

UDKAST  
03.02.2016

# KRISTINEBERG II

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 143

Borgerrepræsentationen har den XX.XXX 201X vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 143 Kristineberg. Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 201X





# Indhold

## Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 143

### Kristineberg ..... 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål ..... 3

Lokalplanområdet og kvarteret ..... 3

Byggeønsker ..... 5

Lokalplantillæggets indhold ..... 5

Miljøforhold ..... 6

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne ..... 6

Skyggediagramer ..... 6

## Sammenhæng med anden planlægning og

### lovgivning ..... 7

Kommuneplan 2015 ..... 7

Lokalplaner i kvarteret ..... 8

Miljø i byggeri og anlæg ..... 8

Regnvand ..... 8

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 9

Affald ..... 9

Jord- og grundvandsforurening ..... 9

Museumsloven ..... 9

Rottesikring ..... 9

## Lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan nr. 143

### Kristineberg ..... 10

§ 1. Formål ..... 10

§ 2. Område ..... 10

§ 3. Anvendelse ..... 10

§ 4. Adgangsforhold og parkering ..... 11

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering ..... 11

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden ..... 11

§ 7. Ubebyggede arealer ..... 12

§ 8. Støj og anden forurening ..... 13

§ 9. Regnvand ..... 14

§ 10. Retsvirkninger ..... 14

§ 11. Ophævelse af lokalplanbestemmelser ..... 14

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde ..... 15

## Lokalplan nr. 143 ..... 16

## Hvad er en lokalplan ..... 20

Lokalplan ..... 20

Lokalplanforslagets retsvirkninger ..... 20

Lokalplanens endelige retsvirkninger ..... 20

## Mindretalsudtalelser ..... 21

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 143 Kristineberg



Skråfoto med markering (hvid stiptet linje) af lokalplantillæggets område, som er opdelt i underområderne A og B.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Baggrunden for lokalplantillægget er en anmodning fra to bygherrer, der ønsker at omdanne to eksisterende kontorbebyggelser, nemlig Omøgade 8 og Sejrøgade 7-9/Kristineberg 1 til hovedsagligt boligformål. Anvendelse til boligformål er i strid med den gældende lokalplan nr. 143, "Kristineberg", der fastlægger området til erhvervsformål.

I overensstemmelse med Kommuneplan 2015 er det lokalplantillæggets formål er at muliggøre, at de berørte ejendomme kan anvendes til både boliger og serviceerhverv.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplantillægget omfatter ejendommen matr. nr. 5061 på adressen Sejrøgade 7-9/Kristineberg 1 og ejendommen matr. nr. 5064 på adressen Omøgade 8, samt dele af vejarealerne litra nr. 7000dp, 7000dø og 6362, Udenbys Klædebo Kvarter, København. De to ejendomme udgør et samlet grundareal på 3.968 m<sup>2</sup>.

Eksisterende bebyggelse og arealer inden for tillægsområdet fremgår af sidestående faktabokse:

### Omøgade 8, matr. nr. 5064

Grundareal:	2.249 m <sup>2</sup>
Heraf vejareal:	189 m <sup>2</sup>
Bebygget areal:	739 m <sup>2</sup>
Samlet etageareal:	3.850 m <sup>2</sup>

### Sejrøgade 9, matr. nr. 5061

Grundareal:	1.719 m <sup>2</sup>
Heraf vejareal:	144 m <sup>2</sup>
Bebygget areal:	680 m <sup>2</sup>
Samlet etageareal:	3.159 m <sup>2</sup>



Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 143 og beliggende i bydelen Ydre Østerbro, hvor det udgør en karré afgrænset af Omøgade, Sejrgade, Kristineberg og Lyngbyvej.

### Kvarteret

Kvarteret er opkaldt efter Skt. Kjeld, ligesom nærområdets centrale plads, Skt. Kjelds Plads, der ligger inden for kort afstand.

Ydre Østerbro blev bebygget i perioden fra 1900'erne til 1930'erne og er relativt tæt bebygget.

Bebyggelserne i området er overvejende erhvervs- eller boligbebyggelser, hvoraf flere af boligbebyggelserne er af høj arkitektonisk kvalitet. Flere bebyggelser i lokalplanområdets nærmeste omgivelser er udført med facader i rød tegl. I nyere tid er en del af de oprindelige erhvervsbebyggelser i kvarteret udskiftet med mere tidssvarende erhvervsbebyggelser eller erstattet af boligbyggeri.

Lokalplan nr. 143 opdeler området i underområderne I og II, med anvendelsesmulighed for henholdsvis erhvervs- og boligformål.

### Underområde I

Lokalplantillægget omfatter to af tre ejendomme, der er placeret langs Kristineberg inden for underområde I. Der er tale om de to hjørnejendomme, der foruden Kristineberg afgrænses henholdsvis af Omøgade mod nord og af bydelsgaden Sejrgade mod syd.

Begge hjørnejendomme er opført som randbebyggelse, der følger karréstrukturen. Langs facaden ved den sydlige bebyggelse er der mod Kristineberg etableret en rampe, som forbinder fortov med bygningens stueplan. Begge bebyggelser er opført med tilhørende underjordiske parkeringsanlæg, der er anlagt med tilkørsel fra Kristineberg via porte og nedkørselsramper i gårdrummene. Fra gårdrummet i bebyggelsen ved Omøgade/Kristineberg er der desuden en trappeforbindelse til det underjordiske parkeringsanlæg.

For begge ejendomme gælder, at der er indrettet fælles opholdsarealer i gårdrummene. Arealerne er enten befæstede eller anlagt som grønne arealer med beplantning. I gårdrummet ved bebyggelsen Sejrgade/Kristineberg er et større befæstet areal langs den sydlige facade hævet over terræn.

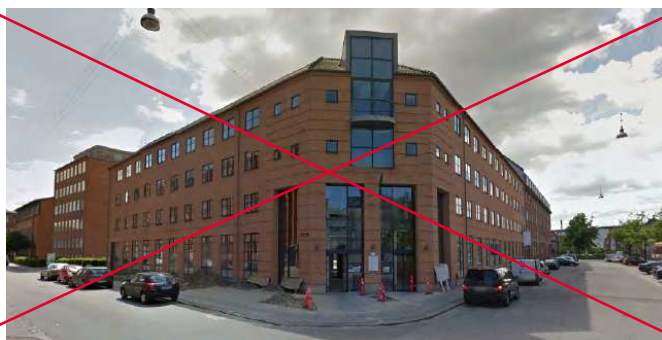
Den tredje og mellemliggende ejendom/matrikel inden for underområde I i lokalplan nr. 143 bryder karréstrukturen, idet den ikke er sammenbygget med hjørnejendommene. Denne bebyggelse fremstår som en solitær bygning placeret vinkelret på Kristineberg. Bygningen er udført med vinduesfacader til alle sider og i materialer, der farvemæssigt er afstemt med omgivelserne. Udearealerne omkring bygningen er overvejende befæstede og indrettet til bilparkering. Ved bygningens sydøstlige hjørne er der indrettet et mindre grønt udeopholdsareal, der støder op til Kristineberg.

### Underområde II

Underområde II udgør den vestlige del af lokalplanområdet og afgrænses mod vest af Lyngbyvej, der er en regionalvej. Underområde II er bebygget med ét stort sammenhængende bygningskompleks, der er opført i 1924. Bebyggelsen er opført som en boligbebyggelse i 5 etager, inklusiv tagetage, der er udført som mansardtag med kviste. Mod de omgivende gader fremstår bebyggelsen som en randbebyggelse med hovedfacader i rød tegl. Bebyggelsen er udformet med tre gårdrum. Det nordlige og det



Bebyggelsen i underområde II set fra Lyngbyvej/Sejrgade. Foto GoogleStreetview.



Ejendommen ved Omøgade/Kristineberg. Foto GoogleStreetview.



Ejendommen ved Sejrgade/Kristineberg. Foto GoogleStreetview.

sydlige gårdrum åbner sig mod de to hjørneejendomme, som omfattes af nærværende lokalplantillæg. Facaderne mod gårdrummene er udført i gul tegl. Bygningskomplekset mod Lyngbyvej er én af områdets boligbebyggelser med høj arkitektonisk kvalitet og vurderet til bevaringsværdi 3.

## Byggeønsker

Den eksisterende bebyggelse mod Omøgade 8/Kristineberg ønskes indrettet til ungdomsboliger. I forbindelse med omdannelsen ønskes den eksisterende tagetage anvendt til samme formål og indrettet med kviste og tagterrasser. Projektet omfatter opførelse af to nye centrale trappetårne mod gårdrummet. Desuden ønskes de enkelte boliger indrettet med altaner mod gårdrummet. Bebyggelsen mod Sejrgade 7-9/Kristineberg 1 ønskes omdannet til familieboliger, med mulighed for at de enkelte boliger kan fremstå i to plan. I bebyggelsens stueetage ønskes muligheden for anvendelse til serviceerhverv desuden bibeholdt. Mod Sejrgade påtænkes etableret franske altaner i det omfang den eksisterende bygningskonstruktion gør det muligt.

## Lokalplantillæggets indhold

### Anvendelse

Lokalplantillægget muliggør, at hovedparten af den eksisterende erhvervsbebyggelse kan omdannes til boligformål i form af helårsboliger, herunder ungdomsboliger. Da anvendelse til boligformål stiller øgede krav til friarealer, kan lokalplantillægget ikke alene muliggøre anvendelse til boligformål. Derfor fastlægger tillægget bestemmelser om, at det i bebyggelsens stueetager i underområde B stadig vil være muligt at indrette serviceerhverv. Boligandelen kan være op til 80 % af etagearealet for området som helhed.

### Infrastruktur og parkering

Parkering skal ske i overensstemmelse med kommuneplanen. Bilparkering skal ske i parkeringskælder, og cykelparkering skal ske på terræn, i kælder eller i byggeriets stueetage og skal anlægges tæt på indgangspartierne.

På begge berørte matrikler er arealerne mellem bygningsfacader og Kristineberg optaget som vej.

### Bebyggelsens omfang og udformning

Lokalplantillægget åbner ikke mulighed for opførelse af ny bebyggelse, bortset fra trappe- og elevatortårne og lignende, som er nødvendige for indretning af boliger. Lokalplantillægget åbner imidlertid mulighed for, at uudnyttede tagetager må indrettes til boligformål og etagearealet udvides i form af kviste, karnapper og lignende. Der må også opføres mindre skure eller lignende, som er nødvendige for området, for eksempel til affaldshåndtering eller cykelskure.



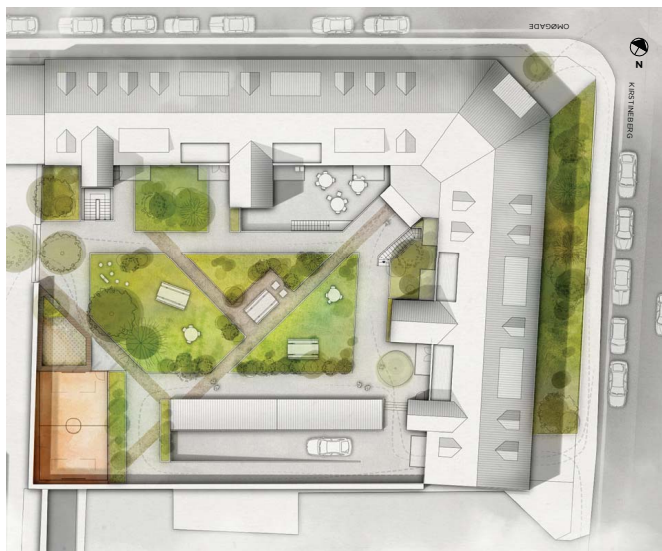
Foto, der viser en del af vejarealet i underområde B, hvor en rampe langs Kristineberg forbinder fortov med stueplan i ejendommen.

Det vurderes som en byarkitektonisk kvalitet, at bygningsfronterne langs Omøgade, Kristineberg og Sejrgade, kan styrkes i forbindelse med omdannelse af den eksisterende bebyggelse og derved bidrage til forskønnelse af området. Lokalplantillægget fastlægger på denne baggrund bestemmelser for udformning af facader og materialevalg.

Lokalplantillægget fastlægger desuden bestemmelser om friarealer og den overordnede indretning af ubebyggede arealer. Disse skal fremstå med både grønne og befæstede arealer, herunder adgangsarealer, som skal udformes med tilgængelighed for alle og med belysning som skal være med til at give gårdrummene en imødekommende og tryk karakter. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området.



Foto, der viser de eksisterende forhold i gårdrummet, underområde B.



Illustrationen viser et eksempel på, hvordan gårdrummet kan indrettes i underområde A. *Illustration af XXX*

Lokalplantillægget sikrer også, at registrerede bevaringsværdige træer inden for området ikke må fældes, eller beskæres uden særlig tilladelse. De bevaringsværdige træer er vist på tegning nr. 1.

### Kantzoner

Lokalplantillægget fastlægger bestemmelser, som skal sikre, at der udlægges kantzoner langs den eksisterende bebyggelses facader mod gårdrummet både i underområde A og B. Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

### Regnvand

Lokalplanområdet er beliggende i Klimakvarter Østerbro, som er Københavns første klimatilpassede bydel. Visionen er at gøre kvarteret på Østerbro til Københavns grønneste brokvarter og samtidig klæde området på til at modstå de store regnmængder, som man har oplevet ved de seneste års skybrud. I Klimakvarter udvikles metoder og ekspertise, der skal bruges, når resten af København – over de næste 20 år – bliver fremtidssikret mod kraftigere regn og skybrud.

Lokalplantillægget fastlægger, at overfladevand skal afledes konventionelt samt ved indarbejdelse af render/kanaler/regnbede i belægningen. Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.

Desuden fastlægger tillægget bestemmelser om, at ny bebyggelse og omdannet eksisterende bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

## Miljøforhold

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer  
Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 1533 eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplantillægget skal muliggøre omdannelse af eksisterende erhvervsbebyggelse til boligbebyggelse inden for lokalplantillægsområdet.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

## Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

## Skyggediagrammer

Her skal indsættes skyggediagrammer når de foreligger.



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan 2015

Lokalplantillæggets område er i Kommuneplan 2015 en del af et område, der er fastlagt som et område til boliger og serviceerhverv (C2- område) med særlige bestemmelser. Området kan anvendes til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv. For rammeområdet er der fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 150. Friarealprocenten for boliger er på 40 og 10 for erhverv. Boligandelen kan være op til 80 % af etagearealet.

## Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 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.

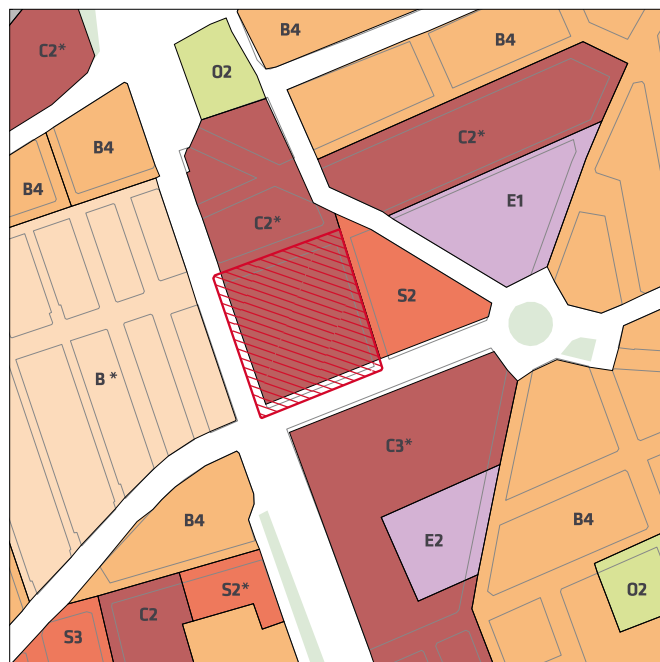
Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

## Trafikstøj

Trafikstøjniveauet inden for dele af tillægsområdet både mod Omøgade og Sejrgade overstiger de vejledende grænseværdier for boligområder, som vist på nedenstående illustration. Det er (jf. Kommuneplan 2015) bestemt, at lokalplaner skal sikre, at bebyggelse og primære opholdsarealer placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere skærmes mod støj. Dette kan sikres ved støjisolering, lejlighedsindretning og støjskærmende foranstaltninger.

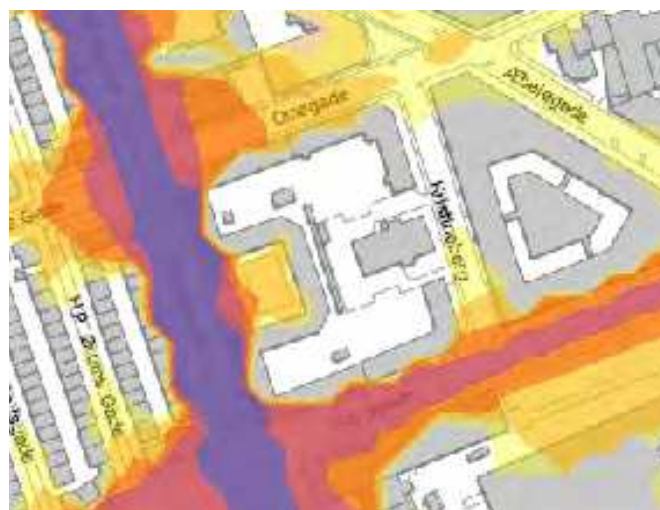
## Bydelsplan

Østerbro Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan for Østerbro 2013, der også omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes.



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)	E, E0-2	Områder til blandet erhverv
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	O, O2-5	Områder til institutioner
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
S, S1-3	Områder til serviceerhverv		Det aktuelle lokalplanområde

## Gældende rammer Kommuneplan 2015

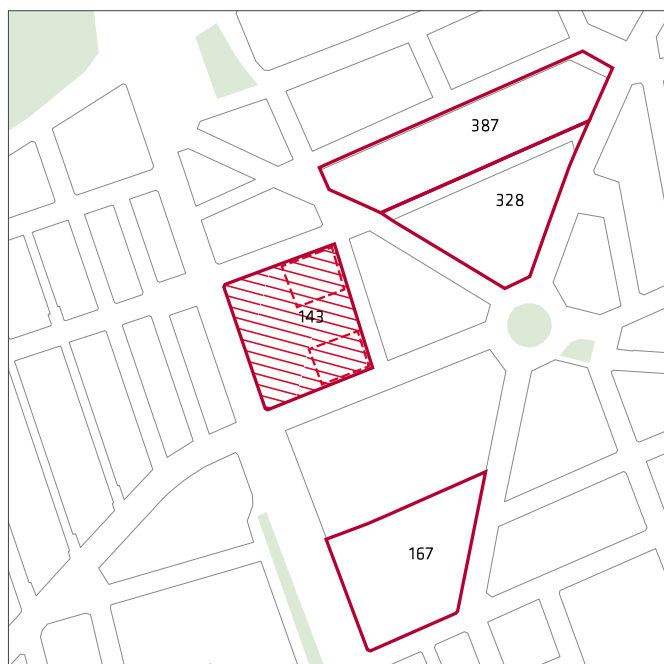


Støjniveauet ved tillægsområdet i 1,5 meters højde i henhold til MiljøGIS

over 75 dB	60-65 dB
70-75 dB	55-60 dB
65-70 dB	

Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan. Bydelsplanen er sammen med de øvrige bydelsplaner vedlagt som bilag til Kommuneplan 2015. I bydelsplanen fremhæves følgende overordnede emner:





#### Lokalplaner i området

- Et godt hverdagsliv
- København som metropol for grøn vækst
- Viden og erhverv

### Lokalplaner i kvarteret

#### Lokalplan nr. 167 "Heinrich Jessen II"

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af en samlet erhvervsbebyggelse i en del af området, der også tidligere har været anvendt til erhverv. Det er desuden lokalplanens formål at opretholde en eksisterende bolig-ejendom til boligformål samt at give mulighed for etablering af en tankstation mod Lyngbyvej.

#### Lokalplan nr. 328 "Omøgade II"

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til blandede erhvervsformål. Hensigten er at udvikle et velfungerende erhvervsområde med bebyggelse, der er tilpasset omgivende byarkitektoniske kvaliteter. Lokalplanen sikrer desuden, at ny bebyggelse tilstræbes projekteret efter miljørigtige principper.

#### Lokalplan nr. 387 "Omøgade III"

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af ny boligbebyggelse og erhvervsbebyggelse på hidtidige erhvervsejendomme.

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

### 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<sub>2</sub>, 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/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer).

### 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 nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering inden for enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang. 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 bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune. Varmeplanlægning I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivellespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW. Der er ikke pligt til at af-tage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling. Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen. Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle planområde er der etableret fjernvarme.

# 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, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til biogogasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer m.m.

## Jord- og grundvandsforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for området.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende 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 skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½

meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse. 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 Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden [http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg](http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlaeg) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## Museumsloven

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

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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



# Lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan nr. 143 Kristineberg

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af ejendommene matr. nr. 5061 og 5064 samt dele af vejarealerne litra nr. 7000dp, 7000dø og 6362 alle af Udenbys Klædebo Kvarter, København.

## § 1. Formål

Lokalplan nr. 143 "Kristineberg" udgør det planmæssige grundlag for, at området afgrænset af Kristineberg, Omøgade, Lyngbyvej og Sejrgade kan anvendes til erhvervs- og boligformål. Lokalplanen inddeler området i underområde I og II, med mulighed for anvendelse til henholdsvis erhvervs- og boligformål.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 143 "Kristineberg" udgør det planmæssige grundlag for at muliggøre anvendelse af eksisterende bebyggelse til boligformål i form af helårsboliger, inden for hovedparten af underområde I.

Som led heri skal yderligere følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Ved omdannelse af de eksisterende bygninger og skal facadernes udformning bidrage til et byarkitektonisk løft af kvarteret
- Ved omdannelse af den eksisterende bebyggelse skal anvendelsen af stueetagen i Sejrgade 7-9 fastholdes til serviceerhverv
- Ubebyggede arealer, herunder kantzoner, er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Ubebyggede arealer skal ved indretning, med belægning, belysning og beplantning af forskellig art give gode muligheder for ophold og rekreation
- Området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur, håndtering af regnvand og sikring af bevaringsværdige træer.

## § 2. Område

Lokalplantillæggets områdeafgrænsning er vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 5061 og 5064 samt dele af vejarealerne litra nr. 7000dp, 7000dø og 6362 alle af Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt alle parceller, der efter 1. januar 2016 udstykkes i området. Området opdeles i underområderne A og B som vist på tegning nr. 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

- a) Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre

virksomheder, der kan indpasses i området.

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

- b) Boligandelen i området som helhed må højst udgøre 80%.
- c) I område B må der ikke indrettes boliger i stueetagen.

## 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

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup>.

Uanset bestemmelserne om boligstørrelser kan der opføres eller indrettes bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Kollegie- og ungdomsboliger, uanset de opføres efter gældende støttelovgivning eller ej, er ligeledes undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. Disse boliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Boligstørrelser beregnes som bruttoetageareal, hvilket vil sige inklusive trappeandel, men eksklusive pulterrum til boligen.

### Stk. 3. Fællesanlæg

I forbindelse med omdannelse af eksisterende bebyggelse og anlæg til boligformål skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Dog gælder for bebyggelse med særlige boformer, at fællesanlæg for disse boliger ikke kan være fælles for andre bebyggelser.

Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

## Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende beboerstyrede funktioner.

### Stk. 4. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

## Kommentar

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

### Stk. 5. Forurenende virksomhed

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

## § 4. Adgangsforhold og parkering

### Stk. 1. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal løses ved underjordisk parkering og være af størrelsesordenen 1 pr. 150 m<sup>2</sup> boligetaageareal, og 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger.

Parkeringsdækningen kan efter en konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> eller minimeres til 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup>, såfremt der kan påvises højere/lavere parkeringsbehov. I vurderingen af det konkrete antal pladser indgår bl.a. lokalisering i forhold til kollektiv trafik, vejnet samt projektets karakteristika i forhold til boligstørrelser, bebyggelsesplan, boligtype, fælles parkeringsanlæg, herunder mulighed for dobbeltudnyttelse.

### Stk. 2. Cykelparkering

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

Boliger:	4 pladser
Erhverv:	4 pladser
Ungdomsboliger:	4 pladser

For boliger og erhverv, skal etableres 2 parkeringspladser for pladskrævende cykler pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal.

Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne.

For ungdomsboliger gælder som udgangspunkt at mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet. For erhverv er overdækningskravet mindst 25 %.

## Kommentar

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

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt åbninger, porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Overordnet princip

Ved ombygning eller renovering af eksisterende bebyggelse skal facader fremstå med en materialesammensætning og -bearbejdning, der understøtter en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relaterer sig til områdets miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

### Stk. 2. Ved nybyggeri eller ved ombygning/renovering af eksisterende bebyggelse gælder:

- Facader skal hovedsagligt fremstå i tegl med blank mur i røde nuancer. Dog må tagetager fremstå med metalplader som zink, aluminium og lignende. Enkelte mindre bygningsdele eller partier, kan udføres i andet genanvendeligt materiale som træ eller metal.
- Mindre bygninger, trappe- og elevatorstårne samt overdækninger kan udføres i andre materialer og farver end hovedbebyggelsen, men skal udføres som konstruktioner tilpasset den øvrige bebyggelse.
- I boligbebyggelser må vinduer kun have klart glas. Ved indretning til serviceerhverv må der derudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning.
- For facader ved liberale erhverv, beboerlokaler, institutioner mv. gælder:
  - at der skal være en høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum.
  - at mindst 50 % af stueetagens facade skal være med transparente partier i klart glas. Transparente partier må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.
- Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger eller nicher i facaden samt belysning.
- Beboelse, der indrettes i tagetage, kan forsynes med kviste eller lignende opbygninger, som er tilpasset bygningens arkitektur og facaderytme.
- Opgange i boligbebyggelse skal forsynes med adgange til begge facader. Hvis der er kort afstand via port eller anden passagemulighed fra gårdrummet til offent-



ligt tilgængelige arealer, kan adgangen fra gårdrummet udelades.

- h) Boliger skal forsynes med individuelle opholdsaltaner, franske altaner, haver eller terrasser, som udformes som en integreret del af bygningen. Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 1,5 m målt fra facaden, og frihøjden skal være mindst 4,25 m over vejareal eller andet areal med mulighed for færdsel med køretøjer. Altaner må maksimalt udkrage X m over facadelinjen. Værn om opholdsaltaner skal udformes som en spinkel åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente.
- i) Tagterrasser kan indrettes i tagfladen. Terrasseværn skal være transparente og tilbagetrukket fra facaden.

## Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

### Stk. 5. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamering, 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 bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilleddets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempellysaviser eller animerede reklamer. Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen "Skilte og reklamer I København" kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

### Stk. 6. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen 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 og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

### Stk. 7. 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.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse og overordnede indretning

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

Friarealerne udgøres af en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusiv tilkørselsarealer, men inklusiv den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler. Dette gælder også, hvis arealerne måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealerne.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for beboere og brugere. Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét. Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

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

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Friarealerne skal indrettes med beplantning, herunder fritstående træer, samt belægninger, belysning, møblering m.v.

Tilkørselsarealer, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på og tilgodeser tilgængelighed for alle.

### Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse og overordnede indretning

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

### Stk. 3. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### Stk. 4. Belysning

Belysning skal medvirke til at give kvarteret en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekommen-

de og tryk karakter. Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

#### Stk. 5. Fællesanlæg

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

#### Stk. 6. Træer

De på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige træer må ikke beskæres væsentligt eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

For nyplantning af træer plantet i muld gælder, de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. For nyplantning af 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.

### 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 muldlag.

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

#### Stk. 7. Kantzoner

Hvor friarealer nyanlægges, eller hvor der etableres nye døre i stueetagerne skal etableres kantzoner langs facaderne med en dybde fra facaden på mindst 0,5 m. Dog kan kantzoner udelades langs gavle i matrikelskel.

Kantzoner langs gårdrum skal fremstå med en grøn karakter. Der skal ved indgange til boliger i stueetagerne etableres individuelle haver/terrasser langs gårdrum. Kantzonen ved den enkelte bolig skal omkranses af levende hegn eller hæk med en maks. højde på 1,3 m. Mellem boliger kan hegn eller hæk være op til 2 m de første 2 m fra bygningens facade, dog maks. i en afstand fra boligerne svarende til 50 % af kantzonens dybde.

### Kommentar

Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

#### Stk. 8. Gårdrum

- Gårdrum skal udformes målrettet karréernes beboere og skal indrettes med legemuligheder for små og lidt større børn, samt faciliteter til ophold og rekreation.
- Gårdrummene skal fremstå med en generel grøn karakter med græsser, buske og træer, hvor gårdrummene ikke er indrettede med funktioner, som kræver fast belægning.
- Gårdrum skal have kantzoner, jf. stk. 7, langs facaderne.
- Maks. 15 % af gårdrummenes arealer må bruges til cykelparkering.
- Maks. 7 % af gårdrummenes arealer må bebygges med skure eller andre overdækninger.

#### Stk. 9 Hegn

Hegn i skel må kun udføres som levende hegn evt. suppleret af trådhegn.

## § 8. Støj og anden forurening

#### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5, stk. 2.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Støjniveau på boligfacader: 68
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): 46
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

### Kommentar

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

#### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 5, stk. 2, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området

### Kommentar

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

#### Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at



det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

## § 9. Regnvand

### Stk. 1. Skybrudssikring

Ved ændring af eksisterende terrænforhold/kotering skal området skybrudssikres således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn. (tjek med klima fagfolk!)

Overfladevand skal afledes konventionelt og ved indarbejdelse af render/kanaler/regnbede i belægningen.

Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.

### Stk. 3. Opsamling af regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

## Kommentar

Ifølge "Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg" kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

## § 10. 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. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

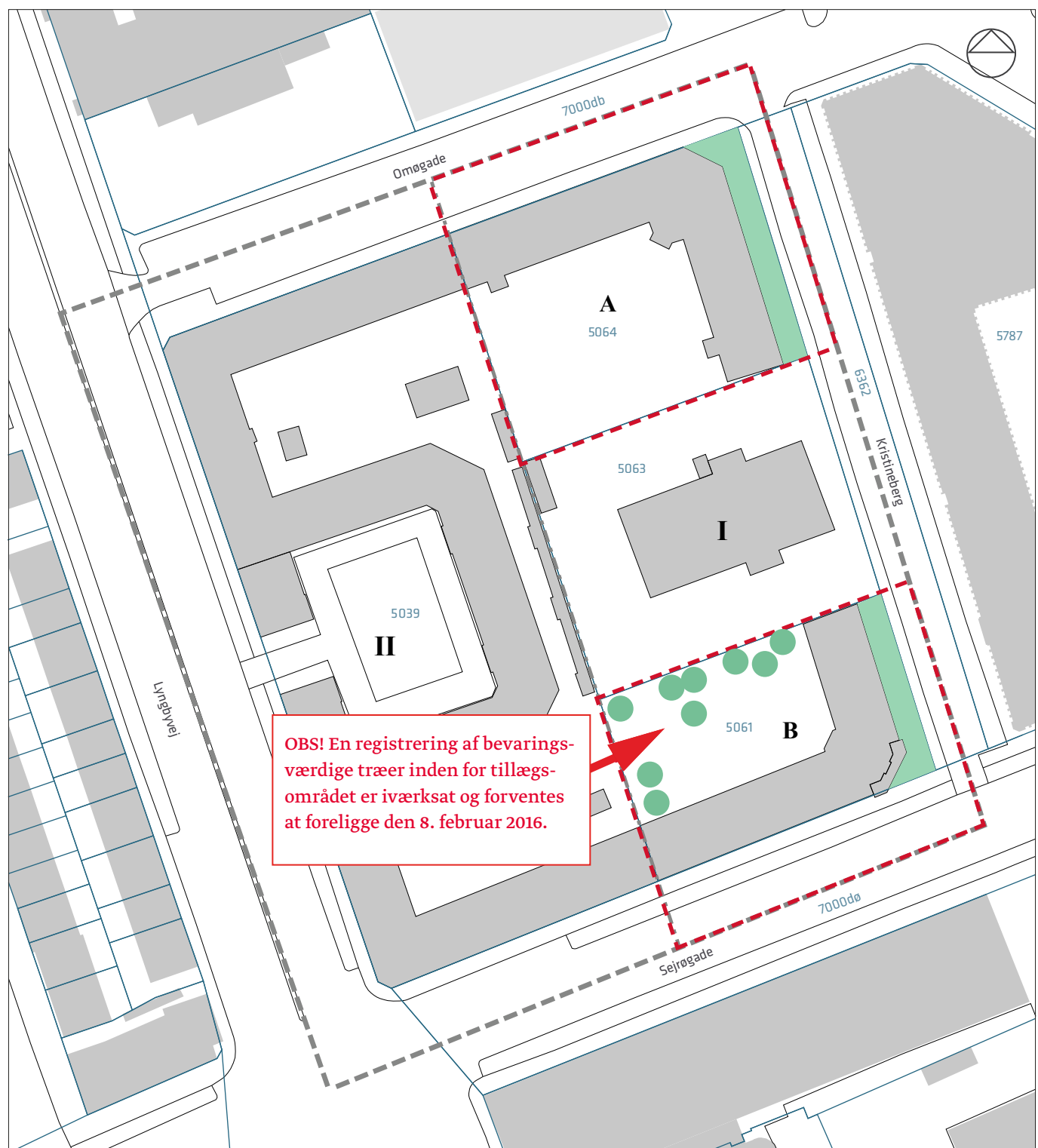
## § 11. Ophævelse af lokalplanbestemmelser

Lokalplan nr. 143 "Kristineberg" bekendtgjort den 2.11.1989 ophæves for så vidt angår § 3, stk. 1, § 6, § 7 og § 9, stk. 1.

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- 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 nr. 1 – Lokalplanområde



- Grænse for lokalplan nr. 143 Kristineberg
- - - - Grænse for lokalplantillægget
- - - - Grænse mellem underområde I og II i lokalplan nr. 143 Kristineberg
- I II** Betegnelse for underområder i lokalplan nr. 143 Kristineberg
- A B** Betegnelse for underområder i tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 143 Kristineberg
- Matrikelskel
- Udlagt vej
- Bevaringsværdige træer

## Københavns kommune.

### Lokalplan nr. 143.

Lokalplan for området begrænset af Kristineberg, Omøgade, Lyngbyvej og Sejrgade.

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

#### § 1. Formål.

Formålet med lokalplanen er primært at muliggøre opførelse af bebyggelse til serviceerhverv i den del af området, der ligger nærmest Kristineberg, idet det tilstræbes, at ny bebyggelse indpasses i omgivelserne på en miljømæssig og arkitektonisk rimelig måde under hensyn til den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Det er endvidere formålet med lokalplanen at fastlægge den vestlige del af området til boligformål. Inden for dette område forudsætter nybyggeri tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

#### § 2. Område.

*Stk. 1.* Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 25.766 og omfatter ejendommene matr.nr. 5039, 5061, 5062, 5063, 5064 og 5065 Udenbys Klædebo Kvarter, København samt alle parceller, der efter 15. august 1988 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

*Stk. 2.* Lokalplanområdet opdeles i underområderne I og II som vist på tegningen.

#### § 3. Anvendelse.

*Stk. 1. For område I gælder:*

Området fastlægges til erhvervsformål.

Der må opføres eller indrettes bebyggelse til administration, liberale erhverv, undervisning, håndværk samt andre virksomheder, der efter Magistratens skøn naturligt kan indpasses i området og som højst medfører ubetydelig forurening.

Magistraten kan tillade, at der opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, der af Magistraten anses for forenelige med beliggenheden i heromhandlede erhvervsområde.

Magistraten kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.

*Stk. 2. For område II gælder:*

Området fastlægges til boligformål.

Der kan efter Magistratens nærmere godkendelse indrettes kollektive anlæg og institutioner - herunder vuggestuer og børnehaver - samt andre sociale eller kulturelle servicefunktioner, der naturligt finder plads i området.

Den del af bebyggelsens stueetage, der har facade i vejlinien mod Lyngbyvej, må kun indrettes til butik- og kontorlokaler og lignende.

I bebyggelsens stueetage mod Sejrgade og Omøgade må der foruden boliger indrettes butik- og kontorlokaler og lignende, der efter Magistratens skøn naturligt kan indpasses i området.

#### § 4. Vejforhold.

De eksisterende vejlinier mod Lyngbyvej, Omøgade og Sejrgade opretholdes. Den på planen med stiplede linie viste vejudvidelseslinie med tilhørende 3 m hjørneafskæring for Kristineberg opretholdes.

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

*Stk. 1. For område I gælder:*

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150.
- Bebyggelsen skal opføres som en sammenhængende bebyggelse i vejlinierne/vejudvidelseslinien. Sammenbygningen med den eksisterende bebyggelse på ejendommen matr.nr. 5039 Udenbys Klædebo Kvarter, København, skal ske i flugt med facaderne mod henholdsvis Omøgade og Sejrgade.
- Bebyggelse skal opføres i 4 etager inkl. tagetage, såfremt denne er udnyttelig.
- Husdybden må ikke overstige ca. 10 m.
- Bebyggelse skal opføres i naboskel.
- Bebyggelsens højde må ikke overstige afstanden til modstående vejlinie.

*Stk. 2. For område II gælder:*

Nybyggeri - bortset fra mindre skure og lignende - forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

#### § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.

*Stk. 1.* Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden, skal efter Magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Magistratens tilladelse.

*Stk. 2.* Tage skal udformes som saddeltage eller med anden skrå tagform efter Magistratens godkendelse.

*Stk. 3.* Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden Magistratens godkendelse.



*Stk. 4.* Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Magistratens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af Magistraten - eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

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

*Stk. 1.* Bebyggelse skal efter Magistratens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav udføres og indrettes, således at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej.

*Stk. 2.* Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A).\*\*)

#### **§ 8. Kollektiv varmforsyning.**

Bebyggelse må ikke uden Magistratens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Magistratens anvisning.

#### **§ 9. Ubebyggede arealer.**

*Stk. 1. For område I gælder:*

- a) Friarealet (ekskl. parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 30 pct. af etagearealet. Friarealet skal anlægges efter Magistratens nærmere godkendelse, og der skal efter Magistratens nærmere bestemmelse indrettes opholdsarealer for de beskæftigede.
- b) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

- c) Der skal efter Magistratens nærmere godkendelse etableres en passende afskærmning mellem det fælles opholdsareal og eventuelle tilstødende parkerings- og tilkørselsarealer.

*Stk. 2. For hele lokalplanområdet gælder:*

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Magistratens nærmere bestemmelser indgå i fællesanlæg.

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

Efterhånden som forholdene gør det påkrævet, må der i overensstemmelse med lovgivningens regler foretages sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, som efter Magistratens skøn må anses for nødvendige til gennemførelse af en hensigtsmæssig ordning af bebyggelsesforholdene.

#### **§ 11. Eksisterende forhold.**

Lokalplanens bestemmelser skal ikke være til hinder for bibeholdelse af den eksisterende bebyggelse og dennes udnyttelse, forudsat at såvel denne bebyggelse som udnyttelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

#### **§ 12. Påtaleret.**

Københavns Magistrat har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

#### **§ 13. Dispensationer.**

Den Samlede Magistrat kan indrømme sådanne dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, som ikke vil være i strid med principperne i planen.

\*) Opmærksomheden skal henledes på, at der i henhold til bekendtgørelse nr. 121 af 17. marts 1976 om kemikalieaffald og bekendtgørelse nr. 410 af 27. juli 1977 om olieaffald m.v. skal ske indberetning til Magistraten (Miljøkontrollen) ved konstatering af forurening af jord med olie- og kemikalieaffald, og at bortskaffelse af forurenede jord ligeledes i henhold hertil, skal ske efter Miljøkontrollens anvisninger.

\*\*) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om »Trafikstøj i boligområder«.

Nærværende lokalplan med indhæftede plan nr. 25.766 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 14. september 1989 og endeligt bekendtgjort den 2. november 1989.

*Københavns Magistrat, Overborgmesterens Afdeling, den 21. marts 1990*

p.o.v.

**Per Krogh**

*/ Annette Hansen*  
fuldmægtig

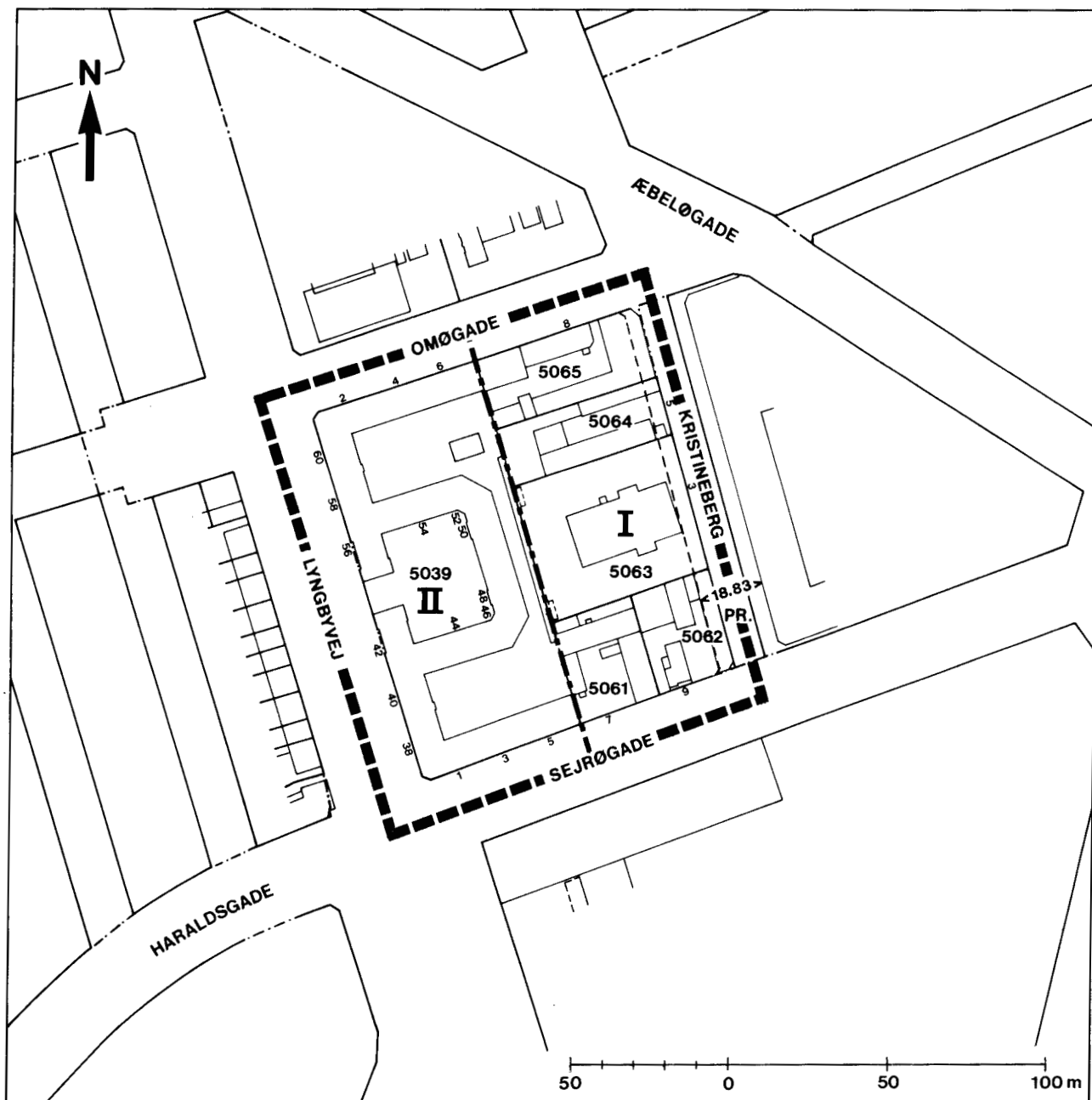
**INDFØRT I DAGBOGEN**

den 21. marts 1990

**KØBENHAVNS BYRET**

Lyst

*Jette Seiersen*



- GRÆNSE FOR LOKALPLANOMRÅDE  
 - · - GRÆNSE MELLEM UNDEROMRÅDE I OG II  
 - - - VEJUDVIDESELINIE

EMNE LOKALPLAN	MÅL 1:2000	JOUR. NR. PD. 531
KVARTER UDENBYS KLÆDEBO, KØBENHAVN	TEGN. DATO	TEGN. NR. 25766
OVERBORGMESTERENS AFDELING · PLANDIREKTORATET RÅDHUSET · 1599 KØBENHAVN V		



# 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, 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.

## Mindretalsudtalelser





# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 201x besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 143 Kristineberg. Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om ... (meget kort beskrivelse), en rapport om vurdering af virkningen på miljøet (VVM) og miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 201x

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.  
Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget i/på xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx.  
Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxxxxx 20xx kl. 19-21.

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxxxxxx 201x**



KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen