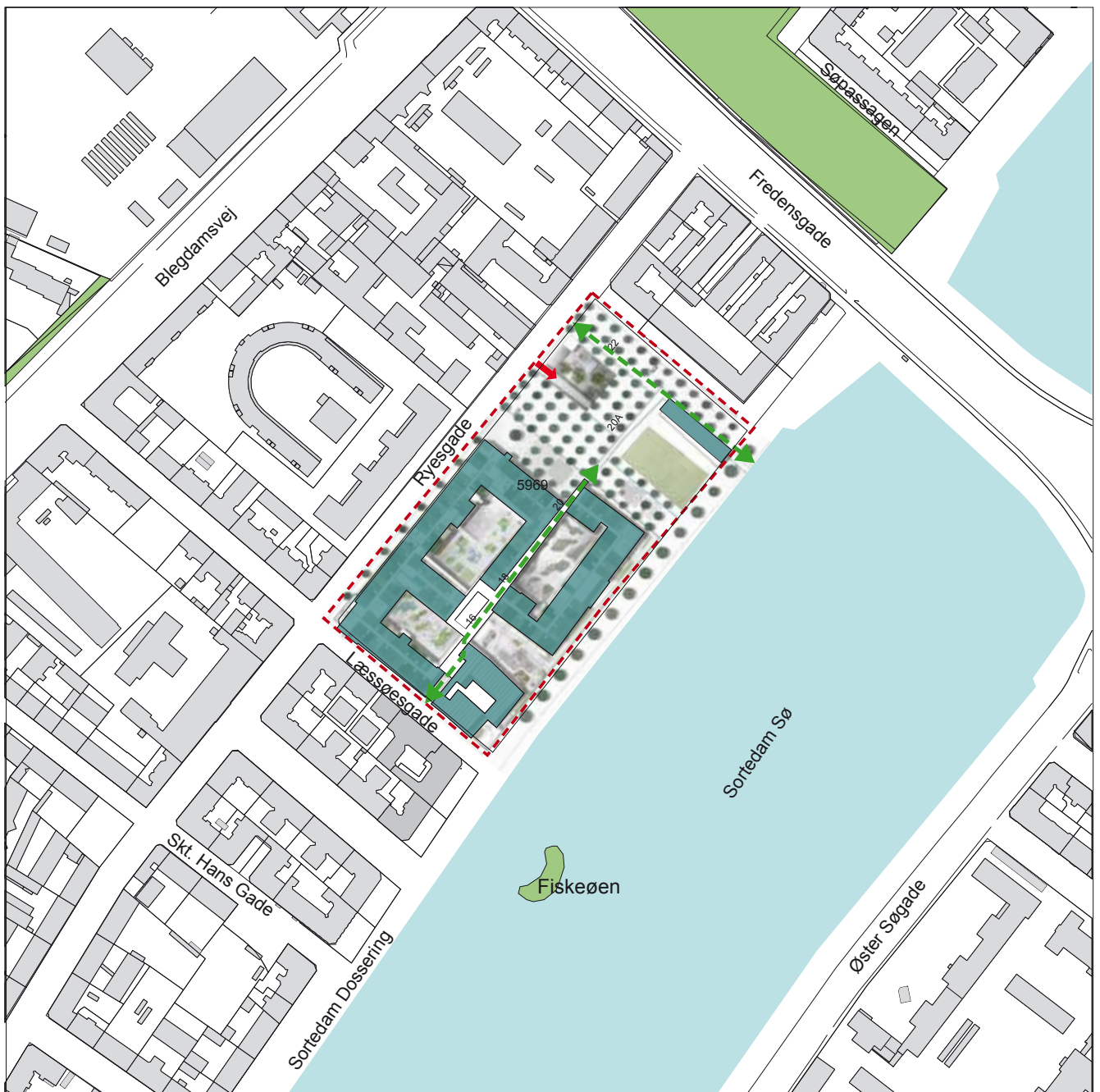
# Tegning 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



- Lokalplanområde
- Vejudlægslinie jf § 4, stk. 2



## Tegning 2 - Vejforhold, friarealer og stier

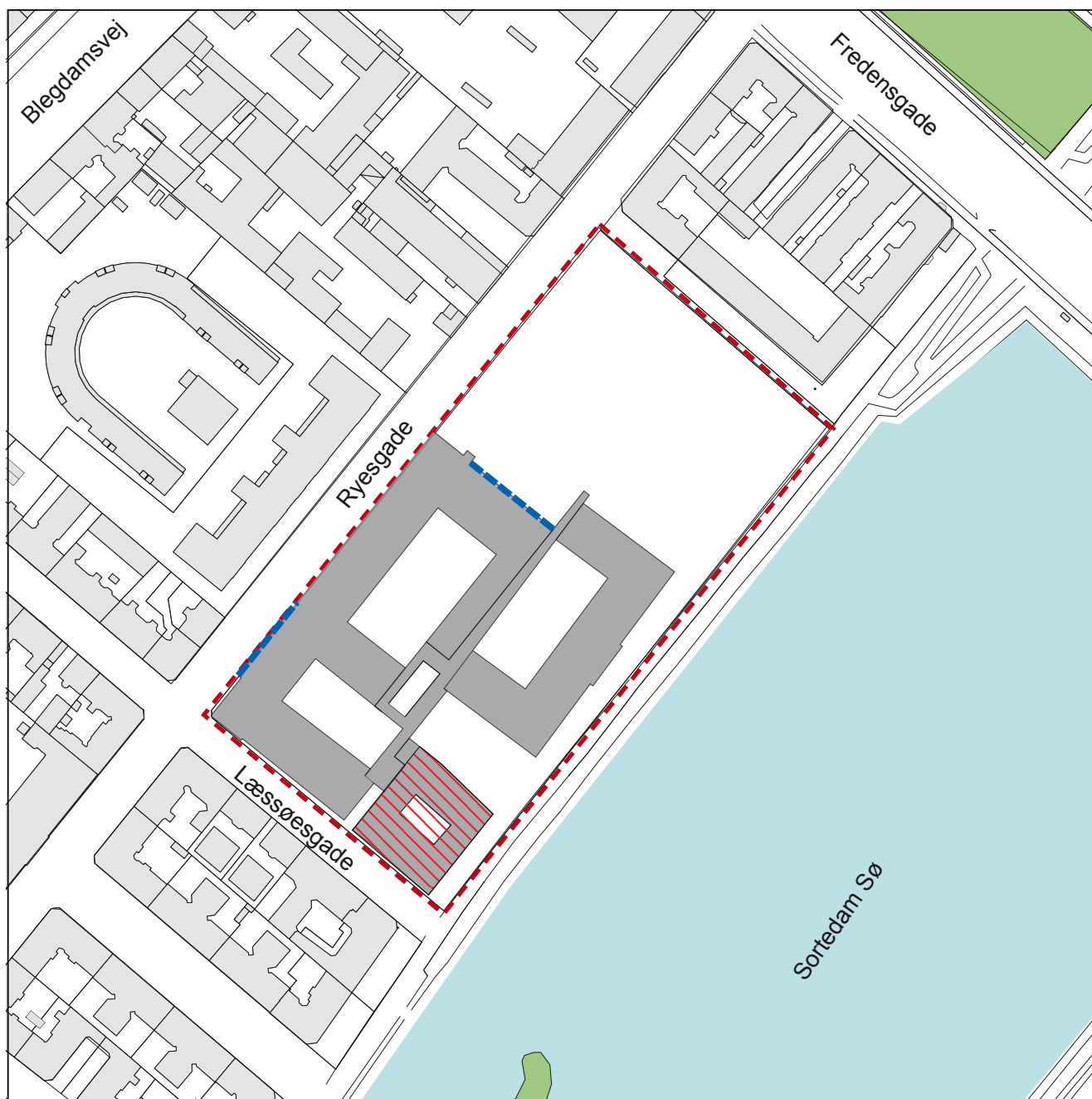


- Lokalplanområde
- Adgang til området
- Offentlig passage

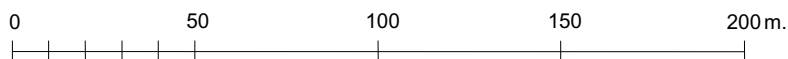
0 50 100 200 300 m.



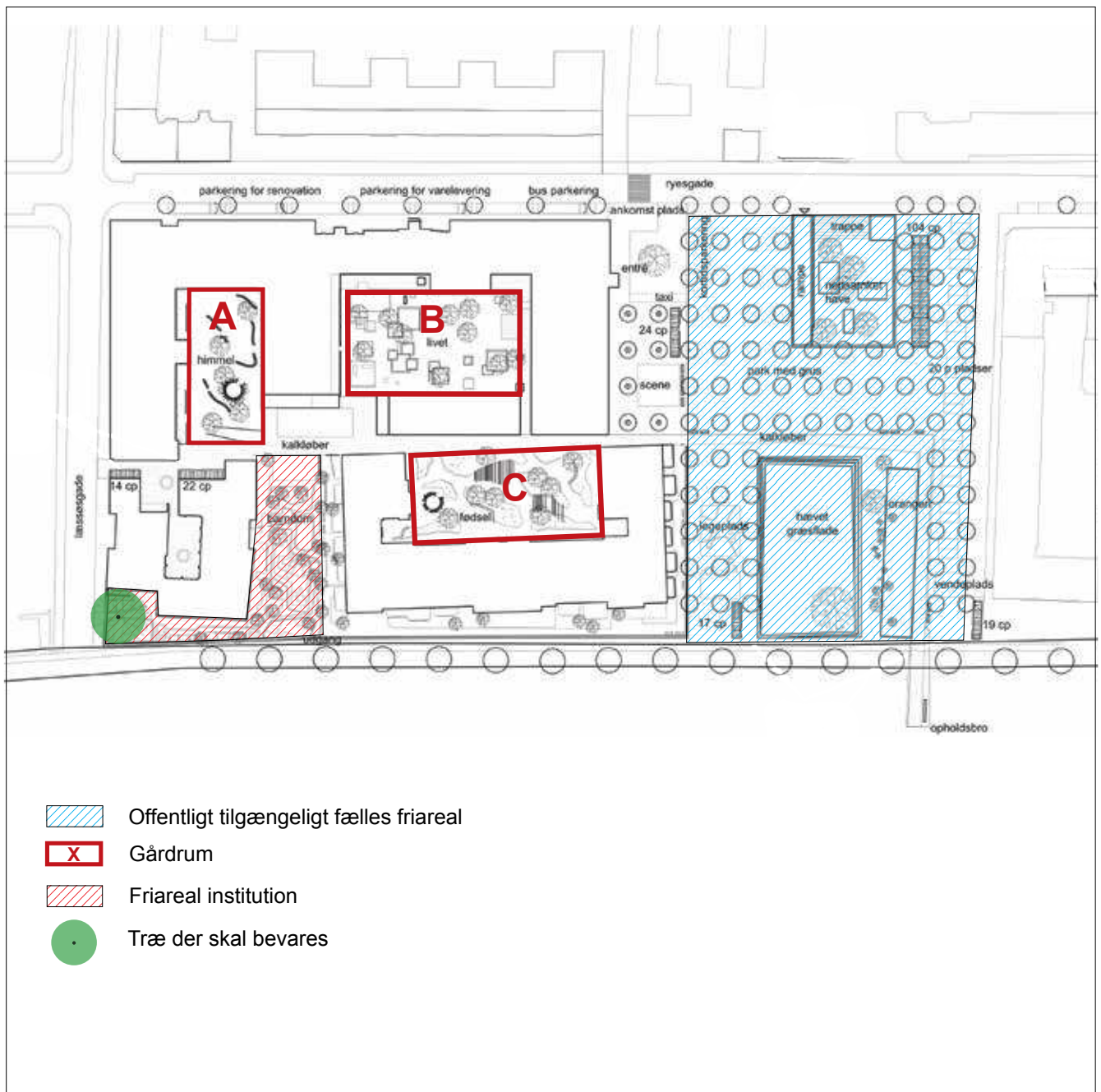
# Tegning 3 - Bebyggelsesplan



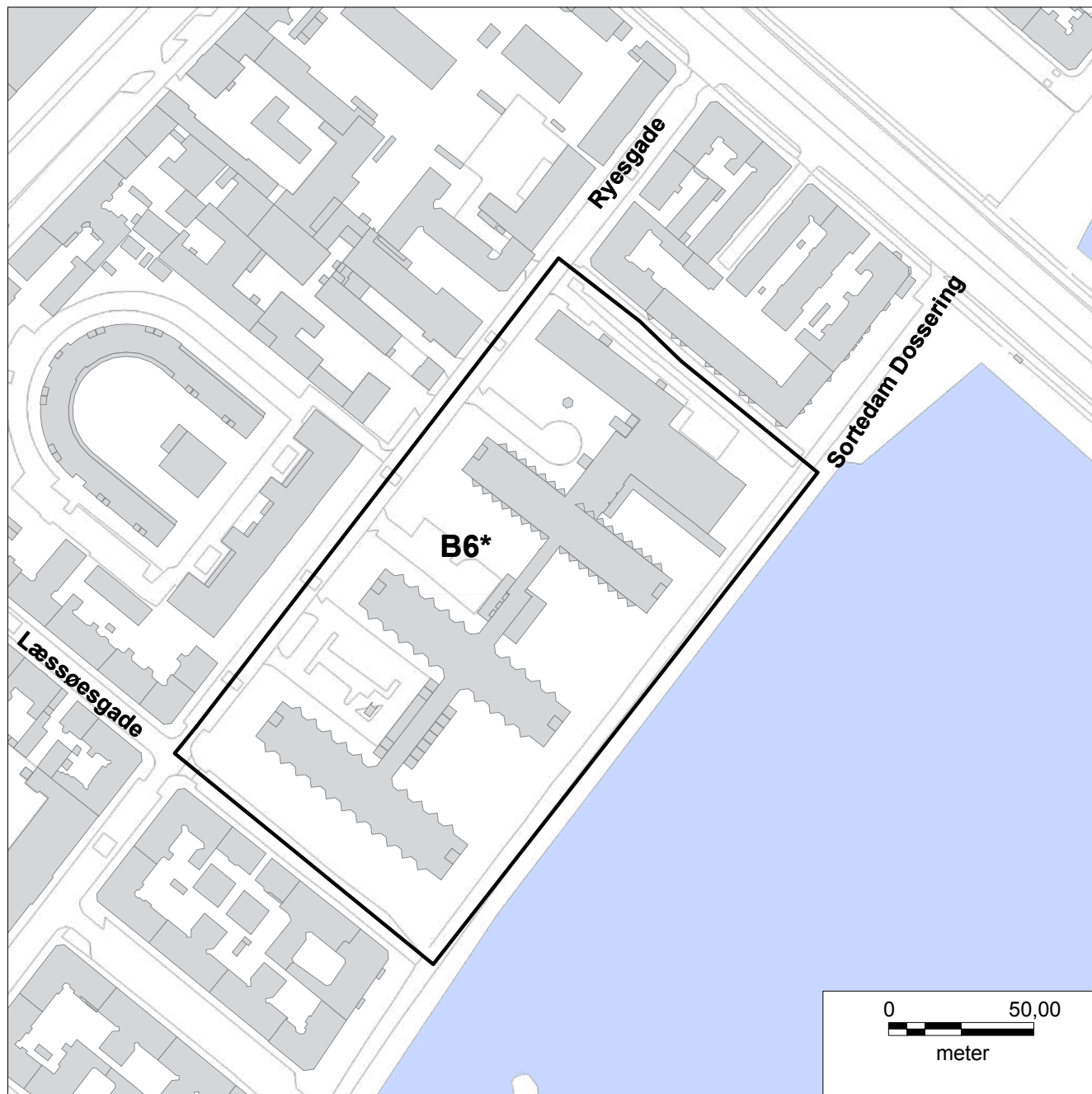
- Lokalplanområde
- Byggefelt
- ▨ Børneinstitution
- Høje stueetager



# Tegning 4 - Ubebyggede arealer og byrum



## Tillæg til Københavns Kommuneplan 2011



I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) ændres del af boligrammen (id nr. 438) indeholdende matrikel 5969 (ejerlav Udenbys Klædebo Kvarter) afgrænset af Læssøesgade, Ryegade og Sortedams Dossering fra et B5 til et B6 område med en bebyggelsesprocent på 185, som vist på kortet, med nedenstående særlige bestemmelse:

”Det kan for plejeboliger tillades, at parkeringsdækningen er i størrelsesordenen 1 plads pr. 5 boliger.”

Godkendt af Borgerrepræsentationen ..... d. xxxx 2013

Center for Byudvikling ..... d. xxxx 2013











# Mindretalsudtalelser

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

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

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

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

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

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

## Praktiske oplysninger

### Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx 20xx besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Sølund Plejecenter med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Til forslagene hører et udkast til udbygningsaf-tale om ...(meget kort beskrivelse), en rapport om vurdering af virkningen på miljøet (VVM) og vurdering i henhold til lov om miljørapport af planer og programmer (SMV).

Høringsperioden løber fra den .... til den.....

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene og miljørapporten. Alle skriftlige høringssvar om forslagene vil indgå i den videre behandling.

### Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget/planforslagene i/på .... Mødet foregår xx dag den xx 20xx kl. 19-21.

### [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget/ene og miljørapporten...

### Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

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

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf.: 33 66 33 66  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx 2013**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen